

Retouradres : Postbus 78, 2600 ME Delft

Agrippinastraat 39
2275 VB VOORBURG

Datum
20-07-2023
Ons kenmerk
D2023-112374
Dossiernummer
Z2022-002601
Bijlage

Onderwerp
Ontwerpbesluit

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 5 oktober 2022 een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van een mantelzorgwoning (kangoeroewoning) op het binnenterrein achter de panden Huyterstraat 4 en 6 in Delft. Uw aanvraag is bij de gemeente Delft geregistreerd onder dossiernummer Z2022-002601. Op www.omgevingsloket.nl is uw aanvraag geregistreerd onder aanvraagnummer 7301269.

Hierbij ontvangt u ons besluit met bijbehorende voorschriften en toelichting.

ONTWERPBESLUIT

- I. De gevraagde omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een mantelzorgwoning (kangoeroewoning) op het binnenterrein achter de panden Huyterstraat 4 en 6 in Delft.
Het gaat om de activiteit(en):
 - bouwen van een bouwwerk [artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo]
 - handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening [artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo][Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht]
- II. De woning (toekomstig adres Huyterstraat x) op te nemen op het POET-overzicht met de vermelding dat aan de bewoners en bezoekers van de woning geen parkeervergunning kan worden verstrekt.
- III. Voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning.
- IV. De in de bijlage opgenomen toelichting deel uit te laten maken van het besluit.

Datum
25-04-2023
Ons kenmerk
D2023-112374
Dossiernummer
Z2022-002601

VOORSCHRIFTEN

Bouwveiligheid

Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden dient het definitieve bouwveiligheidsplan, zoals omschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012, te zijn ingediend.

Bij het besluit behorende stukken

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning en zijn te vinden op www.omgevingsloket.nl onder aanvraagnummer 7301269, onder bijlagen:

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum toegevoegd
rberekening-Huyterstraat_8_Delft_2_0_pdf	Waterberekening Huyterstraat 8 Delft 2.0.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2023-07-15
erbouwing_water_Huyterstraat_8_Delft_pdf	Aanvullende onderbouwing water Huyterstraat 8 Delft.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2023-07-15
Brandwerendheid gevelopeningen	TB_70_20230105_Huyterstraat_Omgevingsvergunning_Def_Toevoeg_Brandveiligheid_wijz.pdf	Overige gegevens veiligheid	2023-01-10
rgunning_Def_Toevoeg_Brandveiligheid_pdf	TB_70_20221207_Huyterstraat_Omgevingsvergunning_Def_Toevoeg_Brandveiligheid.pdf	Anders	2022-12-14
telling_Aerius_ivm_1_gasvrije_woning_pdf	verzoek vrijstelling Aerius ivm 1 gasvrije woning.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2022-11-03
verzoek_teruggave_leges_vooroverleg_pdf	verzoek teruggave leges vooroverleg.pdf	Anders	2022-11-03
svergunning_Def_Aanvullende_gegevens_pdf	TB_70_20221031_Huyterstraat_Omgevingsvergunning_Def_Aanvullende gegevens.pdf	Kwaliteitsverklaringen	2022-11-03
Globaal veiligheidsplan artikel 8.7_pdf	Globaal veiligheidsplan artikel 8.7.pdf	Overige gegevens veiligheid	2022-11-03
ma1_Huyterstr-8_29sep2022_Rc-waarden_pdf	Bouma1_Huyterstr-8_29sep2022_Rc-waarden.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2022-11-03
8_28sep2022_Opp-Dagl-Ventil_Volledig_pdf	Bouma1_Huyterstr-8_28sep2022_Opp-Dagl-Ventil_Volledig.pdf	Energiezuinigheid en milieu, Kwaliteitsverklaringen	2022-11-03

ysterstr-8_29sep2022-_BENG_Voll-edig_V2_.pdf	Epos Energieprestatie Huyterstr-8_29sep2022-_BENG_Volledig V2.pdf	Gezondheid, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Energiezuinigheid en milieu, Kwaliteitsverklaringen, Overige gegevens veiligheid, Gelijkwaardigheid	2022-10-05
Huyterstraat_Omgevingsvergunning-Def_.pdf	Teake Bouma 20221003_Huyterstraat_Omgevingsvergunning-Def_.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken, Welstand, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2022-10-05
eberekening-en_-_Huyterstraat_8_delft_.pdf	- Constructieberekeningen - Huyterstraat 8 delft.pdf	Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken, Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2022-10-05
ke_onderbouwing_Huyterstraat_8_Delft_.pdf	Adromi - ruimtelijke onderbouwing Huyterstraat 8 Delft.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening eenvoudige bouwwerken, Constructieve veiligheid eenvoudige bouwwerken, Constructieve veiligheid complexere bouwwerken, Gelijkwaardigheid	2022-10-05
Quickscan-_Wnb_Huyterstraat_te_Delft_.pdf	Adromi - Blom Ecologie - Quickscan Wnb Huyterstraat te Delft.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2022-10-05
202135-_bodemonderzoek_incl_bijlagen_.pdf	Adromi - B202135-bodemonderzoek incl bijlagen.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken, Anders	2022-10-05

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

Let op beroepsclausule geldt pas bij definitief besluit

BEROEPSCLAUSULE

Als belanghebbende kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken vanaf de datum van verzending van het besluit, beroep instellen tegen dit besluit. In het beroepschrift moet u uw naam en adres vermelden en duidelijk maken tegen welk besluit u beroep instelt. Dit moet u motiveren en het beroepschrift van datum en handtekening voorzien. U moet uw beroepschrift richten aan de rechtbank Den Haag, postbus 20302, 2500 EH Den Haag.

Het besluit treedt in werking op de dag nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift (zes weken) is verstreken. Bent u van mening dat, zolang nog niet op het beroepschrift 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 van de rechtbank staat hierboven vermeld. Wanneer u een voorlopige voorziening heeft aangevraagd, treedt het besluit niet in werking voordat op uw verzoek is beslist.

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

TOELICHTING OP ONTWERPBESLUIT

In deze toelichting beschrijven wij welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de besluitvorming rond uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een mantelzorgwoning op het binnenterrein achter de panden Huyterstraat 4 en 6 in Delft. Deze toelichting maakt deel uit van het besluit.

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). Dit houdt in dat wij binnen 6 maanden na de datum van ontvangst van de aanvraag hierop moeten beslissen.

Wij hebben uw aanvraag ontvangen op 5 oktober 2022. Dit hebben wij gepubliceerd op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl> en in de lokale krant "Delft op zondag".

Op 19 oktober 2022 hebben wij aan u gevraagd om aanvullende gegevens. Op 3 november 2022 hebben wij deze ontvangen. De beslistermijn is daarom met 14 dagen opgeschort.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft de ontwerpbesluit vanaf xx-xx-xxxx 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.

Informatieavond

Tijdens de behandeling van de vergunningaanvraag is op xx-xx-xxxx een informatieavond over het proces en de procedure gehouden. Tijdens deze bijeenkomst zijn wel/geen zienswijzen/bedenkingen door derde belanghebbenden ingebracht.

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 15 juni 2023 de benodigde ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven voor het project "Huyterstraat".

2. Bouwen (artikel 2.1 lid 1a Wabo)

Op grond van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo moet de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend indien het bouwplan niet in strijd is met het bestemmingsplan (en andere relevante stedenbouwkundige bepalingen) en redelijke eisen van welstand en het verder aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

Bestemmingsplan Binnenstad 2012

U heeft een bouwplan ingediend voor het binnenterrein achter Huyterstraat 4 en 6. Uw bouwplan valt in het gebied waar het bestemmingsplan "Binnenstad 2012" van kracht is. Ter plaatse gelden de enkelbestemmingen "Wonen" en "Centrum – Bijzonder winkelgebied" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie".

Uw bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met het bestemmingsplan:

- In artikel 26, sub 26.1, onder a is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan op de plaats van de aanduiding 'bouwvlak'. De mantelzorgwoning wordt volledig buiten het bouwvlak gerealiseerd;
- Op grond van artikel 18, sub 18.2.2., mogen buiten het bouwvlak alleen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Het bouwplan ziet op het realiseren van een hoofdgebouw.

Uw bouwplan past niet binnen de bebouwingsbepalingen van het bestemmingsplan en is in strijd met het bestemmingsplan. Dit betrekken we bij onze beslissing (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, lid 2 en artikel 2.1, lid 1, onder c).

Bestemmingsplan Facetherziening parkeren

In het bestemmingsplan "Facetherziening Parkeren" is vastgelegd dat een omgevingsvergunning voor het verbouwen van gebouwen slechts wordt verleend, indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang en de gebruiksfunctie van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's op het eigen terrein.

Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat niet in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren van auto's op het eigen terrein en deze parkeerruimte in stand wordt gehouden.

Uw bouwplan past niet binnen de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan en is daarmee in strijd. Dit betrekken we bij onze beslissing (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.10, lid 2 en artikel 2.1, lid 1, onder c).

Hoewel uw aanvraag in strijd is met de bestemmingsplannen "Binnenstad 2012" en "Facetherziening parkeren", krijgt u toch een omgevingsvergunning voor het realiseren van een mantelzorgwoning (kangoeroewoning) op het binnenterrein achter de panden Huyterstraat 4 en 6 zoals u heeft gevraagd. Onder de activiteit 'Strijdig gebruik' leest u waarom we deze toestemming geven.

Bouwbesluit 2012

U heeft in voldoende mate aannemelijk gemaakt dat het bouwplan kan voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Uw aanvraag is in overeenstemming met de bouwverordening.

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie omgevingskwaliteit van Delft. De commissie is tot de conclusie gekomen dat het plan voldoet aan de Welstandsnota van Delft en heeft daarom op 22 december 2022 een positief advies uitgebracht. Onder verwijzing naar dit advies zijn wij van oordeel dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

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

U heeft een bouwplanaanvraag ingediend voor het binnenterrein achter de panden Huyterstraat 4 en 6. Dit ligt in het gebied waar de bestemmingsplannen "Binnenstad 2012" en "Facetherziening parkeren" van kracht zijn.

Onder punt 2, activiteit Bouwen, heeft u gelezen dat uw bouwplan in strijd is met de bestemmingsplannen "Binnenstad 2012" en "Facetherziening parkeren". Op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c (strijdigheid met 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.

Voor het bouwplan is de ruimtelijke onderbouwing "Achtergelegen perceel Huyterstraat 4 en 6, Delft", kenmerk R202178/2201d d.d. 03-10-2022 opgesteld. Wij beschouwen de ruimtelijke onderbouwing als motivering voor het afwijken van de ter plaatse geldende planologische regels. De ruimtelijke onderbouwing dient hierbij als ingelast en herhaald te worden gezien.

Ten aanzien het autoparkeren merken wij op dat de woning wordt ontsloten via de Huyterstraat. Deze straat valt in het huidige autoluwplusgebied. In dit gebied is extra autoverkeer ongewenst. Voor alle adressen van bouwontwikkelingen die toebehoren tot dit gebied geldt de autoluwplusregeling. Dit houdt in dat er in dit gebied geen parkeervergunningen worden afgegeven. De autoluwplusregeling is van toepassing op alle parkeervergunningen van gebruikers en bezoekers van zowel woonfuncties als niet-woonfuncties.

De woning wordt opgenomen op de POET-lijst (Parkeren Op Eigen Terrein) wat betekent dat aan de bewoners en bezoekers geen parkeervergunningen kunnen worden verstrekt.

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
25-04-2023
Ons kenmerk
D2023-112374
Dossiernummer
Z2022-002601

MEDEDELINGEN

Op grond van artikel 1.25 van het Bouwbesluit moet de **aanvang en beëindiging** van de werkzaamheden worden gemeld aan het bevoegd gezag. Dit kunt u doen door het indienen van een kort briefje met de melding “aanvang werkzaamheden” respectievelijk “voltooiing werkzaamheden”, met de betreffende data, toe te voegen aan de bijlagen van het dossier op www.omgevingsloket.nl. Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.

Alle meldingen en eventueel gevraagde en/of gewijzigde stukken moeten digitaal worden ingediend. Dit kan door middel van het indienen van de desbetreffende documenten of meldingen op www.omgevingsloket.nl. Zodra er iets wordt ingediend op desbetreffende dossier ontvangen wij automatisch een bericht vanuit het omgevingsloket.

Alle correspondentie met betrekking tot deze omgevingsvergunning moet worden voorzien van het dossiernummer en aanvraagnummer.

De naamgeving van de documenten, die in het kader van de uitgestelde beoordeling worden ingediend, moet beginnen met UB (uitgestelde beoordeling). Dit kan als volgt worden ingediend: UB_document_datum.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet moet iedereen die, anders dan bij het doen van archeologisch onderzoek, iets vindt waarvan hij/zij weet of kan vermoeden dat het een archeologische vondst is, dit melden bij de minister van OCW (in deze, bij Archeologie Delft via nr. 015-2602358). Indien het bevoegd gezag van mening is dat dit noodzakelijk is, moet er tijd en ruimte geboden worden de resten te onderzoeken, documenteren en eventueel veiligstellen.

Voor de aanwezigheid in het bouwterrein en onder trottoirs, de aanleg en de aansluiting van kabels, leidingen, rioleringen, enz. dient u contact op te nemen met:

- a. Gemeente Delft, afdeling VTH, (Stationsplein 1), Postbus 111, 2600 AC Delft (telefoon 14015);
- b. KLIC-West (telefoon 0800-0080).

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.