



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

BPD Ontwikkeling B.V.



Datum	29 november 2021	Bijlage(n)		Kenmerk	OVA-202078138/
Informatie	[Redacted]	Tel.	14 050		
E-mail	[Redacted]			Zaak-ID	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte [Redacted]

U heeft op 18 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 108 appartementen bestaande uit 11 bouwlagen met een parkeerkelder. De aanvraag gaat over Oosterhamrikkade 115-117 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202078138.

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 [Redacted] de afdeling VTH, telefoon [Redacted] en e-mail [Redacted]

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:
BPD Ontwikkeling B.V.



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 18 december 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 108 appartementen bestaande uit 11 bouwlagen met een parkeerkelder. De aanvraag betreft Oosterhamrikkade 115-117 te Groningen en is aangevraagd door BPD Ontwikkeling B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202078138.

Verlenen omgevingsvergunning

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

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

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://www.officielebekendmakingen.nl>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202078138 ;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 29 november 2021

Nummer: 202078138

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 29 november 2021. De aanvraag betreft het nieuw oprichten van 108 appartementen, 11 bouwlagen met parkeerkelder en is aangevraagd door BPD Ontwikkeling B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202078138.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) 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:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202078138
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Waterrand Oosterparkwijk, Facetherziening Parkeren, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 en Woningsplitsing, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

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 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:

- Op de plek van de aanduiding parkeerdek mag geen hoofdgebouw gebouwd worden. Dit is in dit plan gedeeltelijk wel het geval.
- Er is sprake van een structuurbepalende bouwgrens voor en achter waarin overwegend gebouwd moet worden. Het plan voldoet niet aan het bouwen in die grens aan de achterzijde.
- De hoogte van de toren is 33,9 meter. De hoogte van de liftopbouw is circa 35 meter. Toegestaan is 30 meter.
- De hoogte van de rest van het gebouw is 15,9 meter. Toegestaan is 14 meter.
- Parkeren wordt niet op eigen terrein opgelost.

Ruimtelijke afweging

De oorspronkelijke bestaande toestand van dit gebied werd 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 nu grotendeels verdwenen en vervangen door woningbouw. Deze aanvraag betreft één van de woningbouwprojecten.

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. Deze aanvraag is één van de bouwstenen om deze transformatie te bewerkstelligen.

In dit bouwplan wordt de bouwhoogte overschreden bij zowel het hoogteaccent als bij het lagere gedeelte van het gebouw. Dit levert stedenbouwkundig geen bezwaren op. Het gebouw is ruimtelijk goed ingepast in de omgeving en zorgvuldig ontworpen. Het schaduwdiagram geeft aan welk effect dit heeft op de omgeving ten opzichte van het toegestane bouwvolume volgens het bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat alleen rond 18 uur in de lente, zomer, herfst en winter iets meer schaduw valt op de achterliggende woningen aan de Vinkenstraat. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de woonsituatie.

In het bouwplan wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd en komt een inpandige fietsenstalling op maaiveld-niveau.

Het terreininrichtingsplan geeft een goed beeld van hoe het binnenterrein wordt vormgegeven. Deze uitwerking is ruimtelijk akkoord. Voor de uitvoering is het van belang dat het terrein daadwerkelijk de groene invulling krijgt zoals hierin is aangegeven. Voor de materialisering van de binnentuin is het niet per sé noodzakelijk om aan te sluiten bij de openbare ruimte. De binnentuin mag juist een eigen beeld laten zien, tegenover de openbare ruimte die van de kade die doorgloeit naar de dwarsstraten en Vinkenstraat. Overigens wordt ‘grijs’ als basismateriaal voorgesteld in aansluiting op de openbare ruimte. De noodzaak om in grijs uit te voeren zien wij dus niet. Goed om rekening mee te houden is dat de nieuwe openbare ruimte andere kleurstellingen (klinkers) krijgen in plaats van het asfalt-stoeptegelbeeld dat er nu is. 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 met bijlagen aangeleverd, “Omgevingsvergunning Oosterhamrikkade 115 – 117 d.d 20-04-2021 welke is aangepast op 10-09-2021”. Deze maakt integraal onderdeel uit van dit besluit.

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