



Bijlage C Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (binnenplanse afwijking) of (kleine buitenplanse afwijking)

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toetsing

De activiteit is getoetst aan het bestemmingsplan 'naam bestemmingsplan' op het/de volgende aspect(en) .

Bestemming(en)

Alle bestemmingen benoemen die rusten op het betrokken perceel

‘Er zal hier wel scherp gekeken moeten worden naar het bepalingen in de grote buitenplanse afwijking voor wat betreft dit specifieke bijgebouw en de pergola's regelen.’

Gebruiksregels

Altijd noemen. Bij niet strijdig gebruik kan worden volstaan met de mededeling dat het gebruik overeenkomstig is

Bouwregels

Altijd noemen met daarbij aangegeven de mate van strijdigheid. Bij niet strijdig kan worden volstaan met de mededeling dat het gebruik/bouwwerk overeenkomstig de bouwregels is

Mogelijkheid tot afwijken

Voor de activiteit kan toepassing worden gegeven aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, als genoemd in artikel

of

De aanvraag betreft een activiteit die als geval wordt genoemd in het Bor, namelijk in bijlage II, artikel 4, lid

Overwegingen



Deze aanvraag betreft een geringe wijziging ten opzichte van de reeds verleende vergunning, toentertijd voor 26 grondgebonden woningen en 18 appartementen. Het betreft een gedeeltelijke wijziging. De wijziging is tweeledig in plaats van 18 appartementen komen er 18 grondgebondenwoningen, waar eerst een 6 tal grondgebonden woningen waren geprojecteerd komen er 4 semibungalows. De functie was wonen en blijft wonen. Het aantal woningen neemt met 2 af.

Toetsing aan Provinciale verordening Ruimte

Ten opzichte van de vorige afweging is veranderd, dat er een afweging vanuit de SER ladder dient plaats te vinden. De typering qua sociale prijsklasse blijft ongeveer hetzelfde. De locatie ligt binnenstedelijk, het pas ook binnen de vastgestelde woonvisie daarmee wordt voldaan aan de eerste trede. De reden dat Weboma deze gewijzigde aanvraag doet, is juist, dat er naar deze typologie wel vraag is. De leegstand wordt daarmee dus juist opgeheven. Daarmee wordt voldaan aan de doelstelling van de tweede trede. Er ligt reeds een goede infrastructuur voor de ontsluiting van deze geprojecteerde woningen. Daarmee is ook de derde trede doorlopen.

Gemeentelijke Stedenbouwkundig advies

Het appartementengebouw maakt onderdeel uit van het tuindorp. Qua bouwstijl zoekt het aansluiting bij de eengezinswoningen. Om deze reden is het gebouw laag gehouden...het gebouw begeleidt de Dr. Schaepmanstraat en vouwt terug om ook een wand te vormen naar het driehoekige plantsoen. Deze plek is gunstig georiënteerd op de zon en kan bij goed weer uitloop bieden aan de activiteiten die zich in het gebouw afspelen. Op de begane grond is een multifunctionele ruimte gepositioneerd deze steekt uit het gebouw... om het te verbijzonderen, en op te laten vallen aan het Hofpark. Ook qua materialisatie kan het gebouwonderdeel afwijken, bijvoorbeeld door toepassing van meer glas in de gevel.

De gekozen types en uitvoeringen zijn gelijk aan de al gerealiseerde woningen in de Oranjewijk. Deze sluiten niet aan bij het tuindorp-karakter zoals dat vastgelegd is in de visie voor de Oranjewijk, maar waarvan afgeweken is door het college om de ontwikkeling toch mogelijk te maken. Deze woningen passen bij de reeds gerealiseerde woningen.

De herontwikkeling van de hoek Dr. Schaepmanstraat voldoet dat deze aansluit bij de eengezinswoningen, en dat deze laag is. De bebouwing begeleidt de Schaepmanstraat en vormt een wand bij het plantsoen. Door het introduceren van een pergola wordt de wand verbijzonderd ten opzichte van de omringende bebouwing. Ook in materialisatie. De beide bouwblokken worden geschakeld door middel van een lager bouwdeel waarin de pergola opnieuw terugkomt. Hiermee wordt de hoek geaccentueerd, door de kap hier te laten vervallen, maar door het inzetten van een bouwkundig middel krijgt de hoek duidelijk aandacht en wordt deze benadrukt. Hiermee wordt een open hoek, of opeenvolging van twee dode gevels voorkomen. Deze ingreep is een goede keuze.

De invulling komt grotendeels overeen met de stedenbouwkundige structuur uit het verleden. De pergola zorgt ervoor dat de plek aan het Hofpark wordt verbijzonderd. Dat is conform de uitgangspunten. Verder is de oplossing met de geschakelde bijgebouwen en pergola ruimtelijk een ingreep die het plan verbeterd ten opzichte van het voorgaande. Er zal hier wel scherp gekeken moeten worden naar het bepalingen in de grote buitenplanse afwijking voor wat betreft dit specifieke bijgebouw en de pergola's regelen.



Verkeerskundig advies

Deze aanvraag maakt deel uit van een grotere ontwikkeling.

Om deze aanvraag te toetsen is de aangevraagde situatie vergeleken met de voormalige situatie (dus de situatie voordat begonnen werd met de nieuwbouw). Hierbij is gekeken naar de driehoek tussen de Emmastraat, Wilhelminastraat, Julianastraat en Amaliaplein. In dit gebied waren vroeger 44 woningen in de goedkope prijsklasse. Hiervoor geldt een parkeernorm van 1,7 pp per woning. De parkeerbehoefte van de voormalige situatie betrof dan ook $44 \times 1,7 = 74,8 = 75$ pp. Op het middenterrein was geen parkeergelegenheid.

In de nieuwe situatie zijn er in totaal 42 woningen (20 reeds gerealiseerd en 22 in de lopende aanvraag). De van toepassing zijnde norm voor de nu aangevraagde woningen bedraagt 1,9 pp per woning. Als we er vanuit gaan dat deze norm ook van toepassing is op de andere 20 reeds gerealiseerde woningen, dan bedraagt de parkeerbehoefte van de nieuwe situatie $42 \times 1,9 = 80$ pp. Dit betekent dat de parkeerbehoefte met 5 pp toeneemt.

Ten opzichte van de voormalige situatie worden op het binnenterrein worden 44 extra parkeerplaatsen in het middenterrein gerealiseerd.

Hiermee zal de parkeersituatie dus sterk verbeteren. Daarmee een positief advies voor dit plan.

Vanuit verkeer daarom een positief advies op deze ontwikkeling.

Beleid HHD, watersleutel

Het project voldoet aan de water criteria van de gemeente en het Hoogheemraadschap.

Archeologie

Er is een rapport ontvangen, daaropvolgend dient nader onderzoek plaats te vinden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 of 2 Wabo, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit (niet) worden verleend.

Voorschriften

De (het) volgende voorschrift(en) zijn/is aan deze vergunning verbonden.

.....

OMGEVINGSVERGUNNING
W-AV-2014-1221-008



Let op! Indien van toepassing moet in de beschikking moet worden vermeld (onder de kop procedure) dat er bij kruimelgevallen is gehoord. Op welke wijze, wie en wanneer heeft dit plaatsgevonden.