

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Onix B.V.
de heer W. Stoer
Postbus 474
9700 AL GRONINGEN

Gemeente Groningen

VERZONDEN - 3 OKT. 2016

afd. VTH en G

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 15 februari 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken regels bestemmingsplan t.b.v. De Nieuwe Linie Europapark. De aanvraag betreft CPO De Nieuwe Linie Europapark (sectie AA nr. 2095) en is aangevraagd door Onix B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201670363.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1c, 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven. Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

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

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. Aanvraagformulier
2. Tekeningenlijst d.d. 12-2-2016
3. Tekeningen BA 00.01 , d.d. 12 februari 2016,
4. Tekeningen BA 00.02 en 03, d.d. 14 april 2016
5. Tekeningen maatvoeringen per kavel BA 00.05 t/m BA 00.27, d.d. 12 februari en 14 april 2016
6. Ruimtelijke onderbouwing, d.d. januari 2016
7. Nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet, rapport 2015-063, d.d. 29 september 2015
8. Archeologische rapporten Oranjewoud 2012/103, d.d. december 2012
9. Akoestisch onderzoek, d.d. 16 december 2015

De activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit de afzonderlijke motivering aan.

Gemeente Groningen

VERZONDEN - 3 OKT. 2016

afd. VTH en G



Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <https://gemeente.groningen.nl/actueel/bekendmakingen>.

Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 30 september 2016

Nummer: 201670363

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

S.T. van der Vlugt,
teamleider afdeling VTH



Gemeente Groningen

VERZONDEN - 3 OKT. 2016

afd. VTH en G



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 30 september 2016. De aanvraag betreft het afwijken regels bestemmingsplan t.b.v. De Nieuwe Linie Europapark en is aangevraagd door Onix B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201670363.

Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

De activiteit valt in het bestemmingsplan Europapark 2013. De bestemming van het terrein is deels Gemengd-2 en deels Verkeer-Verblijf is. Er geldt een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en Waterstaat – Waterkering. Ook is sprake van een gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’.

De aanvraag is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat wonen binnen de bestemming Verkeer – Verblijf niet is toegestaan. Binnen de bestemming Gemengd – 2 is wonen wel toegestaan, maar is dit wel gebonden aan het bouwvlak op de verbeelding. Slechts een deel van de kavels valt binnen dit bouwvlak.

De aanvraag is eveneens strijdig omdat er binnen de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering niet mag worden gebouwd. Met een binnenplanse afwijking kan worden meegewerkt, na overleg met de waterbeheerder.

Tot slot is sprake van strijdigheid omdat er op grond van de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’ geen geluidgevoelige objecten mogen worden gebouwd.

Voor deze strijdigheden zijn geen binnenplanse afwijkingen mogelijk. Op grond van artikel 2.12.1a onderdeel 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij echter afwijken van de voorschriften voor dit bouwen.

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. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel er wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

Gemeente Groningen

VERZONDEN - 3 OKT. 2016

afd. VTH en G



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 *B. Nieuwbouw op open plekken* en onder *C. Gebruik onbebouwde gronden*.

Motivering afwijken bestemmingsplan

De aanvraag voorziet in een verscheidenheid aan stukken, waaronder een ruimtelijke onderbouwing, situatietekeningen, een rapport over externe veiligheid, een geluidsrapport, een ecologisch onderzoeksrapport en een archeologisch onderzoeksrapport.

Uit het geluidsonderzoek blijkt dat voor de te realiseren woningen hogere waarden vastgesteld moeten worden. Dit is een afzonderlijke procedure die in deze motivering verder geen rol speelt. Met het vaststellen van die hogere waarden wordt de strijdigheid met de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' opgeheven. Het ontwerp-besluit 'hogere waarden' is gelijktijdig met het ontwerpbesluit 'afwijken regels bestemmingsplan' ter inzage gelegd.

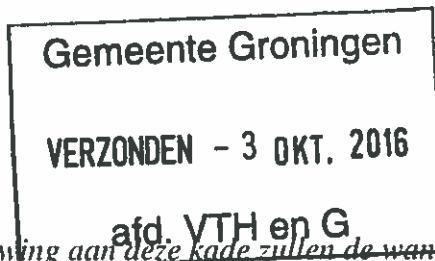
In de ruimtelijke onderbouwing die is aangeleverd staat het volgende over het stedenbouwkundig concept.

Het voorliggende gebied is gelegen in het Noord kwartier van Het Europapark, begrenst door het oude Winschoterdiep, de koelarm richting de oude energiecentrale (momenteel kavel van het Menziskantoor), de Eelkemastraat en het toekomstige park dat loop vanaf de kade van het oude Winschoterdiep in Noordoostelijke richting tot aan de Van Elmptstraat.

Europapark is indertijd ontworpen als een kantorenpark met alleen "De Linie" en de bebouwing langs de Verlengde Lodewijkstraat als duidelijk begrensd woongebied. Als gevolg van de crisis, waarbij de vraag naar kantoorruimte nagenoeg volledig is weggevallen, is het concept van het stedenbouwkundig plan aangepast om zodoende in de tijd en in fases meer wonen in het gebied toe te kunnen laten. Zodoende kan nog steeds de vraag naar kantoren, mocht die in de tijd gezien weer aantrekken, op deze plek zijn beslag krijgen maar steeds is ruimtelijke samenhang met de overige functies in het gebied. De huidige aanvraag behelst een dergelijke gefaseerde aanvraag naar wonen.

Stedenbouwkundig uitgangspunt is dat het bebouwingsvlak duidelijke randen heeft, met architectuur die zich formeel en stedelijk manifesteert naar de randen en dus de omgeving, zoveel mogelijk adressen naar de openbare ruimte heeft. De bebouwing zal zoveel mogelijk massa creëren langs de randen van de kade, het park en de straat, in rooilijn en bebouwingshoogte. Dit geldt minder naar de koelarm aan de noordzijde. Hier zijn veelal tuinen gesitueerd. Het karakter zal hier informeler zijn, maar wel coherent en hoogwaardig.

Langs het oude Winschoterdiep komt een openbare kade in het verlengde van de kade langs de Kolenmuur. Hier zal de kade eindigen in een aantrekkelijke openbaar pleintje, gericht op



het water. De bebouwing aan deze kade zullen de wand vormen van de kaderuimte. In het bouwvlak zal de relatie van het programma met het openbare karakter worden opgelost.

Dit laatste geldt ook voor de woningen langs het park met het verschil dat aan de rand van het park voor de woningen een stoep wordt gemaakt die openbaar is, zorgt voor de ontsluiting van de voorkanten van de woningen alhier en ook onderdeel van het park. Het park zal in terrassen de hoogteverschillen tussen de kade en de weg oplossen. Het karakter zal formeel en ontspannen zijn, geschikt voor woningen en kantoren om adres aan te hebben. Echter sluit het formele karakter sport en spelen niet uit. In het verlengde van het park zal een voet- en fietsbrug komen die het gebied rechtstreeks verbind met het Helperpark en het Helperdiep/ de Linie.

De auto-ontsluiting van het gebied zal plaatsvinden vanaf de Eelkemastraat, alsook de ontsluiting van infrastructurele voorzieningen. Er komen geen parkeerfaciliteiten in de openbare ruimte buiten de bebouwingskavel dus zal de ontwikkeling zelf hierin moeten voorzien volgens de parkeernoren van de Gemeente. Mogelijk gebruik van bestaande parkeervoorzieningen kunnen hierin gebruikt worden, mits aantoonbaar relevant). Voor fietsverkeer zal een deel over de Eelkemastraat komen, een deel langs de (Kolen) kade en een kleiner deel vanaf het parkzijde (afhankelijk van de uiteindelijke park- en stoepinrichting).

Binnen het bebouwingsvlak is gekozen voor een bebouwingrand langs het park een rand langs de kade. Verder krijgt het gebied een ontsluitingsstraat vanaf de Eelkemastraat die het adres is voor een rij woningen langs de koelarm en de auto-ontsluiting voor het gehele gebied. Om het karakter van achterkanten te vermijden is een enkele kavel meer georiënteerd op de binnenstraat dan op het park. Langs de Eelkemastraat komen ook nog enkele woningadressen, om ook hier een voorkant- uitstraling te realiseren.

Met dit stedenbouwkundig concept is ruimtelijk gezien voldoende vastgelegd om de kale vrijstelling te kunnen verlenen. Bij het later indienen van de afzonderlijke kavels hoeft nog uitsluitend gekeken worden of het volume past binnen de bouwvelop van dit stedenbouwkundig concept. Daarvoor wordt dan verwezen naar de tekeningen met daarop de bouwlagen.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 10 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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