

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 9 juli 2013. De aanvraag betreft het vergroten van de woning en het toevoegen van een appartement en is aangevraagd door Timmerbedrijf Kooi. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201370380.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "Hortusbuurt/Noorderplantsoen", het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat het bebouwingspercentage maximaal 80% mag bedragen en met dit bouwplan wordt vergroot naar 100%. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Dit motiveren wij als volgt:

Op de begane grond zijn in de bestaande situatie 3 studentenkamers aanwezig. Door het verbouwen van een binnenplaatsje wordt het mogelijk gemaakt de begane grond te verbouwen tot twee zelfstandige wooneenheden. Ruimtelijk is het meer gewenst dat er grotere zelfstandige wooneenheden worden gesitueerd op deze locatie, op de hoek van de straat, dan dat er vastgehouden wordt aan de aanwezige 3 studentenkamers. Er wordt verwacht dat de uitstraling naar de openbare ruimte verbeterd wordt ten opzichte van de bestaande situatie. Het bestaande binnenplaatsje wordt dichtgebouwd. Het betreft de achterzijde van de woning. Dit is ruimtelijk niet van invloed op de stedenbouwkundige structuur. Het is wel van belang dat op dergelijke plekken binnenplaatsjes worden behouden, om voldoende licht, lucht en ruimtelijke beleving te kunnen garanderen voor omwonenden. In dit geval bevindt het binnenplaatsje zich bijna op de hoek van het bouwblok. Hierdoor hebben de woningen aan de zijde van twee straten de mogelijkheid voor het toelaten van licht, lucht en ruimtelijke beleving. De woonkwaliteit is door de ingreep niet onevenredig verslechterd worden.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de gemeentelijke Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.