

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

## Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 3 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 17 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Helper Westsingel (kadastrale sectie M, perceelnummer 4693) te Groningen, geregistreerd onder nummer 202073157.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 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 in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten 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 activiteiten 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 vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. Hoe dit moet, kunt u lezen op <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Omgevingsvergunning>.

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>.

Volgvel 1

**Bijlagen**

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202073157;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 3 november 2020

Nummer: 202073157

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

F. Bulthuis,  
teamleider afdeling VTH

Definitief

### **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 3 november 2020 voor het bouwen van 17 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Helper Westsingel (kadastrale sectie M, perceelnummer 4693) te Groningen, geregistreerd onder nummer 202073157.

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

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de genoemde activiteiten verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202073157;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

De activiteiten zijn getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota, de Bouwverordening en de bestemmingsplannen Helpman, herziening bestemmingsregels wonen, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, Facetherziening Parkeren en Gebouwd erfgoed en Parkeren.

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is de 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**

De aanvraag betreft het bouwen van 17 grondgebonden woningen en 26 appartementen aan de Helper Westsingel, in de bocht van het Helperdiepje. Het plan past niet in de geldende bestemmingsplannen, zoals hieronder toegelicht.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kunnen wij voor dit bouwplan afwijken van de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de door de gemeenteraad vastgestelde categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen van 16 mei 2019. Voor onderhavige aanvraag kan gebruik gemaakt worden van de in deze categorieënlijst opgenomen categorie "D. Nieuwbouw op open plekken".

### **Bestemmingsplan Helpman**

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan Helpman in verband met de op de plankaart aangegeven aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - doorzicht'. Om de 40 meter bebouwingslengte moet een doorzicht vanaf de Helper Westsingel naar het Helperdiep worden gemaakt van minimaal 5 meter breed. Hieraan wordt niet voldaan: het appartementenblok is 44 meter lang, woningblok B is 45,5 meter lang en woningblok C is 51 meter lang. Voor deze strijdigheid kent het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. De bestaande doorkijk tussen de Helper Westsingel 33 en 35 wordt door het nieuwe appartementenblok gedeeltelijk onderbroken, maar de nieuwe doorzichten aan weerszijden van de 2 blokken grondgebonden woningen zijn ruim 5 meter breed en hebben beide door de zorgvuldig ontworpen terreininrichting met bomen, hagen, plantsoen/gras, straatverharding en

lantaarns meer ruimtelijke kwaliteit en bieden daardoor meerwaarde ten opzichte van de in het bestemmingsplan geborgde doorzichten. Wij zijn dan ook van mening dat wij de voor dit bouwplan benodigde binnenplanse afwijking van dit bestemmingsplan in alle redelijkheid kunnen toepassen.

#### Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels wonen 2

De 26 appartementen beschikken elk over een gebruiksoppervlak van 50,0 m<sup>2</sup>. Strikt genomen voldoen ze daarmee niet aan het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Herziening Bestemmingsregels Wonen 2'. Hierin wordt namelijk vereist dat woningen een gebruiksoppervlak meer dan 50,0 m<sup>2</sup> moeten hebben. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Omdat het op dit moment, gelet op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari j.l., niet mogelijk is om een gebruikswijziging bij nieuwbouw mogelijk te maken d.m.v. toepassing van de kruimelregeling, is voor dit bouwplan de uitgebreide WABO voorbereidingsprocedure van toepassing. De strijdigheid is echter zeer gering en leidt niet tot onevenredige aantasting van de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld. Wij zien dan ook geen bezwaren om een afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

#### Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren

Berekend volgens de Beleidsregels Parkeernormen 2012 bedraagt de parkeerbehoefte van het bouwplan in totaal 41 parkeerplaatsen:

- 26 appartementen x 0,5 = 13 parkeerplaatsen
- 17 woningen x 1,6 = 28 parkeerplaatsen

Binnen het plangebied worden er 37 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plangebied is ontworpen met veel aandacht voor groen en ecologie. Voor het toevoegen van voldoende groen en extra bomen en voor het in stand houden van potentieel monumentale bomen zijn parkeerplaatsen opgeofferd, wat resulteert in een tekort van 4 parkeerplaatsen. Wij verwachten dat dit tekort in de nabije openbare ruimte kan worden ondervangen en passen dan ook de door het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren geboden afwijkingsbevoegdheid toe voor het tekort van 4 parkeerplaatsen.

#### **Zienswijzen**

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning vanaf 17 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

**Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202073157**

<b>Bestandsnaam</b>	<b>Datum aanmaak</b>
5195123_1591183690847_2019-319_-_SB_01_-_stat._berekening_gebouw_A_-_26_app._-_dd_26-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591183456806_19-585-1_-_Nieuwbouw_Helperkade_te_Groningen_-_Ventilatieberekening_conform_NEN_1087_-_2020-05-28.pdf	03-06-2020
5195123_1591183456793_19-585-1_-_Nieuwbouw_Helperkade_te_Groningen_-_Daglichtberekening_conform_NEN_2057_-_2020-05-28.pdf	03-06-2020
5195123_1591183691138_Bouwhuis_BA-002_Constructieoverzichten_blok_C_-_dd_29-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591183690973_2019-319_-_SB_02_-_stat._berekening_gebouw_B_-_8_won._-_dd_29-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591183691113_Bouwhuis_BA-001_Fundatie_en_Palenplan_blok_C_-_dd_29-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591183691104_Bouwhuis_BA-001_Fundatie_en_Palenplan_blok_A_-_dd_25-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591183691060_2019-319_-_SB_03_-_stat._berekening_gebouw_C_-_9_won._-_dd_29-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591183691122_Bouwhuis_BA-002_Constructieoverzichten_blok_A_-_dd_25-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591184846625_1732T130_Blok_B_-_8_Woningen_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591184846837_1732T160_Blok_C_-_9_Woningen_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591190552767_1732_ruimtestaat_Helperkade_A_B_C_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591184779189_1732T401_Bouwbesluit_toetsing_en_uitgangspunten_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591184779195_1732400_Detailboek_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591184778632_1732T100_Blok_A_-_26_Appartementen_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591184778616_1732T001_Situatie_nieuw_1200_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591184778607_1732T000_Situatie_bestaand_1200_20200602.pdf	03-06-2020
5195123_1591184778602_1732_Kleur- en materiaalstaat_DO_200410.pdf	03-06-2020
5195123_1591184777238_1732_Helper_Westsingel_Groningen_3D_impressies.pdf	03-06-2020
5195123_1591191139520_papierenformulier.pdf	03-06-2020
5195123_1591183691209_Bouwhuis_BA-200_aanzichten_en_doorsnedes_blok_A_-_dd_25-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591183691274_Bouwhuis_BA-200_aanzichten_en_doorsnedes_blok_C_-_dd_29-05-2020.pdf	03-06-2020
5195123_1591197129209_1732_BOUWAANVRAAG_DOCUMENTEN.pdf	03-06-2020
5195123_1591197129268_1732_Helpekade_kopers_opties_20200414.pdf	03-06-2020
5195123_1593442222283_200616-0200-Situatie_-_UO.pdf	29-06-2020
5195123_1593442221696_19-585-1_-_Nieuwbouw_Helperkade_te_Groningen_-_Ventilatie- en spuiberekening_conform_NEN_1087_-_2020-06-18.pdf	29-06-2020
5195123_1593442221682_19-585_-_17_woningen_en_26_appartementen_Helperkade_te_Groningen_-_MPG-	29-06-2020

berekening_-2020-06-24.pdf	
5195123_1593442222313_Quickscan_natuurtoets_Helperkade_en_KET_Groningen_20009_Ecogroen_rapport_DEF_20200312.pdf	29-06-2020
5195123_1593503200837_1732_Fietsenberging_Blok_A_14-04-2020.pdf	30-06-2020
do buitenruimte laos 13-03-2020.pdf	14-07-2020
5195123_1598024346396_019109-00-52_-Rioleringsinstallaties.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346440_Rijrichting_Helperkade_17-08-2020.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346463_V20106-015_20200820_Helperkade_Groningen_Beoordeling_akoestiek_iBIJL.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346498_VT_200103_-Helperkade_te_Groningen_-_Rapportage_Brandveiligheid_1.1.pdf	21-08-2020
5195123_1598024830613_Technische_toets_gemeente_DEF_met_opm_T4.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346282_019109_-Techniekruimten.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346271_1732_Helperkade_RC_berekening.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346209_1732_Helperkade_nest-groendak-voorzieningen_19082020.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346199_1732_Toetsingsformulier_Team4_-Veilig-onderhoud-gebouwen_-_App_Blok_A_Helperkade_1732.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346159_20-011_Situatie_hijsplan_19-08-2020.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346133_20-011_Situatie_bouwveiligheidsplan_19-08-2020.pdf	21-08-2020
5195123_1598024345903_19-585_-_17_woningen_en_26_appartementen_Helperkade_te_Groningen_-_EPG-berekening_conform_NEN_7120_-_2020-08-18.pdf	21-08-2020
5195123_1598024346316_019109_-Verkooptekeningen.pdf	21-08-2020
5195123_1598860373212_019109-00-07_-Dak_installaties.pdf	31-08-2020
5195123_1598860373389_V20106-015_200824_Helperkade_Groningen_Beoordeling_installatiegeluid_iBIJL.pdf	31-08-2020

## VOORWAARDEN bij dossier: 202073157

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

### Voorwaarden voor start van de bouw

- De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd te worden gemeld via [bouwinspectie@groningen.nl](mailto:bouwinspectie@groningen.nl).
- Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen **de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH.
- **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld via [bouwinspectie@groningen.nl](mailto:bouwinspectie@groningen.nl).
- Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw te worden ingediend bij het hieronder vermelde emailadres onder vermelding van het vergunningnummer 202073157:
  - De constructie is alleen getoetst op hoofdlijnen. Voorafgaand aan het bouwen van **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen de benodigde tekeningen en berekeningen met uitwerking van deze constructieve onderdelen nog te worden ingediend. Deze kunt u sturen naar [constructeur.vth@groningen.nl](mailto:constructeur.vth@groningen.nl).
  - Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing. Deze kunt u sturen naar [bouwinspectie@groningen.nl](mailto:bouwinspectie@groningen.nl).

### Voorwaarden tijdens de uitvoering

- De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, telefonisch via 14 050 of via [bouwinspectie@groningen.nl](mailto:bouwinspectie@groningen.nl), van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:
  - de aanvang van de grondwerkzaamheden
  - de aanvang van de heiwerkzaamheden
  - het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering