



Stedenbouwkundige motivering

In juli 2022 is het volgende advies gegeven. De huidige situatie voldoet aan dit advies: De oprit is stedenbouwkundig akkoord, onder voorwaarde van plaatsing van een lage, bij voorkeur groene, erfscheiding met het naastgelegen voetpad naar het achtergebied, bijvoorbeeld een laag hekwerk begroeid met klimop. Daarnaast de aanbeveling aan de initiatiefnemer om de oprit zo groen mogelijk te (her-)inrichten, bijv. door toepassing van grasbetontegels. Dit in verband met de aanpassing van de stad aan een veranderend klimaat.

De locatie ligt in een vroegnaoorlogse woonbuurt met lange halfgesloten bouwblokken. Ter plekke van de hoeken en andere openingen in de bouwblokken ontstaan bijzondere situaties waarin een oprit (al dan niet in combinatie met een bijgebouw/garage) denkbaar is. Voor het gebruiken van een deel van de voortuin als parkeerplaats is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze parkeerplaats betreft een locatie in de wijk die niet veel voorkomt. In deze situatie is er doordat het blok woningen hier eindigt een dubbele voortuin. In de wijk zijn nog enkele van deze locaties. Alleen bij de locaties met een dubbele voortuin is er stedenbouwkundige ruimte om een dergelijke parkeerplaats toe te staan. Hierdoor kan er geen sprake zijn van een precedentwerking waardoor er voorkomen wordt dat in de gehele wijk in de voortuin van de woning zou kunnen worden geparkeerd.

Deze komt ook op andere plekken in de buurt voor zoals de Prof. Krausstraat 118 (hoek met de Prof. Henketstraat) en de garages naast de portiekflat aan de Prof. Telderslaan.

Er zijn maar een beperkt aantal van deze bijzondere plekken, waardoor de impact op het straatbeeld gering is. De basis van dit straatbeeld zijn de voortuinen die direct grenzen aan de voorgevels van huizen. Hier zijn op/inritten niet wenselijk.

4. Mobiliteitsaspecten

In juli 2022 is het volgende advies gegeven. De huidige situatie voldoet aan dit advies: De voorgestelde inrit gaat niet ten koste van een openbare parkeerplaats. Er is voldoende zicht op de overige weggebruikers. Geen bezwaar tegen legalisatie.

5. Milieuaspecten

Niet van toepassing

6. Overige aspecten

Niet van toepassing

7. Conclusie

In juli 2022 is er positief advies gegeven op de legalisatie van deze situatie: Het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar, Met sterke aanbeveling tot plaatsing van een lage, bij voorkeur groene, erfscheiding met het naastgelegen voetpad naar het achter gebied, bijvoorbeeld een laag hekwerk begroeid met klimop. Daarnaast de aanbeveling aan de initiatiefnemer om de oprit zo groen mogelijk te (her-)inrichten, bijv. door toepassing van grasbetontegels. Dit in verband met de aanpassing van de stad aan een veranderend klimaat.

De huidige situatie is in lijn met het gegeven advies. Gelet op het bovenstaande adviseert Ruimte & Economie Advies om wel akkoord te gaan met het voorgestelde bouwplan.

Veiligheid

Bouw en Bijzonder Onderzoek

Bezoekadres

Stationsplein 1
2611 BV Delft

Klant Contact Centrum

Het KCC van de gemeente Delft werkt alleen op afspraak. Voor het maken van een afspraak kunt u terecht op de site van de gemeente:

www.delft.nl/afspraak

of telefonisch op nummer 14015

adres : Postbus 78, 2600 ME Delft

U heeft op 5 mei 2023 een omgevingsvergunning aangevraagd voor aanvraag parkeerplaats op de locatie Prof. Oudemansstraat 83 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer Z2023-001150. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 7775333.

Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschrift en toelichting.

ONTWERPBESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor aanvraag parkeerplaats op de locatie Prof. Oudemansstraat 83 in Delft.
Het gaat om de activiteit:
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo] [Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht]
- II. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- III. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

Datum
Ons kenmerk
D2023-119496
Dossiernummer
Z2023-001150

VOORSCHRIFTEN

1. bij gebruik van de oprit als parking dient er een duidelijke fysieke afscheiding te zijn tussen het privéterrein en het openbaar trottoir. Dit kan bijvoorbeeld gerealiseerd worden door plaatsing van een vergunningvrij beweegbaar hekje van maximaal 1 meter hoogte.
2. De ruimte tussen uw tuin/de oprit en het ernaast gelegen voetpad moet u met een afscheiding van 1 meter hoogte afscheiden. Wij bevelen daarbij een met klimop (Hedera) begroeid hekwerk aan.

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 7775333, onder bijlagen:

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum toegevoegd
Plattegrond-_png	Plattegrond.png	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	5-5-2023
Vooraanzicht-_png	Vooraanzicht.png	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	5-5-2023
Vooraanzicht-_tuin_png	Vooraanzicht tuin.png	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	5-5-2023
Vooraanzicht-_uitrit_png	Vooraanzicht uitrit.png	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	5-5-2023

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Delft,
namens het college,

Afdelingshoofd Bouw en Bijzonder Onderzoek

(Deze brief is digitaal opgesteld en goedgekeurd en daarom niet met de hand ondertekend.)

Bijlagen:

- ☐ Toelichting op besluit
- ☐ Mededelingen

BEZWAARCLAUSULE

Als belanghebbende kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken vanaf de datum van verzending van het besluit, bezwaar maken tegen dit besluit. In het bezwaarschrift moet u uw naam en adres vermelden en duidelijk maken tegen welk besluit u bezwaar maakt. Dit moet u motiveren en het bezwaarschrift van datum en handtekening voorzien. U moet uw bezwaar richten aan burgemeester en wethouders, onder vermelding van "bezwaarschrift", postbus 78, 2600 ME Delft.

Het besluit treedt direct in werking, ook al maakt u bezwaar. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het bezwaarschrift is beslist, het besluit niet in werking zou moeten treden, dan kunt u aan de voorzieningenrechter van de rechtbank in Den Haag een voorlopige voorziening vragen. Het adres is: postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Een voorlopige voorziening kunt u alleen vragen als u ook bezwaar heeft gemaakt. Daarnaast moet er sprake zijn van een spoedeisend belang. Aan het vragen van een voorlopige voorziening zijn kosten verbonden (griffierechten).

Datum
Ons kenmerk
D2023-119496
Dossiernummer
Z2023-001150

TOELICHTING OP ONTWERPBESLUIT

1. Procedure

Aan de hand van de aangevraagde activiteiten hebben wij vastgesteld, dat de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is, zoals bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo),

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 5 mei 2023. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delft op zondag".

De aanvraag voldoet aan de regels zoals gesteld in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor).

Terinzagelegging

De omgevingsvergunning en de bijbehorende stukken liggen met ingang 8 februari 2024 gedurende een periode van zes weken ter inzage bij de balie van het KCC van Delft.

De ontwerpbesluiten en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing van het plan zijn in te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl onder nummer met IMRO-code NL.IMRO.0503.OV0032-1001 en titel Professor Oudemansstraat 83.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbeschikking vanaf 8 februari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is **wel/geen** gebruik gemaakt.

Verklaring van geen bedenkingen

Omdat het project afwijkt van het geldende bestemmingsplan is voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

De gemeenteraad van Delft heeft op 7 december 2023 de benodigde ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "parkeerplaats prof Oudemansstraat 83".

Informatieavond

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is op 5 maart 2024 een digitale informatieavond over het proces en de procedure gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn **wel/geen** zienswijzen/bedenkingen door derde belanghebbenden ingebracht.

2. Strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1c Wabo)

U heeft een aanvraag ingediend voor Professor Oudemansstraat 83. Dit ligt in het gebied waar het bestemmingsplan "TU Noord (de Noordelijke wippolder)" van kracht is. Uw aanvraag is gesitueerd op een terrein dat volgens het bestemmingsplan bedoeld is voor tuingebruik en zonder de specifieke aanduiding **P** mag er niet geparkeerd worden in de (voor)tuin.

Uit het uw aanvraag blijkt dat u wilt parkeren in de voortuin voor de vergunningvrije aanbouw aan de zijgevel van de woning.

De woning betreft een eindwoning in een blok en heeft daardoor een bredere voortuin dan een tussenwoning. Het extra gedeelte wat niet voor de voorgevel ligt wilt u in gebruik nemen als parkeerplaats.

Dit gebruik is in strijd met de gebruiksvoorschriften in het bestemmingsplan.

U heeft gelezen dat uw plan in strijd is met het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3° van de Wabo worden verleend, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c van de Wabo, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De locatie ligt in een vroeg naoorlogse woonbuurt met lange halfgesloten bouwblokken. Ter plekke van de hoeken en andere openingen in de bouwblokken ontstaan bijzondere situaties waarin een oprit (al dan niet in combinatie met een bijgebouw/garage) denkbaar is. Deze komt ook op andere plekken in de buurt voor zoals de Prof. Krausstraat 118 (hoek met de Prof. Henketstraat) en de garages naast de portiekflat aan de Prof. Telderslaan. Er zijn maar een beperkt aantal van deze of gelijkwaardige bijzondere plekken die zulk gebruik mogelijk maakt. De impact op het straatbeeld bij het toestaan van dit gebruik is derhalve gering. De basis van dit straatbeeld zijn en blijven de voortuinen die direct grenzen aan de voorgevels van huizen. Hier zijn op/inritten nu en in de toekomst niet wenselijk.

De oprit en het gebruik ervan als parkeergelegenheid is stedenbouwkundig akkoord, onder voorwaarde van plaatsing van een lage, bij voorkeur groene, afscheiding met het naastgelegen voetpad naar het achtergebied, bijvoorbeeld een laag hekwerk begroeid met klimop. Hiertoe wordt een voorschrift opgenomen.

Daarnaast zullen wij gezien de maatvoering van de resterende oprit – die is namelijk juist voldoende voor de plaatsing van een gemiddeld voertuig – de voorwaarde aan dit besluit verbinden dat bij gebruik van de oprit als parking er een duidelijke fysieke afscheiding moet zijn tussen het privéterrein en het openbaar trottoir.

Tenslotte de wens van ons en de aanbeveling aan u om de oprit zo groen mogelijk te (her)inrichten, bijv. door toepassing van grasbetontegels. Dit in verband met de aanpassing van de stad aan een veranderend klimaat.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit "Strijdig gebruik" kan, op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3° van de Wabo, worden verleend

Datum

20-06-2023

Ons kenmerk

D2023-119496

Dossiernummer

Z2023-001150

MEDEDELINGEN

- In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij willen u erop wijzen dat er rechten van derden worden genoemd (buren), die er mogelijk voor zorgen dat u geen of beperkt gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning.
- Hierbij bevelen wij u aan om de oprit zo groen mogelijk te (her)inrichten, bijv. door toepassing van grasbetontegels.

Leges

Voor het in behandeling nemen van uw aanvraag om een omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. Voor de betaling van dit bedrag ontvangt u een gespecificeerde nota. In deze nota wordt vermeld op welke wijze u daartegen eventueel bezwaar kunt aantekenen.

Raadsbesluit

Datum : 7 december 2023
Registratie nr. : 5618015
Stuk : 2338508

Onderwerp : verklaring van geen bedenkingen voor het realiseren van een parkeerplaats in de voortuin op de locatie Prof. Oudemansstraat 83 te Delft.

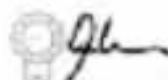
De raad van de gemeente Delft;

Gelezen het voorstel van het college van 12 september 2023;

BESLUIT:

1. Een ontwerpverklaring van geen bedenkingen als bedoeld in artikel 5.5 lid 1 van het Besluit omgevingsrecht af te geven voor het project "Prof. Oudemansstraat 83".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 7 december 2023.



voorzitter.



griffier.
