

Voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan m.b.v. categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo.

Dossiernr:	202371643
Adres of locatie:	16 Aprillaan en Rode Kruislaan, kadastraal bekend GNG, sectie R nummers 1227, 1229 en 1231 te Groningen
Behandelend medewerker, telefoonnummer:	Fred Tuitman (Bouwaccountmanager) Jurjen Zuidendorp (Projectleider)
Inhoud van de aanvraag:	Het realiseren van 18 vervangende nieuwbouwwoningen aan de 16 Aprillaan en Rode kruislaan te Groningen
Achtergrond- of specifieke contextinformatie van de aanvraag	Het betreft de realisatie van vervangende nieuwbouw door Patrimonium.
Geldend bestemmingsplan:	“Corpus den Hoorn”, “Herziening bestemmingsregels Wonen 2” en “Facetherziening Parkeren”
Aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	De aanvraag past niet in de regels van het geldende bestemmingsplan Corpus den Hoorn en Herziening bestemmingsregels Wonen 2, omdat er meer woningen worden teruggebouwd dan er nu zijn, omdat er grotendeels buiten het bouwvlak én deels ook buiten de bestemmingsgrens wordt gebouwd en omdat de maximale goothoogte van 4 meter wordt overschreden. Daarnaast zijn de drie te slopen woonblokjes aangemerkt als zijnde ‘karakteristiek’ en wordt het parkeren niet op eigen terrein opgelost. Er is een buitenplanse afwijking nodig met een uitgebreide Waboprocedure en een ruimtelijke onderbouwing.
Van toepassing zijnde categorie uit de lijst:	Categorie A: Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits: <ol style="list-style-type: none"> 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.
Beleidsvrijheid voor de raad om al of niet af te wijken van het bestemmingsplan, bv. eerder vast gesteld beleidskader, stellen van voorwaarden.	
Periode terinzage legging ontwerpbesluit:	Vanaf woensdag 6 maart gedurende een periode van zes week.

<p>Eventuele nadere informatie:</p>	<p>Toelichting</p> <p>Bij deze aanvraag wordt reeds aansluiting gezocht bij de afwegingscriteria uit het (ontwerp)bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed.</p> <p>Dit bestemmingsplan biedt, onder voorwaarden, mogelijkheden om medewerking te verlenen aan sloopwerkzaamheden bij karakteristieke objecten. Indien sprake is van een algemeen ruimtelijk belang waarvoor (delen van) het gebouw of object moet wijken kan medewerking worden verleend aan sloopwerkzaamheden.</p> <p>Met het voorliggende bouwplan vervangt Patrimonium de 9 sterk verouderde ‘bejaardenwoningen’ door 18 eengezinswoningen. Dat is redelijk uniek en daarom een belangrijk onderdeel van de nieuwbouwproductie sociale huur, want in het algemeen zijn corporaties in wijkvernieuwingsgebieden genoodzaakt om appartementen terug te bouwen, ongeacht van wat er gesloopt wordt. Het relatief beperkte aanbod gezinswoningen in de sociale huur resulteert er ook in de dat de zoektijd van (één-ouder) gezinnen gemiddeld het hoogst is in de stad.</p> <p>Gezien de woningnood binnen de Gemeente Groningen en daartoe gemaakte prestatieafspraken tussen de gemeente Groningen en woningcorporaties prevaleert het volkshuisvestelijk belang boven behoud van de cultuurhistorische waarde van deze woningen.</p> <p>Participatie</p> <p>Door patrimonium is op 20 januari 2022 een bewonersbijeenkomst georganiseerd waar de plannen zijn gepresenteerd en buurtbewoners vragen konden stellen.</p> <p>Daarnaast zijn met de naastgelegen school twee gesprekken gevoerd omtrent het voorgenomen initiatief.</p> <p>Beide vormen van participatie zijn door de betrokken als positief ervaren.</p>
<p>Ontwerpbesluit</p>	<p>Zie bijlage</p>