

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Koopmans Projecten
H.M.A.J. Westendorp
Postbus 461
7500 AL ENSCHEDE

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van de sporthal en oprichten woongebouw met 24 zelfstandige woningen met een stallingsgarage en inpandige fietsenberging. De aanvraag betreft Helpman Noord, Van Schendelstraat, kadastraal bekend Helpman HMN sectie M nummer 11436 te Groningen en is aangevraagd door Koopmans Projecten. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVA-202378466.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1 onder a en c 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 activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik artikel 2.1 lid 1 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) heeft het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met ingang van <datum> gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn <wel/geen> zienswijzen naar voren gebracht. Hierna geven wij de zienswijzen samengevat en puntsgewijs neer en geven wij hier een reactie op.> <samenvatting en reactie zienswijzen opnemen><Wij zijn dan ook van oordeel dat deze zienswijzen wel/geen aanleiding geven om het definitieve besluit aan te passen ten opzichte van het ontwerpbesluit.>

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 16 mei 2019 categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een [Verklaring van geen bedenkingen \(VVGB\)](#) zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in de categorie: 'T. Vastgesteld raadbeleid'. Hiervoor is, in beginsel, ook geen VVGB van de raad vereist, mits de raad heeft aangegeven de Vvgb aan zich te trekken. Het bouwplan is voor de raad ter inzage gelegd met de mogelijkheid de besluitvorming over de Vvgb aan zich te trekken. De raad heeft hiervan **wel/geen** gebruik gemaakt.

Provincie en waterschap

Het plan is aangeboden bij de wettelijke overlegpartners. Te weten: Provincie Groningen en Waterschap Hunze en Aa's.

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 OVA-202378466;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 10 juli 2024

Nummer: OVA-202378466

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

S. ten Have,
teamleider afdeling VTH

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA-202378466

Bestandsnaam	Datum aanmaak
8289329_1703084785746_Aerius_berekening_Groningen_Van_Schendelstraat_1_Fase_2.pdf	20-12-2023
8289329_1703084785842_AERIUS_projectberekening_20230602114737_AanlegfaseRPPBC3Yxrq2Z.pdf	20-12-2023
8289329_1703084785889_AERIUS_projectberekening_20230602114853_GebruiksfaseRPg9sKV5Si7p.pdf	20-12-2023
8289329_1703084975189_bo_en_ivov_Groningen_Schendelstraat_1_concept_1.1.pdf	20-12-2023
8289329_1703084975392_Offerte_IVO-P_Van_Schendelstraat_1_Groningen_BJZ.pdf	20-12-2023
8289329_1703085130643_verkennend_milieukundig_bodemonderzoek_Van_Schendelstraat_1_fase_2.pdf	20-12-2023
8289329_1703085327757_5546_QS_Van_Schendelstraat_1_Groningen.pdf	20-12-2023
8289329_1703085637458_Aanmeldnotitie_vormvrije_mer-beoordeling_Van_Schendelstraat_1_Fase_2_Groningen.pdf	20-12-2023
8289329_1703085761706_Ruimtelijke_onderbouwing_van_Schendelstraat_1_Groningen.pdf	20-12-2023
8289329_1703086027347_P22-0084_VO_20230918.pdf	20-12-2023
8289329_1703086400524_papierenformulier.pdf	20-12-2023
8289329_1703086400579_publiceerbareaanvraag.pdf	20-12-2023
8289329_1709289109217_P22-0084_DO-0400_Principe_details.pdf	01-03-2024
8289329_1709289109467_P22-0084_DO-1000_OPP_Oppervlakten.pdf	01-03-2024
8289329_1709289459215_Steenkeuze_dd_21-02-2024.pdf	01-03-2024
8289329_1709289515027_P22-0084_DO-0901_KMS.pdf	01-03-2024
8289329_1709289586178_P22-0084_DO-1400_Daglichtberekening.pdf	01-03-2024
8289329_1709289756578_233401.B01_Gewichts-en_stabiliteitsberekening.pdf	01-03-2024
8289329_1709289756916_DO-000-Palenplan.pdf	01-03-2024
8289329_1709289756971_DO-001-Constructieoverzicht_kelder_-_begane_grond.pdf	01-03-2024
8289329_1709289757040_DO-002-Constructieoverzicht_1e_verdieping_-_2e_verdieping.pdf	01-03-2024
8289329_1709289757128_DO-003-Constructieoverzicht_3e_verdieping_-_dak.pdf	01-03-2024
8289329_1709289757192_DO-004-Details.pdf	01-03-2024
8289329_1709289757225_R2300261-02_-_Voorlopig_grondonderzoek_e.pdf	01-03-2024
8289329_1709289757357_wapeningshoeveelheden_Van_Schendelstraat.pdf	01-03-2024
8289329_1709289877892_Van_Schndelstraat_fase_2_uniec3_24_App_2024-03-01_082100.pdf	01-03-2024
8289329_1709289953380_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr001.pdf	01-03-2024
8289329_1709289953631_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr002.pdf	01-03-2024

8289329_1709289953914_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr003.pdf	01-03-2024
8289329_1709289953985_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr004.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954051_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr005.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954112_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr006.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954185_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr007.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954246_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr008.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954300_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr009.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954335_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr010.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954378_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr011.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954417_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr012.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954460_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr013.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954510_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr014.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954560_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr015.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954837_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr016.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954896_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr017.pdf	01-03-2024
8289329_1709289954965_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr018.pdf	01-03-2024
8289329_1709289955030_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr019.pdf	01-03-2024
8289329_1709289955098_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr020.pdf	01-03-2024
8289329_1709289955164_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr021.pdf	01-03-2024
8289329_1709289955224_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr022.pdf	01-03-2024
8289329_1709289955276_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr023.pdf	01-03-2024
8289329_1709289955322_Van_Schendel_Fase_2_E_Label_bouwnr024.pdf	01-03-2024
8289329_1709290037753_Ventilatieberekening_algemene_voorziening en.pdf	01-03-2024
8289329_1709290037817_Ventilatieberekening_bouwnummer_001.pdf	01-03-2024
8289329_1709290037873_Ventilatieberekening_bouwnummer_002.pdf	01-03-2024
8289329_1709290037947_Ventilatieberekening_bouwnummer_003.pdf	01-03-2024
8289329_1709290038001_Ventilatieberekening_bouwnummer_006.pdf	01-03-2024

8289329_1709290038061_Ventilatieberekening_bouwnummer_007.pdf	01-03-2024
8289329_1709290102951_AO-01.pdf	01-03-2024
8289329_1709290103158_AO-02.pdf	01-03-2024
8289329_1709290103234_AO-03.pdf	01-03-2024
8289329_1709290103274_AO-04.pdf	01-03-2024
8289329_1709290103318_AO-05.pdf	01-03-2024
8289329_1709290103369_AO-06.pdf	01-03-2024
8289329_1709290251634_23-09620.R01.V01.pdf	01-03-2024
8289329_1709290363457_GPR_Materiaal_- _van_Schendelstraat_v2.pdf	01-03-2024
8289329_1709291295819_Kavelpaspoort_- Publiek_incl_bijlagen.pdf	01-03-2024
8289329_1709291593412_ppn_berekening_avegaar.pdf	01-03-2024
8289329_1709291657109_R2300261-01_- _Onderzoeksrapport_d.d._22_juni_2023.pdf	01-03-2024
8289329_1709291699111_Bijlage_1_-_Klic-melding_d.d._21-09- 2021.pdf	01-03-2024
8289329_1709291699565_BLVC- format_Koopmans_bouw_van_Schendelstraat_fase_2_5634.pdf	01-03-2024
8289329_1709291699643_Veiligheidsplan_Gem_Groningen_2020_Va n_Schendelstraat_1_fase2_5634_KPM.pdf	01-03-2024
8289329_1709291846783_R2300261-03_- _Bemalingsadvies_appartementencomplex_Schendelstraat_Gro.pdf	01-03-2024
8289329_1709294805692_23-09620.R01.V01A.pdf	01-03-2024
8289329_1709307980966_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud- 2012-def_Van_Schendel_fase_2.pdf	01-03-2024
8289329_1710336667747_Bijlage_3_- BEA_d.d._31-05-2023.pdf	13-03-2024
8289329_1713294334861_VO-BP-01_- _BOUWPLAATSINRICHTING_v0.6.pdf	16-04-2024
8289329_1713294335202_VO-BP-02_- _BOUWPLAATSINRICHTING_Variant_kelder_v0.6.pdf	16-04-2024
8289329_1713295326466_6229_Van_Schendelenstraat_Groningen_Na tuurinclusief_Bouwen_v2.pdf	16-04-2024
8289329_1713295433278_23- 09620.N01.V01_Akoestisch_onderzoek_warmtepomp.pdf	16-04-2024
8289329_1713295606536_P22-0084_DO- 0000_PLG_plattegronden_v2.pdf	16-04-2024
8289329_1713295607229_P22-0084_DO- 0400_Principe_details_v2.pdf	16-04-2024
8289329_1713295607436_P22- 0084_toelichting_en_berekening_fietsenstalling_240412.pdf	16-04-2024
8289329_1713295607460_Van_Schendel_voorstel_verlichting_bossage s.pdf	16-04-2024
8289329_1713295942642_1506507_antw_ontwerpteam_20240412.pdf	16-04-2024
8289329_1713441292268_Beschouwing_vluchtroute_woningen_Van_ Schendel_fase_2.pdf	18-04-2024
8289329_1713447926761_240416_helpman_fase_II_SO_ontwerp- A2_-1_op_250.pdf	18-04-2024
8289329_1713448169625_PvE_Groningen_van_Schendelstraat_1_IVO -P_Concept.pdf	18-04-2024
P22-0084_DO-DO 0001K.pdf	02-07-2024

P22-0084_DO-DO 0302.pdf	02-07-2024
P22-0084_DO-Tekeningen en documentenlijst.pdf	02-07-2024
P22-0084_DO-0000S_SIT situatie.pdf	02-07-2024
P22-0084_DO-0200_GVL gevels.pdf	02-07-2024

ONTWERP

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op **3 juli 2024**. De aanvraag betreft het slopen van de sporthal en oprichten woongebouw met 24 zelfstandige woningen met een stallingsgarage en inpandige fietsenberging en is aangevraagd door Koopmans Projecten. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVA-202378466.

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 OVA-202378466
2. voorwaarden

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Helpman, herziening bestemmingsregels wonen, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 en Facetherziening Parkeren, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de 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. Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat uw bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Het plan is in strijd met bestemmingsplan Helpman. Op onderhavige gronden -met de maatschappelijke bestemming- zijn geen woningen toegestaan. Hiervoor is onderstaande strijdig gebruik activiteit van toepassing.

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 de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend. Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Helpman-Noord omdat:

- Wonen is niet toegestaan in de bestemming Maatschappelijk.
- Een maximale bouwhoogte van 7 meter is toegestaan, bouwhoogte is circa 14 meter.

Middels een uitgebreide Wabo procedure (3:4 Awb) kan medewerking worden gegeven aan deze aanvraag. Hiervoor hebben wij onderstaande motivatie.

Ruimtelijke afweging

Het woongebouw komt op de plek van de bestaande gymzaal en is dusdanig gedimensioneerd dat er zo weinig mogelijk schade aan de omliggende bomen ontstaat. De transformatie van de gymzaal naar een woonfunctie is al voorzien in de gebiedsvisie Helpman-Noord 'Transformatie van een verscholen stadsdeel'. Op 5 april 2023 heeft de gemeenteraad deze visie vastgesteld.

De gemeente Groningen staat voor een enorme woningbouwopgave. In de omgevingsvisie 'Levende Ruimte, Het vervolg op de Next City' is hierover opgenomen: 'Wij houden vast aan het ontwerpprincipe van de compacte stad. De woningbouwopgave programmeren we voor twee derde in de bestaande stad. Zo houdt Groningen een kleine footprint en blijft de leefkwaliteit op peil. We koesteren het landelijk groen en kiezen voor verdichting en voor gerichte transformatie van voormalige bedrijventerreinen en industriegebieden in de bestaande stad.'

Ook in Helpman-Noord zijn verschillende mogelijkheden voor het toevoegen van extra woningen. In het gebied zijn veel kansen om bestaande bebouwing, zoals schoolgebouwen en bedrijfslocaties te transformeren naar wonen. Uiteraard zijn niet alle locaties hiervoor geschikt. En juist de menging van functies maakt deze buurt zo aantrekkelijk. Maar waar mogelijk wordt transformatie gestimuleerd. In totaal wordt ruimte geboden voor de toevoeging van zo'n 550 woningen binnen de plangrenzen van deze visie. Daarbij wordt gezocht naar differentiatie in het woningaanbod: van huur tot koop en van sociaal tot vrije sector. Bovendien biedt Helpman-Noord ook ruimte voor bijzondere woonvormen, zoals die van het kermisexploitantenterrein. Zodoende ontstaat een mix van doelgroepen die in dit deel van de stad woonachtig is.

Specifiek voor de gymzaal (onderdeel Technische School en al lange tijd niet meer in gebruik) is in deze visie aangegeven dat deze mag worden gesloopt om plaats te maken voor een losstaand woongebouw van maximaal vier woonlagen met ruimte voor zo'n 20-30 appartementen. Dit plan voldoet hieraan volledig. Het plan voorziet in 24 woningen.

Het bestemmingsplan Helpman staat hier een bouwhoogte van 7 meter toe. Het woongebouw zal worden verhoogd ten opzichten de sporthal. Stedenbouwkundig is het gebouw goed in de context ingepast. Dit is aangetoond in met ontwerpschetsen en in de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast heeft de extra hoogte geen onevenredig ruimtelijk nadelig effect op de omliggende percelen (schaduw, privacy, e.d.), omdat het woongebouw op ruime afstand staat van omliggende bebouwing.

Natuur inclusief bouwen

De aanvraag kan voldoen aan het gestelde vanuit het gemeentelijke beleid over natuur inclusief bouwen, mits er aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

Door initiatiefnemer is een ruimtelijke onderbouwing (Van Schendelstraat 1 (Fase 2), Groningen, BZJ, september 2023m ingediend 20-12-2023) aangeleverd waaruit blijkt dat het beoogde bouwplan geen afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze kan hier als integraal onderdeel van de motivering beschouwd worden.

Overwegende dat er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is afgesloten.

Resume

Alles overwegend zijn wij dan ook van mening dat medewerking aan de aanvraag tot omgevingsvergunning kan worden verleend.

VOORWAARDEN bij dossier: OVA-202378466

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:

- De constructie is alleen getoetst op hoofdlijnen. Voorafgaand aan het bouwen van **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen de benodigde tekeningen en berekeningen met uitwerking van deze constructieve onderdelen nog te worden ingediend. Deze kunt u sturen via het omgevingsloket.
- Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing. Deze kunt u sturen via het omgevingsloket.

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 grondwerkzaamheden en de aanvang van de heiwerkzaamheden.
- Voor aanvang van de fysieke bouwwerkzaamheden dienen, in overleg met de gemeentelijk ecooloog, de nestkasten van gierzwaluw te worden bepaald.

- Uit het onderzoek is gebleken dat ter plekke van de Schendelstraat 1 mogelijk archeologisch behoudenswaardige resten aanwezig zijn. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de IJzertijd is zeer hoog. Vervolgonderzoek door middel van proefsleuvenonderzoek is noodzakelijk. Hiervoor dient u, voor aanvang van de fysieke werkzaamheden, contact en goedkering te hebben verkregen van de gemeentelijk archeoloog. Te bereiken via 14 050.

ONTWERP