

Bijlage: Adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woongebouw met 82 appartementen (Couchette Blok 1A) op voormalig NELF-terrein in de Grunobuurt.

Dossiernummer	GRN-00018385 (eSuite zaaknummer 201707-2025)
Datum indiening	24 april 2025
Omschrijving aanvraag	bouwen woongebouw met 82 appartementen (Couchette Blok 1A) op voormalig NELF-terrein in de Grunobuurt
Heeft vooroverleg plaatsgevonden	ja
Activiteit adviesrecht, vastgesteld op 20 december 2023	F. Nieuwbouw op open plekken Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek in een bestaande bebouwingsstructuur

Omschrijving van de activiteit

Op het voormalige Nelfterrein in de Grunobuurt-Noord te Groningen is de ontwikkeling van een appartementencomplex met 82 huurwoningen voorzien. Dit project, aangeduid als blok 1A: Couchette, maakt deel uit van de bredere vernieuwing van de Grunobuurt-Noord. Woningcorporatie Nijestee is de initiatiefnemer voor deze ontwikkeling.

Strijdigheid Omgevingsplan

Voor de Grunobuurt-Noord is een voorlopig ontwerp opgesteld in 2024 waarin de ontwikkeling van blok 1A is opgenomen. Het vigerende bestemmingsplan Oud Zuid (24 juni 2010), dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Groningen, staat deze ontwikkeling echter niet toe. Het projectgebied heeft momenteel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' en 'Woondoeleinden'.

Waarom afwijken

De woningen maken deel uit van de gehele herontwikkeling van de Grunobuurt. In dit blok worden de woningen gegroepeerd rond een gezamenlijke binnentuin, wat bijdraagt aan een groene, aangename en leefbare woonomgeving. Binnen de ontwikkeling van Couchette is gekozen voor een woningaanbod dat een evenwichtige combinatie biedt van betaalbaarheid, woonkwaliteit en duurzaamheid. Een aanzienlijk deel van deze woningen is bestemd voor sociale huur, waarmee betaalbare huisvesting wordt gerealiseerd. Door ook grotere woningen toe te voegen, ontstaat er een gevarieerd aanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen. Het voorgestelde programma wordt door het college als passend beoordeeld.

Bij de aanvraag is een motivering aangeleverd die aantoont dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de aanvraag getoetst aan het voor de aanvraag relevante gemeentelijk beleid, dat onder andere bestaat uit 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 heeft positief geadviseerd op de aanvraag en daarbij benadrukt dat de aanvraag zorgvuldig in een bij het ontwerpidee passende stijl is uitgewerkt.

Overige adviezen

De aanvraag omgevingsvergunning is eveneens getoetst aan de Beleidsregel Parkeernormen 2024, waarin wordt omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn. Het bouwplan bestaande uit 82 appartementen ligt in Zone B waar parkeernormen voor gelden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is een uitgebreid mobiliteitsplan aangeleverd. Er is een (reeds gerealiseerd) parkeerhuis aanwezig waarin ook voor dit bouwblok parkeerplaatsen zijn gereserveerd. Het mobiliteitsplan laat zien dat er aan de Beleidsregel Parkeernormen 2024 wordt voldaan en er dus genoeg parkeerplaatsen in het parkeerhuis en in de openbare ruimte aanwezig zijn.

Omdat het bouwplan strijdig is met het Omgevingsplan en er sprake is van een BOPA, wordt er volgens het gemeentelijke beleidskader Natuurinclusief gebouwd. Hierbij worden maatregelen direct aan/op het gebouw getroffen, zoals het toepassen van nestkasten, gevelgroen, maar ook de inrichting van de groene binnentuin draagt hierin bij. Door de realisatie van voldoende waterberging kan water worden opgevangen en vastgehouden tijdens piekbuien en droge periodes. De toepassing van groen in de wijk zorgt daarnaast voor verkoeling en het tegengaan van hittestress in het stedelijk gebied. Bij de keuze van materialen is rekening gehouden met klimaatbestendigheid, onder meer door het gebruik van lichte kleuren en reflecterende oppervlakken om opwarming te beperken. Verder wordt gekozen voor klimaatbestendige beplanting die goed bestand is tegen wisselende weersomstandigheden.

Participatie

Woningcorporatie Nijestee heeft een participatieverslag aangeleverd waaruit blijkt dat alle belanghebbenden zijn betrokken bij de ontwikkeling op een wijze die passend is bij de omvang van het bouwplan en de impact op de omgeving. Hiermee is voldaan aan de vereisten voor participatie zoals vastgelegd in de beleidsregels verplichte participatie bij aanvragen omgevingsvergunningen van de gemeente Groningen 2024.

Dit blijkt onder meer uit de verspreiding van nieuwsbrieven huis-aan-huis onder bewoners van de Grunobuurt en aangrenzende gebieden, zoals aan de overzijde van de Paterswoldseweg. De participatie met de Grunobuurt als geheel loopt al sinds 2002. Sinds 2005 worden er gemiddeld vier tot zes brieven per jaar verspreid. Voor blok 1 vond de eerste informerende presentatie plaats in juli 2023. Daarnaast is er doorlopend informatie beschikbaar via de website van Nijestee. Deze timing wordt als vroeg genoeg beschouwd om belanghebbenden voldoende ruimte en tijd te geven voor participatie.

Dezelfde informatie wordt gedeeld met alle belanghebbenden en betreft zowel de inhoud als het proces en de aanpak. In informatiebrieven is door middel van presentaties en visualisaties de impact op de omgeving op duidelijke wijze overgebracht. Hierdoor hebben partijen een goed beeld gekregen van de gevolgen van het project. Eventuele zorgen en vragen konden en kunnen kenbaar worden gemaakt tijdens informatiemomenten en via de aangewezen contactpersonen uit de nieuwsbrieven.