

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Stichting Nijestee
Postbus 447
9700 AK GRONINGEN

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 10 oktober 2023 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van 407 nieuwe woningen (Selwerd fase 2) aan de Mispellaan, Esdoornlaan, Eikenlaan en Elzenlaan te Groningen (kadastrale sectie L, nummers 1497, 1495, 1494, 1496, 8782, 8781, 4939 en 1626). De aanvraag is ingediend door Stichting Nijestee en geregistreerd onder nummer OVA-202376586.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet artikel 2.1 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 activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is: Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo. In de bijlage treft u voor deze activiteit de motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) wordt deze voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

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. Het project Jullensblok valt in categorie A. van de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen:

A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen:

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of wijziging 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 gemeenteraad is dus niet vereist.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

De definitieve 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 de definitieve beschikking 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

- motivering omgevingsvergunning;
- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202376586.

Datum: 09 april 2024

Nummer: 202376586

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

S. ten Have,
teamleider afdeling VTH

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 09 april 2024 voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van 407 nieuwe woningen (Selwerd fase 2) aan de Mispellaan, Esdoornlaan, Eikenlaan en Elzenlaan te Groningen (kadastrale sectie L, nummers 1497, 1495, 1494, 1496, 8782, 8781, 4939 en 1626). De aanvraag is ingediend door Stichting Nijestee en geregistreerd onder nummer OVA-202376586.

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

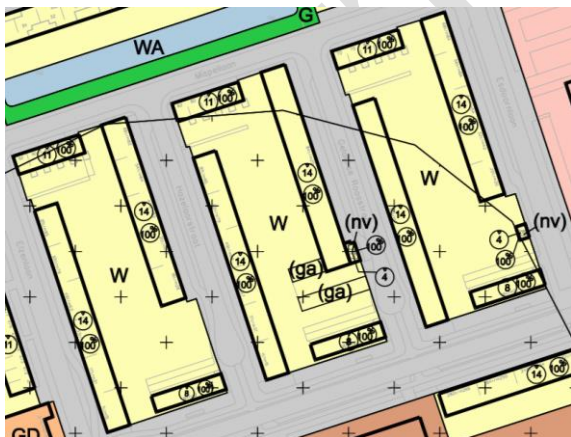
Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteit verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

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

Buitenplanse afwijking artikel 2.12.1a3 Wabo

Beoordelingskader

Het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, dat op 1 mei 2010 onherroepelijk is geworden. Het projectgebied is hierin bestemd als 'Wonen' én 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Wonen' is de woonfunctie toegestaan, alsmede bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur.



De beoogde bouwplannen zijn in strijd met het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, omdat de nieuwe gebouwen grotendeels buiten de bouwvlakken gepositioneerd. Ook worden de maximale bouwhoogtes overal overschreden. Volgens het bestemmingsplan mogen in de meest noordelijk gelegen bouwvlakken gebouwen van maximaal 11 meter gebouwd worden, in het zuidelijk gelegen bouwvlak gebouwen tot 8 meter en in de noord-zuid gesitueerde bouwvlakken gebouwen tot 14 meter. De ontwikkeling wordt derhalve met een uitgebreide omgevingsvergunning procedure mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling is niet in strijd met de bestemmingsplannen Facetherziening Parkeren, Woningsplitsing en Herziening Bestemmingsregels Wonen 2. Wél is er strijdigheid met het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, al had dit bestemmingplan nog geen definitieve status op het moment van de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning. Reden van de strijdigheid is dat een klein deel van het bouwplan een karakteristiek gebouw/object betreft. De bestaande hoofdvorm, gevelindeling en positie van het gebouw moet worden gehandhaafd. Binnenplannen afwijken is mogelijk om toe te staan dat goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de gebouwen wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw of object. Daarbij geldt een sloopverbod voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het gebouw. Onder voorwaarden is het mogelijk om hiervan af te wijken.

Ruimtelijke en programmatische afweging

De beoogde plan betreft de tweede fase van de wijkvernieuwing in Selwerd, waarbij circa 250 sociale huurwoningen worden gesloopt en circa 407 woningen nieuw worden gebouwd. Dit gebeurt aan de Elzenlaan, Esdoornlaan, Gelderse Rooslaan, Hazelaarstraat en Mispellaan.

Het afgelopen anderhalf jaar is door de gemeente Groningen en Nijestee samengewerkt aan een stedenbouwkundig plan met structuurontwerp. Belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan was verdichten én een impuls geven aan de woonkwaliteit. Samen met Nijestee heeft de gemeente aan het begin van het planproces randvoorwaarden voor de planontwikkeling meegegeven. Programmatische voorwaarde was een gevarieerd woonprogramma met 30% sociaal, 50% middelduur en 20% koopwoningen. In Selwerd wordt hiermee gestuurd op een inclusieve en ongedeelde wijk.

In het plan wordt uitgegaan van nieuwbouw bestaande uit 130 sociale huur, 199 middenhuur en 78 koopwoningen (30%, 50% en 20%). Dit sluit aan bij de eerder gestelde voorwaarden. Naast de verschillende prijssegmenten en huur/koop kent het plan voldoende variatie in de woningen met een oppervlak tussen 50 en 100 m². Er wordt voor verschillende doelgroepen aanbod gerealiseerd. Stedenbouwkundig wordt met dit plan een waardevolle en kwalitatieve bijdrage geleverd aan de ambities van de wijkvernieuwing en de gemeente Groningen. Ook het programma levert een positieve bijdrage aan de wijk, onder andere door verschillende doelgroepen aan te trekken.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouwing voor Selwerd fase 2 aangeleverd, in opdracht van Stichting Nijestee opgesteld door Rho Adviseurs op 27-03-2024, waaruit blijkt dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ook is er een Aanmeldnotitie vormvrije me.r.-beoordeling voor Selwerd fase 2 opgesteld, waaruit blijkt dat door de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten er geen belangrijke negatieve onaanvaardbare milieugevolgen optreden. Wij zijn dan ook van mening dat wij de voor deze omgevingsvergunning benodigde afwijking van de vigerende bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk in alle redelijkheid kunnen toepassen.

Bij de verdere uitwerking van de deelplannen en de aanvragen voor bouwen dient aandacht te zijn voor het door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit afgegeven advies in december 2023. Voor de volledigheid is dat advies in dit besluit opgenomen en volgt hieronder.

De aanvraag is behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 20 december 2023. De aanvraag is getoetst aan het voor de aanvraag relevante gemeentelijk beleid, dat onder andere bestaat uit de vuistregels voor bouwaanvragen, de criteria voor een goede ruimtelijke ordening, de gemeentelijke welstandsnota, het gemeentelijk erfgoedbeleid en de erfgoedwet, alsmede de leidraden voor de openbare ruimte. De commissie kan u het volgende meedelen. De commissie adviseert positief op de aanvraag. De commissie wil allereerst complimenten geven voor de kwaliteit van de ingediende aanvraag; er is waardering voor de zorgvuldige en grondige benadering van de opgave. Evenzo stelt de commissie het uitgangspunt op prijs om in aanvulling op het stedenbouwkundig plan een beeldkwaliteitsplan voor de architectuur op te stellen, om de samenhang tussen stedenbouwkundige opzet, architectuur en openbare ruimte te waarborgen, zoals kenmerkend is voor de naoorlogse wijken. Op precies dit laatste punt heeft de commissie echter ook twee aandachtspunten.

Het eerste aandachtspunt betreft de gekozen stedenbouwkundige opzet in relatie tot de toegepaste architectuurtypologieën. Voor beide is inspiratie in de oorspronkelijke stempelstructuur gezocht. Dit acht de commissie een valide vertrekpunt, ook vanuit het idee dat deze door de intensivering een nieuwe interpretatie krijgt. In de relatie tussen de ruimtelijke opzet, de architectuur en het groen lijkt het gekozen vertrekpunt echter te wringen, daar waar delen van de stempels worden afgesloten en daarmee feitelijk een aantal stedenbouwkundige kenmerken worden ontkend. De vraag is of de overgangen en afsluitingen die hierdoor ontstaan – heel specifiek de combinatie van hekwerken met de voorziene ecologische verbindingen tussen tuin en staat – voldoende hoogwaardig en passend kunnen worden vormgegeven. Dit is een aandachtspunt voor de uitwerking, dat de commissie bij de aanvraag voor de deelprojecten kritisch zal beschouwen, zoals gelukkig het opgestelde beeldkwaliteitsplan ook voorschrijft. Een aanvullend punt van aandacht hierbij acht de commissie dat de nieuwe stempels door genoemde opgave geen afzonderlijke buurt wordt. Vooral in westelijke richting hebben de gekozen typologie en ontsluitingsstructuur nogal invloed op het gebruik en de beleving van de straat, met weinig directe, ruimtelijke relatie tussen binnen en buiten.

Een tweede aandachtspunt is voor de commissie de beoogde verticale gevelgeleding van de architectuur. De commissie onderschrijft deze kenmerken vanuit de naoorlogse architectuur, maar wil ook benadrukken dat – op een groter schaalniveau – de architectuur van oorsprong ook een horizontale geleding ondersteunt, waardoor er een verweving van een horizontale en verticale gevelindeling en -geleding ontstaat, die doorgaans is afgestemd op het collectieve karakter van de woonvormen. Ook hierbij is dus de relatie tussen de stedenbouwkundige opzet en de uitwerking van de architectuur een aandachtspunt, omdat deze nadrukkelijk voortkomt uit de samenhang van typologie en stedenbouwkundige opzet.

Zoals in de vergadering besproken, gaat de commissie ervan uit dat het beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota. Ze ziet het document daarbij als een nadere aanvulling op en specificering van het betreffende welstandsgebied (gebied 5).

Cultuurhistorische afweging

Het plangebied bevat één karakteristiek pand; Gelderse Roosstraat 16aw. Het betreft het ketelhuis uit 1963, dat voorheen de buurt van blokverwarming voorzag. De karakteristieke waarde van het gebouw ligt met name in de aanwezige wandkunst van de Groninger kunstenaar Siep van den Berg die op de voorgevel prijkt. Het kunstwerk bestaat uit een geometrisch patroon/lijnenspel van geglazuurde bakstenen in zwart, wit, geel en rood. Van den Berg kreeg de opdracht om speciaal voor Selwerd kunstwerken te ontwerpen die in gebouwen in de hele wijk werden geïntegreerd in prominent in de openbare ruimte aanwezige gevels. Om de frequentie en verdeling van kunstwerken over de wijk niet te verstoren is het van belang dat het kunstwerk behouden blijft en wordt geïntegreerd in de nieuwbouw. Liefst zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke locatie en duidelijk zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Naar aanleiding van eerdere advisering vanuit de cultuurhistorie is de Ruimtelijke onderbouwing aangevuld in alinea 4.4 met betrekking tot het karakteristieke pand en zijn de voorwaarden voor sloop benoemd. Ook is een duidelijke argumentatie opgesteld voor de keuzes die zijn gemaakt ten aanzien van het afwijken van de oorspronkelijke ontwerpgedachte van de wijk. De onderbouwing is daarmee voldoende en de aanvraag daarmee akkoord.

Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren

Eveneens van toepassing op het projectgebied is het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren. Dit bestemmingsplan schrijft voor dat een omgevingsvergunning slechts wordt verleend indien wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van gebouwen in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Hierbij is de Beleidsregel Parkeernormen 2021 leidend. Hierin wordt ondermeer omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn. Verder worden er nadere eisen gesteld ten aanzien van uitritten en parkeergelegenheden.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een mobiliteitstoets aangeleverd, als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er wordt voldaan aan de parkeernorm voor zowel auto's als fietsen.

Parkeerplaatsen voor auto's

Het plan bestaande uit 407 woningen en een commerciële ruimte in een projectgebied van circa 33.000 m² valt onder zone B met betaald parkeren. Voor het bewoners deel van de parkeeroplossing is gekozen voor de minimale norm. Het bezoekersdeel wordt opgelost via de openbare ruimte. Deze hebben wij gecontroleerd en voldoet aan de norm die wordt gesteld vanuit de beleidsregel. Er zijn in totaal 140,9 parkeerplaatsen nodig voor bewoners en er worden 144 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast blijkt uit de berekening dat er voldoende restcapaciteit is voor het bezoekersdeel. In totaal zijn er 91 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig. Het aandeel voor de parkeernorm van de bedrijfsruimte van de gebruikers en bezoekers met een aantal van 9 parkeerplaatsen wordt in de openbare ruimte opgelost.

Stallingen voor fietsen

Het fiets parkeren heeft voldoende capaciteit en is volgens de norm opgelost. Er komen voor het bewonersdeel 933 parkeerplaatsen en voor het bezoekersdeel 331. Totaal worden er 933 +

331 = 1.264 gerealiseerd. Voor het deel bedrijfsruimte geldt: 2,5 per 100 m² bruto vloeroppervlak = 10 x 2,5 = 25. Ook deze plekken zijn in het plan opgenomen.

Buitenruimte en groen

In een anterieure overeenkomst met Nijestee wordt opgenomen dat de inrichting van de buitenruimte door de gemeente zal worden uitgewerkt. De gemeente zal een inrichtingsplan voor de complete buitenruimte maken, inclusief de binnenterreinen van Nijestee.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een concept Bomen Effect Analyse (BEA) voor Selwerd fase 2 als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, met als doel om de gevolgen inzichtelijk te krijgen voor het aanwezige bomenbestand aan de hand van het stedenbouwkundig inrichtingsontwerp van dit project.

Ten behoeve van de realisatie van project Selwerd Fase 2 dienen 20 bomen geveld te worden. Van deze 20 bomen dient er 1 exemplaar wegens zeer slechte conditie geveld te worden. Van de overige 19 te vellen bomen heeft 1 boom de potentieel monumentale status en hebben 5 bomen de monumentale status. Daarnaast dienen 12 bomen verplant te worden. Van deze te verplanten bomen heeft geen de (potentieel) monumentale status. Verder dienen houtopstanden met een totale oppervlakte van 1.616 m² verwijderd te worden. De te verwijderen bomen en houtopstanden maken geen deel uit van de Stedelijk Ecologische Structuur. In het nog op te stellen groenplan, dient voorzien te worden in de aanplant van minimaal 73 bomen, alsmede minimaal 1.616 m² houtopstand, om te kunnen voldoen aan de compensatieverplichting.

Aangezien het nog geen definitief ontwerp is, kan de concept BEA nog niet gebruikt worden als basis ('dringende reden') voor het aanvragen/verlenen van een kapvergunning. In een later stadium zal er een definitieve BEA (waarschijnlijk drie 'deel-BEA's') worden opgesteld aan de hand van een definitief ontwerp qua architectuur en inrichtingsplan.

Hogere grenswaarden geluid

Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, waaruit blijkt dat op meerdere gevels van de woningen de geluidbelasting vanwege de Eikenlaan hoger zal zijn dan grenswaarde van 48 dB én lager dan of gelijk aan de maximale ontheffingswaarde van 63dB (binnenstedelijk gebied).

Op basis van het akoestisch onderzoek stellen wij vast, dat maatregelen om het wegverkeerslawaai op deze locatie tot bijvoorbeeld de grenswaarde terug te dringen, overwegende bezwaren ontmoeten van verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële aard. Voor de hier bedoelde gevels moeten derhalve hogere waarden worden vastgesteld voor de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Op de overige gevels van de woningen wordt de grenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Wij hechten groot stedenbouwkundig en maatschappelijk belang aan het nieuwbouwproject Selwerd Fase 2. Om het project mogelijk te maken, besluiten wij gelet op de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder:

1. voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op meerdere gevels van de woningen “Selwerd Fase 2 te Groningen” hogere waarden vast te stellen zoals aangegeven in de tabel onder punt VII van dit besluit.
2. hieraan de voorwaarde te verbinden, dat in de aanvragen van een omgevings-vergunning zal moeten worden aangetoond dat voldaan zal worden aan de binnenwaarde van 33 dB vanwege wegverkeerslawaai.

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) wordt naast deze voorgenomen omgevingsvergunning, het Ontwerp-besluit hogere grenswaarden geluid ten behoeve van het bouwplan ‘Selwerd Fase 2 te Groningen’ gelijktijdig gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zienswijzen naar voren brengen.

Archeologie

Het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk heeft een groot deel van de gronden binnen het projectgebied aangewezen met dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden. Voor bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 500 m² en een grotere diepte dan 0,6 meter beneden maaiveld geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

De Steekproef bv heeft in 2023 een archeologisch vooronderzoek door middel van boringen uitgevoerd. Uit de resultaten is gebleken dat binnen het plangebied een plaatselijk intacte vegetatiehorizont aanwezig is op een diepte tussen 125 en 150 centimeter t.o.v. het huidige maaiveld. Bij ingrepen dieper dan 95 centimeter t.o.v. huidige maaiveld, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. De twee geplande ondergrondse fietsenkelders dienen archeologisch te worden gezocht, omdat deze bouwwerkzaamheden dieper reiken (namelijk 2,5 meter) dan de vrijgestelde diepte (tot 95 centimeter). Archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven.

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202376586

Bestandsnaam	Datum aanmaak
8112621_1696915116218_papierenformulier.pdf	10-10-2023
8112621_1696915116275_publiceerbareaanvraag.pdf	10-10-2023
8112621_1711529485302_ROB_Groningen_-_Selwerd_fase_2_-_27-3.pdf	27-03-2024