Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 24 januari 2014, voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en de Grote Beerstraat 206,208 en 210, aangevraagd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV en geregistreerd onder nummer 201372140.

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
4. ontheffing Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, Uitwerkingsplan Plutolaan', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3 Wabo
Van toepassing is het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk; Uitwerkingsplan Plutolaan' en de bestemming van de locatie is 'gemengde doeleinden'. Het plan is strijdig omdat de bouwhoogte wordt overschreden, er op de begane grond niet mag worden gewoond en het gebouw buiten het bouwvlak is gelegen. Voor deze strijdigheden 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

ONTWERP

projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Ruimtelijke onderbouwing
Het bouwplan past in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 oktober 2013, die ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunning.

Het bouwplan voldoet 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 Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

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

Ontheffing Bouwverordening
De aanvraag is getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Hierin wordt onder meer omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn.

Er worden 284 jongerenwooneenheden gerealiseerd. Volgens de beleidsregels volgt hieruit een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen (0,1 parkeerplaats per jongereneenheid). Daarnaast is er nog een openbare, commerciële functie waarvoor een aparte parkeernorm van 3,5 parkeerplaats per 100 m² gebruiksoppervlak geldt. Daaruit volgt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Er worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd tegenover een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Daaruit volgt een tekort op het totale plan van 9 parkeerplaatsen.

Het is mogelijk om bij de garageboxen nog 6 parkeerplaatsen aan te leggen, maar dat gaat te kosten van 4 grote bomen. Wij stellen voor om in dit geval het belang van behoud van deze bomen groter te achten dan de parkeerbehoefte. In de nabije omgeving is voldoende parkeercapaciteit beschikbaar. De huidige parkeerdruk is hier ca. 65%. Er is ruim voldoende restcapaciteit. Om deze reden verlenen wij ontheffing voor de resterende parkeerbehoefte op grond van artikel 2.5.30 lid 4.

ONTWERP