

Voorgenomen afwijking bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst VVGB Wabo

Dossierrnr:	OVA-202278800
Adres of locatie:	Friesestraatweg 175 te Groningen
Behandelend medewerker, telefoonnummer:	Herman ter Meulen Casemanager Omgevingswet Loket Bouwen en Wonen email: herman.ter.meulen@groningen.nl telefoon: 06 29 21 61 29
Inhoud van de aanvraag:	Ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het vellen van bomen en het bouwen van drie woontorens en grondgebonden woningen aan de Friesestraatweg 175.
Achtergrond- of specifieke contextinformatie van de aanvraag	Het bouwplan bestaat uit 157 wooneenheden en een parkeerkelder met 106 autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen voor 460 fietsen. De appartementen zijn circa 50 m ² tot 80 m ² groot en bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens, voor particulieren te huur. De appartementen zijn verdeeld over meerdere gebouwen en verschillende bouwlagen. Het bouwdeel aan het Reitdiep is het hoogst met 11 bouwlagen en een bouwhoogte van 38 meter. Aan de zijde van de Friesestraatweg varieert de bouwhoogte van 15 tot 32 meter.
Geldend bestemmingsplan:	Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg Reitdiep.
Aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	Het bouwplan is volledig in strijd met het vigerende bestemmingsplan Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg omdat er geen woonfuncties zijn toegestaan binnen de geldende bestemming Bedrijfsdoeleinden. Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren en het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 175.
Van toepassing zijnde categorie(en) uit de lijst:	De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in categorie T. Vastgesteld raadsbeleid.
Beleidsvrijheid voor de raad om al of niet af te wijken van het bestemmingsplan, bv. eerder vast gesteld beleidskader, stellen van voorwaarden.	<p>Omdat het bouwplan niet past in het vigerende bestemmingsplan 'Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg / Reitdiep', is een nieuw bestemmingsplan gemaakt, namelijk 'Bestemmingsplan Friesestraatweg 175'. De nieuwe woningen worden dicht bij de Westelijke Ringweg gebouwd. Het gevolg is dat het geluid van het verkeer op de voorkant van de woning iets hoger wordt dan de wet toestaat. Om dit toch toe te staan is een besluit voor hogere geluidwaarden gemaakt.</p> <p>Het was aanvankelijk de bedoeling om het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het bijbehorende hogere geluidwaardenbesluit in het kader van de Coördinatieregeling op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelijktijdig ter inzage te leggen, maar dat is qua tijdsplanning helaas niet gelukt.</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere geluidwaarden Friesestraatweg 175 hebben van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er een aantal zienswijzen naar voren worden gebracht. Onze inhoudelijke reactie hierop wordt in het nog vast te stellen definitieve bestemmingsplan opgenomen.</p>
Participatie, inspraak en overleg:	<p>In het kader van het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 175 heeft de initiatiefnemer over de planontwikkeling overleg gevoerd met belanghebbenden uit de omgeving:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn twee informatieavonden gehouden waarbij gesproken is met bewoners uit de omgeving; - De initiatiefnemer heeft een website opengesteld om de omgeving en andere geïnteresseerden te informeren over dit plan; - Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak ter inzage gelegen van 29 juni tot en met 26 juli 2023; - Het (concept) voorontwerpbestemmingsplan is ter kennisname naar de gebruikelijke overlegpartners gezonden. <p>Voor meer info en ingekomen reacties en beantwoording zie Hoofdstuk 6 Participatie, inspraak en overleg van het Ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 175.</p>
Periode terinzage legging ontwerpbesluit:	Dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt separaat aan het bestemmingsplan eveneens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Wanneer er gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht, nemen we onze inhoudelijke reactie hierop in het definitieve besluit omgevingsvergunning op.
Nadere informatie:	Zie bijlage 3 voor impressies en bijlage 4 voor de situatietekening.
Ontwerpbesluit	Bijgevoegd, inclusief 4 bijlagen.