

**Ruimtelijk advies voor oprichten van een woning  
Wolddijk 98/AA te Groningen  
bouwactiviteit  
201171384**

Van : JdB  
Datum : 31 augustus 2011  
Advies : Wel medewerking verlenen

---

Definitief plan d.d. 08-07-2011:

Aanleiding:

Dit plan is conform het aangepaste plan van 7-2-2011 en wordt nu afgehandeld t.b.v de omgevingsvergunning. Ruimtelijk gezien verantwoord en daarom adviseert RP ook positief.

Conclusie:

RP adviseert positief ten aanzien van dit plan.

Aangepast plan d.d. 7-2-2011

Er is een aangepast plan ingediend dat tegemoet komt aan de gestelde eisen en voorwaarden. De uitbreiding ligt in dezelfde rooilijn als de naastgelegen hoofdgebouw. De kap ligt eveneens in dezelfde rooilijn en sluit aan op het bestaande hoofdgebouw. Het balkon is veranderd in een bescheiden loggia in het dakvlak.

Voor wat betreft de stedenbouwkundige structuur sluit bouwplan aan in zijn omgeving. RP is wat dat betreft akkoord. Wel zijn er twijfels over de indeling van de voorgevel. Twee garagedeuren in combinatie met een voordeur. RP kan zich voorstellen dat er een groter gedeelte van de woonfunctie wordt verplaatst naar de begane grond. Dit zijn echter vooral welstandsaspecten. RP laat het oordeel hierover dan ook aan welstand.

Conclusie

RP gaat akkoord met de aanvraag.

Heroverweging d.d. 16-12-2010

*De aanvrager stelt in reactie op het negatieve advies dat er ter hoogte van de bedoelde aanbouw in het verleden een gedeelte van het hoofdgebouw stond. Dit gedeelte is ingestort tijdens een storm en niet als zodanig teruggebouwd. Foto's hiervan zijn bijgevoegd. De aanvrager vraagt dit feit mee te nemen in een heroverweging van het advies.*

Motivering

*Gezien de historische situatie is het wellicht denkbaar dat het volume kan worden teruggebouwd in de vorm van een tweede woning. Hiervoor moeten dan wel mogelijkheden in het (toekomstige) bestemmingsplan opgenomen kunnen worden.*

*De voorgestelde vorm is echter niet passend in het straatbeeld. Het perceel maakt onderdeel uit van een lintbebouwing waarbij vrijwel alle hoofdgebouwen in dezelfde rooilijn aan de straat gelegen zijn. Ook voor wat betreft goot- en nokhoogte sluiten de meeste woningen op elkaar aan. Met het voorliggende plan wordt een ander type woning toegevoegd. De rooilijn is teruggelegen ten opzichte van de bestaande woningen en ook de goot- en nokhoogte zijn afwijkend. In het dakvlak is een groot balkon opgenomen, dit is eveneens afwijkend ten opzichte van naastgelegen percelen.*

*De uitbreiding manifesteert zich op dit moment, zoals ook in eerste advies wordt gesteld, teveel als een bijgebouw. Een bijgebouw dat niet past binnen de reguliere regels voor bijbehorende bouwwerken. De afdeling RP is van mening dat een nieuwe woning kan worden teruggebouwd, mits deze passend is in het straatbeeld. Dat betekent dat deze zich als hoofdgebouw moet manifesteren door bijvoorbeeld dezelfde rooilijn aan te houden, zoals ook in de oorspronkelijke situatie het geval was. Ook een dergelijk balkon in het dakvlak (aan de straatzijde) is volgens RP niet passend.*

*Graag ziet RP een aangepast plan tegemoet.*

#### Conclusie

*RP gaat niet akkoord met de aanvraag.*

*1<sup>e</sup> advies d.d. 11-11-2010*

*De aanvraag betreft het vergroten van de woning door op de aangebouwde garage een dakopbouw te plaatsen. Deze zal in de toekomst als zelfstandige woning gaan fungeren. De percelen zullen worden gesplitst. De bestemming is nu "agrarisches gebied" met aanduiding "wonen". Omdat e.e.a. nu wordt aangevraagd als vergroting van de woning volstaat een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.*

#### Motivering

*De maximale toegestane inhoud van de bebouwing worden overschreden. Deze maatvoering is opgesteld in het bestemmingsplan om een bebouwing op een verantwoorde manier in zijn omgeving in te passen. Toegestaan is 600 m<sup>3</sup> en middels het bouwplan wordt dit uitgebreid tot 920 m<sup>3</sup>. Dit betekent een forse overschrijding.*

*Het bestemmingsplan en de regeling zijn gedateerd. Medio 2011 wordt een nieuw bestemmingsplan ter inzage gelegd waarin een nieuwe regeling voor uitbreidingen bij (woon)bebouwing wordt opgesteld. Vooruitlopend hierop kan worden gesteld dat de uitbreiding van de garage middels een opbouw niet toegestaan zal worden. Bijgebouwen (zoals de garage) dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw door een beperkte maatvoering en situering op het perceel. Dat is niet meer het geval met het bouwplan.*

*Het is niet gewenst om het hoofdgebouw (na splitsing) uit te breiden met een 2<sup>e</sup> woning. Bestemmingsplantechnisch zijn hiervoor geen mogelijkheden omdat het kostenverhaal niet is geregeld. Hiervoor zal wellicht zelfs een exploitatieplan moeten worden opgesteld.*

*Kortom, RP wil niet meewerken aan het gevraagde bouwplan en stelt voor een bouwplan uit te werken dat past binnen het vigerende bestemmingsplan of recht doet aan het toekomstige bestemmingsplan. Hierover kan nader overleg volgen.*

#### Conclusie

*RP gaat niet akkoord met de aanvraag.*