



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)

Stichting De Huismeesters

Datum 1 februari 2022	Bijlage(n)	Kenmerk OVA-202173540/
Informatie	Tel. 14 050	
E-mail		Zaak-ID
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning		

Geachte heer,

U heeft op 27 mei 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het wijzigen van het bestemmingsplan t.b.v. sloop/nieuwbouw. De aanvraag gaat over Bottelroosstraat, Berkenlaan, Lijsterbeslaan, Iepenlaan, Kornoeljestraat, Populierenlaan en de Vlierstraat te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202173540.

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.

Hogere grenswaarden

Het besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met de verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt.

Wet natuurbescherming (Wnb)

Wij willen u wijzen op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wilde planten en dieren op uw terrein/in de gebouwen waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden en de daaruit voortvloeiende (zorg)plicht in het kader van de Wet natuurbescherming.

Tevens wijzen wij u erop dat de uitwerking van de generieke ontheffing Wnb voor permanente voorzieningen akkoord is. Wij gaan er van uit dat de tijdelijke voorzieningen in de totaliteit van het plan zijn geregeld.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met van de afdeling VTH, telefoon en e-mail

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,

Volgvel 1

burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

{{esl:Signer1:SignerTitle:size(200,20)}}

Definitief

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Stichting De Huismeesters

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 27 mei 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. sloop/nieuwbouw. De aanvraag betreft de Bottelroosstraat, de Berkenlaan, de Lijsterbeslaan, de Iepenlaan, de Kornoeljestraat, de Populierenlaan en de Vlierstraat te Groningen en is aangevraagd door Stichting De Huismeesters. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202173540.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1c en 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 erop 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.

Hogere waarden Wet geluidhinder

De geluidbelasting op meerdere gevels van een aantal woningen van het bouwplan is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder. Om de nieuwbouw van de geplande woningen toch mogelijk te maken, verlenen wij ontheffing van deze voorkeursgrenswaarde en stellen hogere waarden vast voor de geluidbelasting vanwege de Plataanlaan. Dit kan op grond van de Wet geluidhinder artikel 110a lid 1 en lid 5 en lid 6.

Het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden wordt gelijktijdig met de verleende omgevingsvergunning bekend gemaakt.

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 202173540 ;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 1 februari 2022

Nummer: 202173540

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

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

{{esl:Signer1:SignerTitle:size(200,20)}}

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 2 november 2021. De aanvraag betreft het wijzigen bestemmingsplan t.b.v. sloop/nieuwbouw en is aangevraagd door Stichting De Huismeesters. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202173540.

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.

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 202173540
2. afwijking van het bestemmingsplan

De activiteit strijdig gebruik is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 en Woningsplitsing.

Voor deze ontwikkeling wordt een Bomen Effect Analyse (BEA) opgesteld waarin de gevolgen voor de bomen en de houtopstanden zijn aangegeven. In de bijlage is een voorlopige versie hiervan opgenomen. Omdat er nog enkele zaken in deze BEA ontbreken zal hiervan een complete versie later door B&W worden vastgesteld. Deze vastgestelde BEA vormt de dringende reden voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden (en bomen).

Buitenplanse afwijking artikel 2.12.1a 3 Wabo

De aanvraag betreft de sloop en nieuwbouw van een groot aantal woningen in Selwerd. Het gaat om wijkvernieuwing aan de Bottelroosstraat, Berkenlaan, Lijsterbeslaan, Iepenlaan, Kornoeljestraat, Populierenlaan en Vlierstraat.

De sloop en nieuwbouw is fors in strijd met het geldende bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, met name in de hoogte. Op grond van het bestemmingsplan mag tot maximaal 11 of 14 meter worden gebouwd. Aan de Bottelroosstraat, de Iepenlaan en de Lijsterbeslaan wordt in de nieuwe situatie gebouwd tot hoogtes van respectievelijk 13, 16, 22 en 34 meter. Ook wordt er deels buiten de bouwvlakken gebouwd bij meerdere bouwblokken.

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;

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

Ruimtelijke afweging

De westelijke stempel (met de hoogbouw) wordt in de ruimtelijke onderbouwing goed onderbouwd. De oostelijke stempel is minder spannend. De middelste stempel (stempel 2 met daarin ook een appartementenblokje) is nader onderbouwd. Dit is nu voldoende stedenbouwkundig gemotiveerd. Ook is duidelijk gemaakt dat de onbebouwde ruimte in het plan een duidelijker onderscheid tussen private en collectieve ruimte kent. Tot slot blijkt uit de aangeleverde bezonningsdiagrammen met conclusie dat het bouwplan geen onevenredige invloed heeft op de woon- en leefomgeving van omwonenden.

Wonen

De aanvraag gaat om sloop-nieuwbouw van woningbezit van de Huismeesters in Selwerd. In totaal worden er 146 sociale huurwoningen gesloopt. Het gaat om sloop van zowel rijwoningen als appartementen. De nieuwbouw bestaat uit 98 rijwoningen en 5 woongebouwen met in totaal 186 appartementen. De aanvraag gaat om sloop-nieuwbouw van woningbezit van de Huismeesters in Selwerd. In totaal worden er 146 sociale huurwoningen gesloopt. Het gaat om sloop van zowel rijwoningen als appartementen. De nieuwbouw bestaat uit 98 rijwoningen en 5 woongebouwen met in totaal 186 appartementen.

Van de in totaal 293 woningen komen er 141 in de sociale huur. Hiermee blijft het aandeel sociale huurwoningen na sloop-nieuwbouw op stedelijk niveau op peil. Door de intensivering van het programma is het mogelijk om op deze locatie ook midden huur toe te voegen. Dit draagt bij aan het werken aan ongedeelde wijken aangezien in o.a. Selwerd in verhouding tot de gehele gemeente al meer dan gemiddeld aandeel aan sociale huur aanwezig is. Door het toevoegen van andere woonprogramma (waaronder midden huur) wordt er gezorgd voor een meer gevarieerder woningaanbod in Selwerd.

Van de in totaal 293 woningen komen er 43 in de sociale huur 26 in de midden huur en 126 koopappartementen en 98 grondgebonden woningen. Hiermee blijft het aandeel sociale huurwoningen na sloop-nieuwbouw op stedelijk niveau op peil. Door de intensivering van het programma is het mogelijk om op deze locatie ook midden huur toe te voegen. Dit draagt bij aan het werken aan ongedeelde wijken aangezien in o.a. Selwerd in verhouding tot de gehele gemeente al meer dan gemiddeld aandeel aan sociale huur aanwezig is. Door het toevoegen van andere woonprogramma (waaronder midden huur) wordt er gezorgd voor een meer gevarieerder woningaanbod in Selwerd.

Conclusie

De ruimtelijke effecten van het plan in relatie tot de strijdigheden met het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, 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.