

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Stichting Nijmegen
Dronkelaar
Groningerkerk 102-296

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 13 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verruimen van de planologische kaders t.b.v. een appartementengebouw en een schoolgebouw. De aanvraag betreft Klapprooslaan 102-296 te Groningen en is aangevraagd door [REDACTED]. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201972513.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1c en 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u wordt verleend, is:

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.

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 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>.

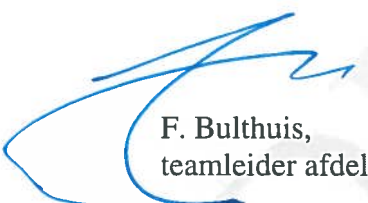
Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 201972513 ;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 15 januari 2020

Nummer: 201972513

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bulthuis', is written over the text of the signatory.

F. Bulthuis,
teamleider afdeling VTH

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 13 november 2019. De aanvraag betreft het verruimen van de planologische kaders t.b.v. een appartementengebouw en een schoolgebouw en is aangevraagd door [REDACTED]. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201972513.

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 Wabo

De activiteit is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan Oosterparkwijk omdat:

- beide gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak liggen;
- het schoolgebouw voor een klein deel in de groenbestemming ligt;
- de bouwhoogte van het woongebouw ca. 18 meter bedraagt, terwijl het bestemmingsplan maximaal 13 meter mogelijk maakt;
- een maatschappelijke functie alleen is toegestaan op de begane grond;
- de aan te leggen parkeerplaatsen en de fietsenstalling gedeeltelijk in de groenbestemming liggen;

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 afwijking wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing wordt volgens de wettekst bij voorkeur 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, op 26 juni 2019 de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Hierin zijn categorieën van gevallen vastgelegd waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel afwijking kan worden verleend. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Op basis van de door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing zijn wij van mening dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Hiervoor hebben wij de volgende motivering.

De locatie is gelegen in de Oosterpark. Deze wijk kenmerkt zich door een sterke samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte. Het gesloten bouwblok principe komt vrijwel in de hele wijk voor. De locatie maakt onderdeel uit van de bebouwing in het

Oosterpark zelf. Dit park en het Treslinghuis behoren tot de oudste elementen van de wijk, het park heeft de wijk zijn naam gegeven en is daarmee een van de belangrijkste stedenbouwkundige ruimtes in de wijk. Daarnaast ligt de locatie aan een belangrijke dwarsas door de wijk, gevormd door het H.A. Kooykerplein, Ripperdalaan en Klaprooslaan.

De bebouwing kenmerkt zich door sterke, eenduidige randen zowel in bouwmassa en hoogte (gemiddeld 3 bouwlagen, al of niet met kap), functie (wonen), woningtype (onder en bovenwoningen en/of portiek etage flats) en in de overgangen tussen openbaar en privé. Bovendien is de ontsluiting van de woningen altijd direct vanaf de straat, de oriëntatie van de woningen altijd en consequent op de openbare ruimte. Het bestaande complex van het Treslinghuis lag oorspronkelijk als een los element in het park maar door latere uitbreidingen en verbouwingen werd het gebouw steeds meer een straatwand langs de Klaprooslaan waarachter het park ligt. Mede vanwege de bouwkundige kwaliteit van de bestaande bebouwing, en de mogelijkheid om op deze centraal gelegen plek in de wijk vervangende woningbouw en een nieuwe school vlakbij de voorzieningen te kunnen realiseren is besloten om tot sloop en nieuwbouw over te gaan.

Als onderdeel van de bebouwing in het park is voor een stedenbouwkundig model gekozen waarbij de continuïteit van het oorspronkelijke park tot aan de Klaprooslaan en Zaagmuldersweg uitgangspunt is. Beide functies (woongebouw en school) liggen los van elkaar in het park. Mede gezien de gunstige ligging ten opzichte van de voorzieningen in de wijk, de goede verbindingen met het centrum van de stad en de aantrekkelijke locatie in en uitzicht op het park is gekozen voor dit programma op deze locatie. Daarnaast heeft het wijkvolkshuisvestingsplan (doorstroming in de wijk bevorderen) een rol gespeeld bij de keuze van het te bouwen woningtype.

Bij het maken van het op dit moment geldende bestemmingsplan Oosterpark (vastgesteld 28 maart 2012) is deze ontwikkeling al voorzien. Daarom is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Het bouwplan is gelegen aan de Klaprooslaan. Het bouwplan bestaat uit twee bouwblokken. De continuïteit van het landschap, het park, is uitgangspunt. Het plan heeft een eigen gezicht in architectonische zin. Dit zorgt voor individualiteit van de volumes onderling. Het volume van het woongebouw op deze plek past niet geheel binnen de grenzen van wat het bestemmingsplan bij recht mogelijk maakt. Aangezien de planopzet, schaal en korrel van de nieuwbouw, past bij de stedenbouwkundige betekenis die het park op deze plek heeft, is de gekozen oplossing als een gewenste ontwikkeling aan te merken die ruimtelijk functioneel iets bijdraagt aan de wijk, de stad, de stedelijkheid en het stedelijk beeld van de plek.

Het plan voorziet in twee complexen met verschillende invullingen. Eén volume wordt ingevuld door de nieuwe openbare basisschool, het andere volume bestaat uit een complex met appartementen. Dit laatste programmaonderdeel wordt evenals de nieuwe school als een zeer gewenste ontwikkeling aangemerkt aangezien daarmee het wonen in de wijk en in stad wordt versterkt en doorstroming wordt gestimuleerd. Dit beleidsuitgangspunt was één van de doelstellingen van het Wijkvolkshuisvestingsplan Oosterpark en heeft zijn vertaling gevonden in het bestemmingsplan Oosterparkwijk (maart 2012). Tenslotte kan voor wat dit punt betreft worden verwezen naar de Nota Ruimte waar onder hoofdstuk 2.3.2.4 als beslissing van

wezenlijk belang wordt opgemerkt; “verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten, in elk geval in de steden van de verschillende nationale stedelijke netwerken, zo optimaal mogelijk worden benut”.

Aan de Klaprooslaan krijgt het bouwplan een bebouwingshoogte van 18 meter. Volgens het bestemmingsplan mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 13 meter bedragen. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. De gekozen stedenbouwkundige opzet gaat uit van een serie losse gebouwen in het groen waarbij de continuïteit van het park uitgangspunt is. Dit ruimtelijke model wordt als zeer wenselijk voor de plek beschouwd. Het maakt de vorm van het oorspronkelijke park weer zichtbaar en beleefbaar. Aangezien de situering van het woongebouw zodanig is dat een beperking van licht, lucht of privacy in relatie tot de omgeving niet aan de orde is, is deze hoogte hier goed voorstelbaar. Bovendien neemt de bebouwingshoogte af naar de straat en wordt daarmee het bouwvolume als passend in het straatbeeld gezien. Zowel de stedenbouwkundige opzet als ook het daaruit volgende bebouwingsbeeld zijn zodanig dat wij daarom akkoord kunnen gaan met deze afwijking van het bestemmingsplan.

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

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 201972513

Bestandsnaam	Datum aanmaak
4477077_1560430873743_TO-1-02_Beganegrond.pdf	13-06-2019
4477077_1560430873620_TO-0-01_Situatie.pdf	13-06-2019
4477077_1560430873826_TO-1-05_dakaanzicht.pdf	13-06-2019
4477077_1560430873802_TO-1-04_2e_verdieping.pdf	13-06-2019
4477077_1560430873779_TO-1-03_1e_verdieping.pdf	13-06-2019
4477077_1560432044465_TO-a1-07_Verdieping_5.pdf	13-06-2019
4477077_1560432044485_TO-a1-08_Dakaanzicht.pdf	13-06-2019
4477077_1560432044444_TO-a1-06_Verdieping_4.pdf	13-06-2019
4477077_1560432044422_TO-a1-05_Verdieping_3.pdf	13-06-2019
4477077_1560432044392_TO-a1-04_Verdieping_2.pdf	13-06-2019
4477077_1560432241713_papierenformulier.pdf	13-06-2019
4477077_1560432044347_TO-a1-02_Beganegrond.pdf	13-06-2019
4477077_1560432044370_TO-a1-03_Verdieping_1.pdf	13-06-2019
4477077_1561730597825_170152_school_TO201_Gevels_20180628.pdf	28-06-2019
4477077_1561730598202_170153_appartementen_TO0301_Doorsneden_20180628.pdf	28-06-2019
4477077_1561730598162_170153_appartementen_TO0202_Achtergevel_linkerzijgevel_20180628.pdf	28-06-2019
4477077_1561730598122_170153_appartementen_TO0201_Voorgevel_rechterzijgevel_20180628.pdf	28-06-2019
4477077_1561730598002_170152_TO001_situatie_20180628.pdf	28-06-2019
4477077_1561730597895_170152_school_TO301_Doorsneden_20180628.pdf	28-06-2019
4477077_1571036326278_reactieopbriefVTH2okt.2019.pdf	14-10-2019
4477077_1573482119141_Bijlage_1_Groencompensatiekaart_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482119158_Bijlage_2_Bezonningsstudie_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482119314_Bijlage_3_Akoestisch_onderzoek_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482119560_Bijlage_6_BEA_Treslinglocatie_Groningen_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482119527_Bijlage_5_Quickscan_Flora_en_Fauna_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482119349_Bijlage_4_Bodemonderzoek_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482120268_ROB_Treslinglocatie_5112019_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482120263_Bijlage_8_Standaard_waterparagraaf_def.pdf	11-11-2019
4477077_1573482119810_Bijlage_7_Archeologisch_onderzoek_def.pdf	11-11-2019