

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Grondexploitatiemaatschappij Meerstad Beheer
J.F. Dijkstra
Zijkade 2
9613 CV Meerstad

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 8 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 4 waterrandvilla's (planologische procedure). De aanvraag betreft Meerstad, Tersluis, Kadastrale gemeente Groningen, Sectie AE nummers 1741 en 2795 Waterrandvilla's te Meerstad en is aangevraagd door Grondexploitatiemaatschappij Meerstad Beheer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370885.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1c, 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 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 worden, zijn:

- 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.

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 valt in categorie D. van de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen:

D. Nieuwbouw op open plekken

Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek in een bestaande bebouwingsstructuur, mits:

- 1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;*
- 2. 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

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.

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 202370885;
- motivering per deelactiviteit;

Datum: 1 november 2023

Nummer: 202370885

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

S. ten Have,
teamleider afdeling VTH

ONTWERP

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202370885

Bestandsnaam	Datum aanmaak
7576605_1675854692523_papierenformulier.pdf	08-02-2023
7576605_1675854692533_publiceerbareaanvraag.pdf	08-02-2023
meerstad - waterrandvilla's tersluis.pdf	25-10-2023

ONTWERP

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 25 oktober 2023. De aanvraag betreft het realiseren van 4 waterrandvilla's (planologische procedure) en is aangevraagd door Grondexploitatie maatschappij Meerstad Beheer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370885.

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

Plan

Het plan betreft het opheffen van het strijdig gebruik om in vlek 3 van Tersluis in Meerstad vier waterrandvilla's in plaats van negen waterwoningen te bouwen. Aanvrager is Bureau Meerstad. Het gaat om vier villa's op drie verschillende 'koppen' van straten (respectievelijk Watering, Schepperij 2x en Heemraad).

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Meerstad - Midden West, omdat binnen de bestemming Woongebied - Waterwoningen 1 alleen wonen in waterwoningen is toegestaan. Waterwoningen zijn gedefinieerd als een drijvende woning of een woning die is gebouwd in het water en rondom door water wordt omgeven. Er mogen uitsluitend vrijstaande waterwoningen met aan- of uitbouwen worden gebouwd, alsmede per waterwoning maximaal één bijgebouw. Waterwoningen mogen maximaal 8 meter hoog worden gebouwd, met een maximaal oppervlak (footprint) van 120 m². Omdat het plan uitgaat van vier waterrandvilla's is sprake van strijdigheid.

De villa's worden uitgevoerd in cirkel-ontwerp, wat inhoudt dat het geheel ronde gebouwen worden om zo de eilandkoppen te accentueren. Daarmee zijn de woningen alzijdig opgezet. Elke villa bestaat uit een cirkel met een diameter van 22 meter, en daarmee een oppervlakte van 380 m². Elke villa krijgt binnen deze cirkel een plattegrond op maat. Rondom de buitenwanden van de woning maken we een open constructie die enerzijds wordt gebruikt als pergola t.b.v. begroeiing en anderzijds deels dichtgezet kan worden t.b.v. overdekte buitenruimte en natuurlijke zonwering voor de binnenruimten. De waterrandvilla's komen deels op de kade en deels in het water te staan. De villa's bestaan uit één bouwlaag met een plat dak en een oppervlakte van maximaal 240 m². Elke villa wordt tevens voorzien van een aanlegmogelijkheid voor een boot en een inpandige berging.

Voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. Deze maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. De stedenbouwkundige afweging is gekoppeld aan de zes afwegingscriteria straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie van bestaande omwonenden, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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.