

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

BPD Ontwikkeling  
de heer T.M.J. Koenen  
Postbus 1  
3800 AA AMERSFOORT

Datum	29 januari 2018	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201672696/100
Informatie	de heer L.G. Huisman	Tel.	14 050	BSN	
E-mail	luuk,huisman@groningen.nl				
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Koenen,

U heeft op 17 oktober 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten wooncomplex met 163 zelfstandige woningen. De aanvraag gaat over ter hoogte van Oosterhamrikkade ZZ 115-117. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201672696.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

#### **Verklaring van geen bedenkingen**

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in categorie A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
2. vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
3. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is dus niet vereist.

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.

Volgvel 1



Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met de heer L.G. Huisman van de afdeling VTH, telefoon (050) 367 8486 en e-mail [luuk.huisman@groningen.nl](mailto:luuk.huisman@groningen.nl).

**Bijlagen**

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N.J. ten Bosch', is written over the printed name and title.

N.J. ten Bosch,  
teamleider afdeling VTH

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
BPD Ontwikkeling  
de heer T.M.J. Koenen  
Postbus 1  
3800 AA AMERSFOORT

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 17 oktober 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten wooncomplex met 163 zelfstandige woningen. De aanvraag betreft ter hoogte van Oosterhamrikkade ZZ 115-117 en is aangevraagd door BPD Ontwikkeling. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201672696.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10 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.

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

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo

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

### **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 (23 november 2017 t/m 4 januari 2018) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn wel zienswijzen naar voren gebracht.

## Zienswijze

Er zijn twee zienswijzen ingediend.

### 1. Bewonersorganisatie Oosterpark

De zienswijze is gedateerd op 28 december 2017 en door ons ontvangen op 28 december 2017. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend. De bewonersorganisatie betoogt dat de gemeente in dit geval geen gebruik heeft kunnen maken van de bevoegdheid om omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo maar de procedure voor het vaststellen van een gewijzigd bestemmingsplan had moeten volgen. Deze procedure is met meer waarborgen omkleed.

#### Reactie

Uit de wet en vaste jurisprudentie volgt niet dat er sprake is van een in acht te nemen rangorde tussen de mogelijkheid van het buitenplans afwijken van een bestemmingsplan en het wijzigen van een bestemmingsplan. Hierom kan de aanvraag niet worden afgewezen dan wel, in afwijking van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, aan de gemeenteraad een voorstel te doen tot herziening van het bestemmingsplan. Het besluit is, zoals dat is voorgeschreven in artikel 3.10 van de Wabo, door ons voorbereid met toepassing van de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde voorbereidingsprocedure.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het definitieve besluit aan te passen ten opzichte van het ontwerpbesluit.

### 2. Doesburg Autoverhuur

De zienswijze is gedateerd op 8 januari 2018 en door ons ontvangen op 9 januari 2018. De zienswijze is daarmee niet tijdig ingediend.

#### Reactie

De zienswijze is ingediend buiten de gestelde termijn van 6 weken. De zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk.

#### **Verklaring van geen bedenkingen**

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in categorie A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
2. vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
3. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is dus niet vereist.

### **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 [gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen](http://gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen). 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/bekendmakingen>.

### **Bijlagen**

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

Datum: 29 januari 2018

Nummer: 201672696

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'N.J. ten Bosch'.

N.J. ten Bosch,  
teamleider afdeling VTH

## **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 29 januari 2018. De aanvraag betreft het oprichten wooncomplex met 163 zelfstandige woningen en is aangevraagd door BPD Ontwikkeling. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201672696.

*Activiteit bouwen en strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub a en sub c Wabo)*

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

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

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. tekeningen en documenten (met kenmerkstempel 201672696)
2. voorwaarden

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk, het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren en het bestemmingsplan Woningsplitsing, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

Uw 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 Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

### **Buitenplanse afwijking artikel 2.12.1a 3 Wabo**

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Waterrand Oosterparkwijk". De bestemming van het perceel is Wonen. De aanvraag is op een aantal onderdelen in strijd met dit bestemmingsplan. De strijdigheden zijn hieronder opgesomd:

- In het plan ontbreekt een in het bestemmingsplan voorgeschreven parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening;
- Er is sprake van een overschrijding van de maximaal toegestane bebouwingsdiepte, waardoor het gebouw deels in de aanduiding parkeerdek wordt gerealiseerd;
- De bouwhoogte wordt ter plaatse van hoogteaccent 2 met 0,94 meter overschreden, waarbij de liftschacht een extra verhoging oplevert (31,4 meter);
- Een gedeelte van het gebouw overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte van 14 meter met 1,94 meter, waarbij de liftschacht een extra verhoging oplevert (16,4 meter).
- Er wordt aan de achterzijde van het bouwperceel niet in de structuurbepalende bouwgrans gebouwd;
- Twee luifels en erker bevinden zich buiten het bouwvlak;



Ook zijn de bestemmingsplannen “Facetherziening Parkeren” en “Woningsplitsing” voor de locatie van de aanvraag van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met deze bestemmingsplannen.

Voor de strijdigheden met het bestemmingsplan “Waterrand Oosterparkwijk” is een buitenplanse afwijkingsprocedure vereist op grond van artikel 2.12.1a onder 3 Wabo. Hiervoor is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, “Ruimtelijke onderbouwing Oosterhamrikkade ZZ 115-117, 7 augustus 2017”. Deze maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

### **Ruimtelijke afweging**

De bestaande toestand wordt gekenmerkt door bedrijvigheid langs het kanaal (op de voormalige structuur van de industriebebouwing) en langs de Vinkenstraat woonbebouwing. Het Oosterhamriktracé is hier de achterkant van de wijk. De bedrijvigheid is steeds meer aan het verdwijnen en wordt grotendeels vervangen door woningbouw.

In de transformatie van de zone langs het Oosterhamrikkanaal liggen bij herontwikkeling grote kansen voor de wijk om de relatie van de Oosterparkwijk met het water van het Oosterhamrikkanaal, en daarmee de relatie met de Korrewegwijk, aanzienlijk te verbeteren. Deze herstructureringsopgave gaat uit van een herontwikkeling van de zone tussen de Vinkenstraat en het kanaal, waarbij dwarsstraten worden gemaakt zodat de kade ook daadwerkelijk bij de Oosterparkwijk kan worden betrokken. De wijk krijgt een voorkant naar het kanaal. Uiteindelijk moet de ontwikkeling tussen de Vinkenstraat en het kanaal leiden tot één samenhangend geheel. Logischerwijs verloopt deze transformatie stapsgewijs. Het voorliggend bouwplan is een van de bouwstenen om deze transformatie te bewerkstelligen.

### **Programmatisch**

Het project Oosterhamrikkade ZZ 115-117 behelst de realisatie van 163 zelfstandige wooneenheden. Het complex bestaat uit 121 éénkamerappartementen (studio's) en 42 tweekamerappartementen in de huursector.

De locatie is voor jongeren gunstig: vlakbij het centrum, vlakbij buurtvoorzieningen en zowel per fiets als OV gunstig gelegen op de route naar het centrum en het hoofdstation.

De ervaring leert dat overlast van jongerenwooneenheden zich met name afspeelt in de particuliere kamerverhuur in woonstraten, vooral met boven/benedenwoningen. Hiervan is in het project Oosterhamrikkade ZZ 115-117 geen sprake.

In het woongebouw is een inpandige fietsenstalling opgenomen, waardoor de te verwachten overlast door op straat gestalde fietsen gering zal zijn. Ook is voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor auto's. Er wordt aan de gemeentelijke parkeernorm voor autoparkeren voldaan.

Het is voor de jongerenhuisvestingsmarkt van belang dat het project aan de Oosterhamrikkade wordt gerealiseerd. Het bouwplan draagt bij aan de verlichting van de particuliere markt in de schilwijken en de verwachting is dat eventuele overlast goed te beheersen is.

### **Strijdigheden bestemmingsplan**

De aangeleverde ruimtelijke onderbouwing geeft een goede weergave van het bouwplan. Er wordt ingegaan op de strijdigheden met het bestemmingsplan en de relatie daarvan met de ruimtelijke context en de effecten van het bouwplan op de omgeving.

### **Overschrijding diepte/parkeerdek**

In de ruimtelijke onderbouwing van de aanvrager zijn de effecten van deze strijdigheid op de omgeving beschreven. Wij zijn van mening dat de overschrijding van de bebouwingsdiepte (bouwen in aanduiding parkeerdek) ruimtelijk verantwoord is.

### **Ontbreken parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening**

Gezien de beperkte parkeerbehoefte van het jongerencomplex is een ondergrondse parkeervoorziening niet noodzakelijk. Daarnaast zal een ondergrondse parkeervoorziening financieel zeer op de begroting drukken. Een parkeerdek is bij het reeds gerealiseerde woongebouw aan de Oosterhamrikkade 5 t/m 33 en het in aanbouw zijnde woongebouw aan de Oosterhamrikkade 103-107 ook niet aanwezig. Voor dit bouwplan is het daarom verantwoord om parkeerplaatsen aan te leggen zonder een parkeerdek.

### **Niet bouwen in structuurbepalende bouwrens**

Dit onderdeel is voldoende onderbouwd in de ruimtelijke onderbouwing die de aanvrager heeft aangeleverd.

### **Strijdigheid bouwhoogtes**

Het schaduwdiagram laat zien dat de hoogte van het gebouw ter plaatse van het in het bestemmingsplan opgenomen hoogteaccent ten opzichte van de bij recht toegestane bouwhoogte(s) geen verslechtering van de bezonningssituatie voor de omgeving oplevert. Het bouwplan met de verschillende bouwhoogtes levert een acceptabel straat- en bebouwingsbeeld en houdt voldoende rekening met privacyaspecten van derden. De overschrijding van het hoogteaccent en de overige strijdigheid met de bouwhoogte is ruimtelijk gezien verantwoord.

### **Positie luifels en erker buiten bouwvlak**

De luifels en erker maken onderdeel uit van de architectonische opzet van het complex. De ruimtelijke effecten van de luifels en de erker zijn meegenomen in de schaduwdiagrammen. Hieruit blijkt dat de mate van schaduwwerking van het bouwplan ongeveer gelijk of minder is dan de situatie die ontstaat als er maximaal gebouwd wordt binnen de bestemmingsplanmogelijkheden.

### **Conclusie**

De ruimtelijke effecten van het bouwplan in relatie tot de strijdigheden met het bestemmingsplan zijn verantwoord. De ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning geeft hier voldoende inzicht in. Wij zijn dan ook van oordeel wij de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.



Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

BPD Ontwikkeling  
de heer T.M.J. Koenen  
Postbus 1  
3800 AA AMERSFOORT

Datum	2 februari 2018	Bijlage(n)	-	Kenmerk	OVA-201672696/001
Informatie	de heer L.G. Huisman	Tel.	14 050	BSN	
E-mail	luuk.huisman@groningen.nl				
Onderwerp	Aanvulling besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Koenen,

Op 29 januari 2018 hebben wij vergunning verleend voor het oprichten van een wooncomplex met 163 zelfstandige woningen plaatselijk bekend Oosterhamrikkade ZZ 115-117.

Abusievelijk is in het besluit een ingediende zienswijze ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard. Met dit schrijven herstellen wij dit. Wij verzoeken u de bijgevoegde reactie op de zienswijzen toe te voegen aan het reeds toegezonden beschikking.

### **Rechtsbescherming**

Tegen het besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Bij besluiten voorbereid met de uitgebreide procedure, start de beroepstermijn de dag na de terinzagelegging van het besluit (artikel 6:8 lid 4 Awb). Hoe dit moet, kunt u lezen op [gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen](http://gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen). 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/bekendmakingen>.

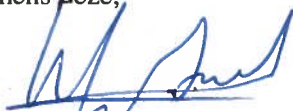
**Informatie**

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met de heer L.G. Huisman van de afdeling VTH, telefoon (050) 367 8486 en e-mail [luuk.huisman@groningen.nl](mailto:luuk.huisman@groningen.nl).

**Bijlagen**

- reactie zienswijze.

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



N.J. ten Bosch,  
teamleider afdeling VTH

## Reactie op zienswijze Doesburg

De zienswijze is gedateerd op 8 januari 2018 en door ons ontvangen op 9 januari 2018. Abusievelijk is in eerste instantie de zienswijze niet ontvankelijk verklaard. Gebleken is dat de voorgenomen omgevingsvergunning in het gemeenteblad ter inzage heeft gelegen vanaf 30 november 2017 tot en met 10 januari 2018. De zienswijze is daarmee tijdig ingediend.

### 1. Gesprek Doesburg met gemeente over ontwikkelmogelijkheden eigen perceel

De gesprekken tussen Doesburg en de gemeente, en de besprekpunten die daarin leidend zijn, maken juridisch gezien geen onderdeel uit van de besluitvorming op onderhavige aanvraag omgevingsvergunning.

Wat de inhoud van de gesprekken over de ontwikkelmogelijkheden van Doesburg betreft, verwijzen wij naar de verslaglegging en correspondentie hierover die bekend zijn bij Doesburg.

Het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk vormt het uitgangspunt voor de bouw- en ontwikkelmogelijkheden van de Doesburg locatie. Op bepaalde onderdelen vergt dit maatwerk en we blijven hierover graag in gesprek met Doesburg.

### 2. Programmering

Het bestemmingsplan Waterrand is het ruimtelijk juridische kader voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de Doesburg locatie. In dit bestemmingsplan is de locatie van Doesburg positief bestemd onder de bestemming 'Gemengd'. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor de uitoefening van een autoverhuurbedrijf en voor eventuele extra bouwmogelijkheden. Wij hebben via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid opgenomen om de bestemming 'Gemengd' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarbij kan het huidige autoverhuurbedrijf worden voortgezet.

De bestemmingsplanwijziging naar 'Wonen' wordt echter niet bij recht toegekend, maar is een bevoegdheid van het college van B&W. In het bestemmingsplan zijn hiervoor regels geformuleerd. Deze zijn bij Doesburg bekend en zijn ook onderwerp geweest in de gesprekken die wij met Doesburg hebben gehad. In de ontwikkeling van de Oosterhamrikkade zuidzijde streven wij naar een gelijkwaardige behandeling van de huidige, maar ook toekomstige planontwikkeling. De eisen uit het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk die we voor de Biemanslocatie en de Oude Taxicentrale hebben laten vallen, zullen we zo nodig ook voor Doesburg loslaten. Dit zou ook in kunnen houden dat onze wijzigingsbevoegdheid daarin onvoldoende voorziet. In dat geval zouden we, net als bij de genoemde andere locaties, af moeten wijken van het huidige bestemmingsplan en over moeten schakelen naar een afwijkingsprocedure (artikel 2.12.1a onder 3 WABO).

In onze brief aan Doesburg van 18 mei 2017 (kenmerk 6384060) hebben wij aangegeven dat wij op voorhand niet voornemens zijn om mee te werken aan een plan gericht op studenten / jongerenhuisvesting. In de stad is een overaanbod aan het ontstaan voor kleinschalige jongerenappartementen. Wij zien dat de huidige markt vraag zich vooral richt op huurwoningen (€610,- tot €1.000,-) voor starters en middelbare singles. Daarbij streven we in de gebiedsontwikkeling van de Oosterhamrikzone naar een gemêleerd woonprogramma. Drie appartementencomplexen met kleinschalige wooneenheden op rij vinden wij een te zware concentratie voor de Oosterhamrikkade zuidzijde.

Naar aanleiding van dit uitgangspunt heeft Doesburg een verkenning verricht naar zijn ontwikkelmogelijkheden en is daarbij het financieel perspectief onderzocht. De conclusie van deze verkenning is dat het woonprogramma 'hoger segment' financieel niet haalbaar is, mede ingegeven door de bijbehorende parkeernorm, ruimtebeslag voor parkeren, uitgiftepunt Doesburg en de verplichting in het bestemmingsplan tot een ondergronds/half verdiepte parkeeroplossing. De conclusies van deze verkenning zijn in een overleg met Doesburg op 17 januari 2018 gedeeld.

Wij begrijpen dat ook voor de locatie Doesburg maatwerk is vereist. Daarom zijn wij voornemens om de verplichting tot een ondergronds/halfverdiepte parkeeroplossing of een parkeerdek als eis te laten vallen. Een maatwerkoplossing ten aanzien van het parkeren op de locatie Doesburg is daarnaast noodzakelijk, om zodoende meer programmatische ruimte te creëren voor een hoger segment woonprogramma.

### 3. Bouwhoogte

De aanduiding van het hoogteaccent op de plankaart van het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk is indicatief geplaatst. Uit de regels blijkt dat het hoogteaccent op maximaal 45% van het menggebied van het betreffende bouwblok mag worden gerealiseerd. Daaruit volgt geen verplichting om het hoogteaccent te situeren op het noordoostelijke deel van het gebouw. In onderhavig bouwplan is daar wel voor gekozen, juist om de ruimtelijke effecten van het hoogteaccent voor het perceel van Doesburg te beperken.

De extra bouwlaag aan de zuidwestzijde is o.a. toegepast om mogelijke hinder vanaf het dakterras op de locatie van Doesburg te beperken.

Dat door de gekozen hoogtes van het gebouw afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige kwaliteit ondersteunen wij niet. Het hoogteverschil tussen het hoogteaccent en zuidwestelijke deel van het gebouw blijft voldoende groot om een gedifferentieerd en gewenst bebouwingsbeeld op te leveren.

Er is zoals gesteld door Doesburg inderdaad geen sprake van een doorsteek van 15 meter breed. Aan deze eis kan ook niet alleen op basis van dit bouwplan worden voldaan, omdat de doorsteek tevens afhankelijk is van de ontwikkeling van de Doesburglocatie en de ontwikkeling van de Vinkenstraat.

### 4. Verkeerssituatie

De locatie van de ontsluiting van het perceel wordt niet gestuurd door de regels van het bestemmingsplan. De ontwikkelaar heeft er voor gekozen om de ontsluiting aan de zuidwestzijde te realiseren. De hierbij gekozen breedte van 3,5 meter is naar onze mening functioneel geschikt voor het in- en uitrijden van auto's. Daarnaast zal de plek van de inrit niet tot een verkeersonveilige situatie leiden.

### 5. Ontsluiting tussen Biemans- en Doesburglocatie

Het belang van een verkeersontsluiting tussen de Vinkenstraat en de Oosterhamrikkade in het verlengde van de Hamburgerstraat, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, onderkennen wij. De realisering hiervan staat echter niet met dit bouwplan ter discussie, omdat de doorgang in overwegende mate afhankelijk is van de ontwikkeling van de Doesburglocatie en de herontwikkeling van de woningbouw aan de Vinkenstraat. Met onderhavig bouwplan wordt alvast een voorschot genomen op de ruimtereservering hiervoor.

De zienswijze geeft geen aanleiding om het definitieve besluit aan de te passen ten opzicht van het ontwerpbesluit.