

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Woningstichting Wierden en Borgen
J. Voorn
Postbus 103
9780 AC BEDUM

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 16 november 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 10 woningen. De aanvraag betreft Marskramer, kadastraal bekend BOE A 4734 te Ten Boer en is aangevraagd door Woningstichting Wierden en Borgen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202077196B.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1, eerste lid, onder a en c, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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 activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo;
2. Strijdig gebruik artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo.

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) wordt de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd.

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://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202077196B;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 18 februari 2021

Nummer: 202077196B

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

H. Goslinga,
teamleider afdeling VTH

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202077196B

Bestandsnaam	Datum aanmaak
5602711_1605530551385_18505-MPG.pdf	16-11-2020
5602711_1605530551262_18505-EPC.pdf	16-11-2020
5602711_1605530681103_18505-Kleurenschema.pdf	16-11-2020
5602711_1605530551396_18505-Ventilatie.pdf	16-11-2020
5602711_1605530500975_18505-B4.pdf	16-11-2020
5602711_1605530501052_18505-B5.pdf	16-11-2020
5602711_1605530551250_18505-BB.pdf	16-11-2020
5602711_1605530803406_Bijlage_3_Archeologisch_onderzoek.pdf	16-11-2020
5602711_1605530803346_Bijlage_2_AERIUS-berekening.pdf	16-11-2020
5602711_1605530712015_18505-CB.pdf	16-11-2020
5602711_1605530712154_18505-CB-AB.pdf	16-11-2020
5602711_1605530711951_18505-BNR-1-6-F1-A.pdf	16-11-2020
5602711_1605530711964_18505-BNR-1-6-F1-B.pdf	16-11-2020
5602711_1605530803277_Bijlage_1_Verkennend_bodemonderzoek.pdf	16-11-2020
5602711_1605530804010_Bijlage_4_Watertoetsresultaat.pdf	16-11-2020
5602711_1605530804023_ROB_Marskramer-Ten_Boer_12-11-2020_definitief.pdf	16-11-2020
5602711_1605530712004_18505-BNR-7-10-F2.pdf	16-11-2020
5602711_1605530711995_18505-BNR-7-10-F1-B.pdf	16-11-2020
5602711_1605530711985_18505-BNR-7-10-F1-A.pdf	16-11-2020
5602711_1605530711974_18505-BNR-1-6-F2.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864547_KOMO_zonnepanelen.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864521_KOMO_Kwaliteitsverklaring_30036-16-KK.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864477_KOMO_Attest_Kumij_Inbraakwerendheid.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864439_KOMO_attes_2040038-09_Velux-GGL-GHL-GPL.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864420_EI146-KOMO-rookmelder.pdf	16-11-2020
5602711_1605531357070_publiceerbareaanvraag.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864693_KOMO-attest-VBI-PS_Isolatievloer.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864649_KOMOAttestKumij_SKG-0639-3145-05-NL.pdf	16-11-2020
5602711_1605531357057_papierenformulier.pdf	16-11-2020
5602711_1605530864725_KOMO-Attest-VDM-2020-Houtskeletbouw.pdf	16-11-2020
5602711_1606397793647_RC_berekening_wand.pdf	26-11-2020
5602711_1606397793636_RC_berekening_hellend_dak.pdf	26-11-2020
5602711_1606397793589_18505-S1-F.pdf	26-11-2020
5602711_1606397793603_18505-Veiligheidsplan.pdf	26-11-2020
5602711_1611821398569_18505_-BPI-G.pdf	28-01-2021
5602711_1612950426741_18505-BNR-1-6-B123-T123-V-B.pdf	10-02-2021
5602711_1612950426963_18505-BNR-7-10-B123-T123-V-B.pdf	10-02-2021
Planschadeovereenkomst (getekend).pdf	10-02-2021

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 10 februari 2021. De aanvraag betreft het bouwen van 10 woningen en is aangevraagd door Woningstichting Wierden en Borgen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202077196B.

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 202077196B
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan.

Activiteit 'Bouwen' (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.10 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo) verleend.

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen 'Dorpskern Ten Boer' en 'Gebouwd erfgoed en Parkeren', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan 'Dorpskern Ten Boer'

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Dorpskern Ten Boer'. De enkelbestemming van het perceel in dit bestemmingsplan is 'Wonen'. Verder heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op grond van artikel 20, lid 20.1, onder a van de planregels zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden bestemd voor woningen. Het bouwplan voldoet hier aan.

Op grond van lid 20.2.1, onder e mag het aantal woningen maximaal het bestaande aantal bedragen. Het bouwplan voldoet hier niet aan, aangezien er in plaats van 8 nu 10 woningen worden gebouwd.

Zie verder onder het kopje 'Activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)'.

Welstand, Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening

Uw bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.12 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo) verleend.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° kan voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Zie verder onder het kopje 'Ruimtelijke afweging'

Ruimtelijke afweging

De aanvraag betreft het realiseren van 10 woningen aan de Marskramer in Ten Boer. Over de aanvraag is eerder, in augustus 2020, geadviseerd. Toen is aangegeven dat de bouw akkoord was, mits het een aanvraag vanuit Wierden en Borgen betrof en het ging over sociale huurwoningen. In augustus 2020 was daar namelijk onduidelijkheid over. Inmiddels blijkt helder uit de aanvraag dat het inderdaad om Wierden en Borgen gaat en om sociale huurwoningen. De bouw is daarmee akkoord.

Hieronder voor de volledigheid nog de eerdere advisering:

De nieuwe woningen passen niet in het geldende bestemmingsplan Dorpskern Ten Boer, omdat het aantal woningen op grond van het bestemmingsplan maximaal 8 mag bedragen. Er is geen toelichting gegeven waarom er meer woningen worden voorgesteld dan is toegestaan. Hier is via de mail al naar gevraagd, maar nog geen reactie op gekomen.

Intern is inmiddels wel duidelijk geworden dat het voorstel om meer woningen te bouwen uit de gemeente zelf komt. Mede vanwege het feit dat er nog steeds te weinig woningen voor de tijdelijke huisvesting zijn. Ook is helder geworden dat de aanvraag als het goed is door Rizoem is ingediend in opdracht van Wierden en Borgen. Wierden en Borgen willen deze woningen in eerste instantie gaan inzetten als tijdelijke huisvesting voor woningen aan de Ommelanderstraat die binnenkort in het sloop-nieuwbouwtraject gaan. Het zou dus moeten gaan om sociale huurwoningen. Dit blijkt niet goed uit de ingediende stukken, dus op dit punt maken we nog wel een voorbehoud.

Dit sluit ook aan bij de vraag van de beleidsadviseur Wonen over het aantal woningen en de relatie met woningcorporatie Wierden en Borgen. Ook zij noemt dat er voor deze kavel namelijk een intentieovereenkomst getekend is voor sociale huurwoningen. Graag verduidelijking op dit punt.

Op 22 juli 2020 heeft welstand positief over de aanvraag geadviseerd. Welstand gaat er daarbij wel van uit dat de geveltekeningen de juiste weergave is. De band, rollagen van wit gemetselde baksteen op de 3D impressie zijn op deze wijze niet wenselijk.

Ruimtelijk sluiten wij ons aan bij de eerder genoemde punten van aantal en type woning. Als het inderdaad gaat om sociale huurwoningen van Wierden en Borgen dan zijn wij ruimtelijk gezien akkoord met het verruimen van 8 naar 10 woningen.

VOORWAARDEN bij dossier: 202077196B

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden voor start van de bouw

- De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.
- Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen **de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH.
- **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.

Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw te worden ingediend via het omgevingsloket:

- Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend. Waaronder de volgende stukken: - het sondeerrapport van Fugro - een berekening van de paalwapening en bijbehorende paalwapeningschets - rapportage akoestisch doormeten - tekening paalafwijkingen en eventuele revisiestukken fundering - uitwerking systeemvloer beganegrond

Voorwaarden tijdens de uitvoering

- De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, telefonisch via 14 050 of via bouwinspectie@groningen.nl, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:
 - de aanvang van de heiwerkzaamheden

Voorwaarden algemeen

- Het hemelwater dient te worden afgevoerd via RWA;
- Het vloerpeil/terreinhoogte dient gelijk te worden aan de hoger gelegen noordelijke percelen om wateroverlast te voorkomen.