

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Woningstichting Wierden en Borgen

[REDACTED]
De Vlijt 30
9781 NR Bedum

Datum	6 mei 2021	Bijlage(n)		Kenmerk	OVA-202077196A/
Informatie	[REDACTED]	Tel.	14 050	BSN	
E-mail	[REDACTED]	Zaak-ID			
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte [REDACTED],

U heeft op 16 november 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van 10 woningen. De aanvraag gaat over Marskramer, kadastraal bekend gemeente Ten Boer sectie A nummer 4734 te Ten Boer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202077196A.

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

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met J. Raatjes van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail johan.raatjes@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Woningstichting Wierden en Borgen
De Vlijt 30
9781 NR Bedum

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 16 november 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 woningen. De aanvraag betreft Marskramer, kadastraal bekend) 367 57 18 en is aangevraagd door Woningstichting Wierden en Borgen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202077196A.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1, eerste lid, onder a en c, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 2.10 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 activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

- Bouwactiviteit artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
- Strijdig gebruik artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo.

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

Zienswijze

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

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 wel zienswijzen naar voren gebracht.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de publicatiedatum. 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.

Rechtsbescherming

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>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202077196A;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 6 mei 2021

Nummer: 202077196A

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

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 10 februari 2021. De aanvraag betreft het bouwen van 10 woningen en is aangevraagd door Woningstichting Wierden en Borgen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202077196B.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202077196B
2. voorwaarden
3. afwijking van .

Activiteit 'Bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo) verleend.

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in 'Dorpskern Ten Boer' en 'Gebouwd erfgoed en Parkeren', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan 'Dorpskern Ten Boer'

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Dorpskern Ten Boer'. De enkelbestemming van het perceel in dit bestemmingsplan is 'Wonen'. Verder heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op grond van artikel 20, lid 20.1, onder a van de planregels zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor woningen. Het bouwplan voldoet hier aan.

Op grond van lid 20.2.1, onder e mag het aantal woningen maximaal het bestaande aantal bedragen. Het bouwplan voldoet hier niet aan, aangezien er in plaats van 8 nu 10 woningen worden gebouwd.

Zie verder onder het kopje 'Activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)'.

Welstand, Bouwbesluit 2012 en 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.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo) verleend.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° kan voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Zie verder onder het kopje 'Ruimtelijke afweging'

Ruimtelijke afweging

De aanvraag betreft het realiseren van 10 woningen aan de Marskramer in Ten Boer. Over de aanvraag is eerder, in augustus 2020, geadviseerd. Toen is aangegeven dat de bouw akkoord was, mits het een aanvraag vanuit Wierden en Borgen betrof en het ging over sociale huurwoningen. In augustus 2020 was daar namelijk onduidelijkheid over. Inmiddels blijkt helder uit de aanvraag dat het inderdaad om Wierden en Borgen gaat en om sociale huurwoningen. De bouw is daarmee akkoord.

Hieronder voor de volledigheid nog de eerdere advisering:

De nieuwe woningen passen niet in het geldende bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer, omdat het aantal woningen op grond van het bestemmingsplan maximaal 8 mag bedragen. Er is geen toelichting gegeven waarom er meer woningen worden voorgesteld dan is toegestaan. Hier is via de mail al naar gevraagd, maar nog geen reactie op gekomen.

Intern is inmiddels wel duidelijk geworden dat het voorstel om meer woningen te bouwen uit de gemeente zelf komt. Mede vanwege het feit dat er nog steeds te weinig woningen voor de tijdelijke huisvesting zijn. Ook is helder geworden dat de aanvraag als het goed is door Rizoem is ingediend in opdracht van Wierden en Borgen. Wierden en Borgen willen deze woningen in eerste instantie gaan inzetten als tijdelijke huisvesting voor woningen aan de Ommelanderstraat die binnenkort in het sloop-nieuwbouwtraject gaan. Het zou dus moeten gaan om sociale huurwoningen. Dit blijkt niet goed uit de ingediende stukken, dus op dit punt maken we nog wel een voorbehoud.

Dit sluit ook aan bij de vraag van de beleidsadviseur Wonen over het aantal woningen en de relatie met woningcorporatie Wierden en Borgen. Ook zij noemt dat er voor deze kavel namelijk een intentieovereenkomst getekend is voor sociale huurwoningen. Graag verduidelijking op dit punt.

Op 22 juli 2020 heeft welstand positief over de aanvraag geadviseerd. Welstand gaat er daarbij wel van uit dat de geveltekeningen de juiste weergave is. De band, rollagen van wit gemetselde baksteen op de 3D impressie zijn op deze wijze niet wenselijk.

Ruimtelijk sluiten wij ons aan bij de eerder genoemde punten van aantal en type woning. Als het inderdaad gaat om sociale huurwoningen van Wierden en Borgen dan zijn wij ruimtelijk gezien akkoord met het verruimen van 8 naar 10 woningen.