

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Datum	12 juli 2023	Bijlage(n)	Kenmerk	OVA-202276893/
Informatie		Tel.	14 050	
E-mail			Zaak-ID	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning			

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 7 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het nieuwbouw 9 woningen en 22 appartementen en het vellen van 6 bomen en het verplanten van 1 boom (er is sprake van een bomen effect analyse). De aanvraag gaat over Isebrandtsheerd 96 en 97 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202276893.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd. 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.

Wet natuurbescherming

Wij willen u wijzen op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wilde planten en dieren op uw terrein/in de gebouwen waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden en de daaruit voortvloeiende (zorg)plicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor nadere informatie over soortbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming en wat u hiervoor in relatie tot uw initiatief kunt doen, willen wij u verwijzen naar de officiële soorten documenten Wet natuurbescherming, vastgesteld door de provincies. Zie de volgende link: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/?nowprocket=1>

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met F. Tuitman van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail fred.tuitman@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

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

Volgvel 1

```
{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}
```

```
{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}  
{{esl:Signer1:SignerTitle:size(200,20)}}
```

Definitief

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Nijhuis Noord
Postbus 281
9400 AG ASSEN

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 7 oktober 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouw 9 woningen en 22 appartementen en het vellen van 6 bomen en het verplanten van 1 boom (er is sprake van een bomen effect analyse). De aanvraag betreft Isebrandtsheerd 96 en 97 te Groningen en is aangevraagd door Nijhuis Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202276893.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.10, 2.12c, 2.2.1g en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:9 APVG 2021 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 art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo
3. Kapactiviteit art. 2.2 lid 1 onder g Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit(en) 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 een viertal zienswijzen naar voren gebracht. Onze reactie op deze zienswijzen zijn verwoord in de bijgevoegde zienswijzenota.

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. Dit project valt in categorie A:

Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen,

mits:

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.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is dus niet vereist.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de publicatiedatum. 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.

Rechtsbescherming

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 202276893 ;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 12 juli 2023

Nummer: 202276893

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

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

{{esl:Signer1:SignerTitle:size(200,20)}}

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202276893

Bestandsnaam	Datum aanmaak
7308881_1665150730698_CON_Ontwerpberekeningen_Appartementen.pdf	07-10-2022
7308881_1665149961166_19131_AO_Nijhuis_Beijum_APP_221006_v2.pdf	07-10-2022
7308881_1665149961396_19131_AO_Nijhuis_Beijum_GW_221006_v2.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730690_CON_DO_tekeninglijst.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730751_CON_Ontwerpberekeningen_Grondgebonden_woningen.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730832_DO_CO_061-_wanden_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730840_DO_CO_101-_1e_verdieping_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730854_DO_CO_111-_1e_verdieping_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730863_DO_CO_201-_2e_verdieping_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730874_DO_CO_211-_dak_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730774_CON_Ontwerpnota.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730802_DO_CO_001-_begane_grond_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730885_DO_CO_301-_dak_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730825_DO_CO_051-_wanden_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730813_DO_CO_011-_begane_grond_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730972_DO_CO_P11-_palenplan_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730963_DO_CO_P1-_palenplan_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730955_DO_CO_D21-_details_dak_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730945_DO_CO_D11-_details_1e_verdieping_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730936_DO_CO_D3-_details_3e_verdieping_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730925_DO_CO_D2-_details_2e_verdieping_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730916_DO_CO_D1-_details_1e_verdieping_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730905_DO_CO_D01-_details_begane_grond_Rijwon.pdf	07-10-2022
7308881_1665150730896_DO_CO_D0-_details_begane_grond_App.pdf	07-10-2022
7308881_1665150940569_BFY_Brandveiligheid_Definitief_Ontwerp.pdf	07-10-2022
7308881_1665151074767_Bijlage_plan_van_aanpak_vervolgonderzoek_m_ecologie.pdf	07-10-2022
7308881_1665151168977_Bijlage_watertoets_d.d._11_juli_2022.pdf	07-10-2022
7308881_1665151263376_Bijlage_verkennend_bodemonderzoek.pdf	07-10-2022
7308881_1665151425567_Bijlage_parkeeronderzoek_en_parkeerbalans.pdf	07-10-2022
7308881_1665151612126_Bouwveiligheidsplan_versie_6-10-2022.pdf	07-10-2022
7308881_1665152144599_papierenformulier.pdf	07-10-2022
7308881_1665152144618_publiceerbareaanvraag.pdf	07-10-2022
7308881_1671448034998_02_Rapportage_Stikstof_Isebrandtsheerd_97.pdf	19-12-2022

7308881_1671448035020_02a_Aanlegfase_Isebrandtsheerd_97_AERI US_bijlage_20221128115131_AanlegfaseIsebrandtsheerd97RQy5G5Z By89c.pdf	19-12-2022
7308881_1671448035043_02b_Gebruiksfase_Isebrandtsheerd_97_AERI US_bijlage_20221128142357_GebruiksfaseIsebrandtsheerd97RWqstH wVGJ6j.pdf	19-12-2022
7308881_1671448396360_04_AO-030_dakplan_Nijhuis_Beijum_221122.pdf	19-12-2022
7308881_1671448515430_05_BFY_Bouwfysica_en_akoestiek_Definitief_Ontwerp_20221118.pdf	19-12-2022
7308881_1671448618393_05a_infoblad_codering_balustraden_en_traphekken.pdf	19-12-2022
7308881_1671448815318_06_20221214_Boekje_VO_inrichtingsplan_DEF.pdf	19-12-2022
7308881_1671448815566_06a_Doefmat_VO_14122022_1-200_situatietekening.pdf	19-12-2022
7308881_1671448815617_06b_Doefmat_VO_14122022_1-100_profielen.pdf	19-12-2022
7308881_1671448946826_07_Participatie_herontwikkeling_Doefmat.pdf	19-12-2022
7308881_1671716092577_2202-004181_v1.0_-_61200698_IJB_Geotechniek.pdf	22-12-2022
7308881_1671716092623_2209-000776_v1.0_-_76081-2_R85271_Funderingsadvies.pdf	22-12-2022
7308881_1676625068401_Doefmat_Aanvraag_kappen_ingevuld_en_getekend.pdf	17-02-2023
7308881_1676625272313_19131_AO_Nijhuis_Beijum_230209_zonnestudie.pdf	17-02-2023
7308881_1676625487501_Energielabel_148467386_tussenwoning_tpv_knik_zuidzijde.pdf	17-02-2023
7308881_1676625487520_Energielabel_267040416_tussenwoning.pdf	17-02-2023
7308881_1676625487537_Energielabel_832578903_tussenwoning_tpv_knik_noordzijde.pdf	17-02-2023
7308881_1676625487554_Energielabel_886253603_hoekwoning_noord.pdf	17-02-2023
7308881_1676625487571_Energielabel_956041152_hoekwoning_zuid.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585028_Doefmat_22_appartementen_Bouwnummers.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585050_Energielabel_130911811_22_app_bouwnummer_1.3.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585066_Energielabel_149810726_22_app_bouwnummer_1.4.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585081_Energielabel_154939742_22_app_bouwnummer_0.2.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585096_Energielabel_216960575_22_app_bouwnummer_1.8.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585112_Energielabel_254449384_22_app_bouwnummer_2.8.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585128_Energielabel_281659217_22_app_bouwnummer_0.4.pdf	17-02-2023

7308881_1676625585144_Energielabel_293363079_22_app_bouwnummer_2.6.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585159_Energielabel_524769539_22_app_bouwnummer_1.5.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585175_Energielabel_563603240_22_app_bouwnummer_1.1.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585190_Energielabel_637536617_22_app_bouwnummer_2.3.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585206_Energielabel_681011415_22_app_bouwnummer_0.6.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585222_Energielabel_692666990_22_app_bouwnummer_0.5.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585237_Energielabel_852992531_22_app_bouwnummer_2.1.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585252_Energielabel_865735300_22_app_bouwnummer_1.6.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585268_Energielabel_880290377_22_app_bouwnummer_2.4.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585283_Energielabel_898089992_22_app_bouwnummer_1.2.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585298_Energielabel_911697706_22_app_bouwnummer_2.2.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585314_Energielabel_943804723_22_app_bouwnummer_0.1.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585331_Energielabel_944169910_22_app_bouwnummer_0.3.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585347_Energielabel_945301017_22_app_bouwnummer_2.5.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585362_Energielabel_950651138_22_app_bouwnummer_2.7.pdf	17-02-2023
7308881_1676625585379_Energielabel_987683512_22_app_bouwnummer_1.7.pdf	17-02-2023
7308881_1679048528408_BEA_Doefmat_versie_6.pdf	17-03-2023
7308881_1679048879994_19131_AO_riolering_Nijhuis_Beijum_230313.pdf	17-03-2023
7308881_1680612977265_RB_30.128_RO_Doefmat_def.pdf	04-04-2023

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 29 maart 2023. De aanvraag betreft de nieuwbouw van 9 woningen en 22 appartementen en het vellen van 6 bomen en het verplanten van 1 boom (er is sprake van een bomen effect analyse) en is aangevraagd door Nijhuis Noord. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202276893.

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 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 202276893
2. voorwaarden

Bouwen van een bouwwerk

In artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo staat dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u een bouwwerk wilt gaan bouwen. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

a. Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit als u zich houdt aan de voorwaarden van deze vergunning.

b. Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften.

c. Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van het bestemmingsplan “Beijum” en “Facetherziening Parkeren”. Het perceel heeft de bestemming “Maatschappelijk”

Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan.

De aanvraag past niet in de regels van het geldende bestemmingsplan Beijum, omdat binnen de geldende bestemming Maatschappelijk geen gebruik voor een woonfunctie is toegestaan. Wonen is alleen mogelijk daar waar een aanduiding ‘wonen’ op de plankaart is opgenomen. Deze locatie heeft niet zo’n aanduiding op de plankaart. Naast deze functionele strijdigheid is er nog een aantal strijdigheden in het bouwen. Aan de zuidwestzijde wordt er buiten het bouwvlak gebouwd. Het woongebouw met de appartementen wordt 9 meter hoog, terwijl hier maximale hoogtes gelden van respectievelijk 5 en 7 meter. De grondgebonden woningen krijgen een hoogte van circa 6 meter. Daarnaast wordt het parkeren niet op eigen terrein opgelost.

d. Redelijke eisen van welstand

Uw verzoek is getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de welstandsnota van de gemeente Groningen. De aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand mits de toe te

passen steen nog ter goedkeuring wordt voorgelegd. Deze opmerking is als een voorschrift bij deze vergunning verbonden.

Activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo jo artikel 4:9 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 is de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo) verleend.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022. Bij deze beoordeling is gekeken naar het belang om de bomen te behouden en de reden om de bomen te verwijderen.

Bij bezichtiging ter plaatse is gebleken dat:

Het snoeien van de bomen kan vergunningsvrij worden uitgevoerd onder toezicht van de gemeente Groningen conform de Boom Effect Analyse.

Het verwijderen van de houtopstand is vergunningsvrij omdat het te verwijderen oppervlak kleiner is dan 100m².

Waardering boom

De stamdiameter van de bomen is meer dan 20 centimeter gemeten op 1,30 meter boven maaiveld. Hierdoor is het vellen en verplanten van de bomen vergunningsplichtig. De bomen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en leveren hierdoor een bijdrage aan de beleving van de openbare ruimte. De bomen en houtopstand zijn geïnventariseerd. De inventarisatie is opgenomen in de Boom Effect Analyse "nieuwbouw de Doefmat, Isebrandtsheerd 96/97" d.d. 17 maart 2023.

Reden verwijderen boom

De bomen belemmeren de uitvoering van werkzaamheden waardoor een aanpassing in de openbare ruimte plaats vindt. Deze werkzaamheden zijn volgens de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 een ruimtelijke ontwikkeling.

Gelet op de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 kan een ruimtelijke ontwikkeling een zogenaamde dringende reden zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van een boom. De bijbehorende Boom Effect Analyse moet dan zijn vastgesteld.

In de Boom Effect Analyse zijn adequaat en zorgvuldig de groenbelangen in beeld gebracht en afgewogen tegen de belangen van de ruimtelijke ontwikkeling. Hierdoor is de dringende reden verkregen voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van een boom.

Vanwege het feit dat geen monumentale bomen worden geveld, niet in de Stedelijke Ecologische Structuur wordt geveld en een herplant plaats vindt van minimaal 1 op 1 is deze Boom Effect Analyse vastgesteld door de teamleider van de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving, conform artikel 2 lid 9 a en b van de beleidsregels.

Gelet op de dringende reden menen wij dat ondanks de waarde van de bomen het verwijderingsbelang dient te prevaleren.

Herplant

Wij verbinden aan deze kapvergunning een herplantplicht van 23 bomen, 9 bomen (plantmaat 20-25), 4 bomen (plantmaat 18-20), 9 bomen (plantmaat 14-16) en 1 boom (plantmaat 300-350). Planten moet gereed zijn binnen 1 jaar na gereed komen van de plantlocatie, zie Boom

Effect Analyse en bijbehorend groenplan. Deze voorwaarden kunnen wij opleggen op grond van artikel 4:9 lid 4 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021.

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.

In gevallen waarvoor afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, wordt de aanvraag omgevingsvergunning tevens aangemerkt als verzoek tot afwijking van het geldende bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo en wordt de aanvraag omgevingsvergunning slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 (afwijking bestemmingsplan) niet mogelijk is.

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.

Afweging

Stedenbouwkundig gezien is de aanvraag in het project akkoord. De afwijkingen in het bouwen zijn, gezien de functiewijziging van maatschappelijk/onderwijs/school naar wonen, begrijpelijk en logisch. Samen met de buurt/omwonenden is uitgebreid gekeken naar de toe te voegen hoogte.

De bezonningsstudie maakt duidelijk dat de toename van schaduw op de omgeving van de nieuwbouw voornamelijk op het openbare gebied valt. De bruikbaarheid van tuinen en terrassen neemt hierdoor niet onaanvaardbaar af.

Door juist lage bouwmassa's (grondgebonden woningen) ten noordoosten van het bouwvlak te situeren, waardoor de huidige tuinen rug-aan-rug komen te liggen met de nieuwe tuinen, wordt onaanvaardbare schaduwwerking voorkomen en ontstaat optimale zonbeleving bij zowel de huidige als de nieuwe woningen.

Het hogere deel van het ontwerp (appartementenblok) is juist ten zuidwesten van het bouwvlak gesitueerd aan de Isebrandtsheerd. De weg is hier namelijk verbreed doordat hier bestaande dwarsparkeerplekken zijn gesitueerd, wat uiteraard ten goede komt aan het beperken van schaduwwerking in tuinen of terrassen.

Verder is dit hoge blok maximaal naar het zuidoosten geschoven, zodat er meer lucht ontstaat tussen de huidige bouwblokken ten noordwesten van het nieuwe ontwerp.

Juist de optelsom van al deze ingrepen zorgt voor een minimale schaduwwerking in tuinen/terrassen en balkons en een optimale bezonning voor huidige en nieuwe bewoners. Ook volgt uit de bezonningsdiagrammen dat de nieuwe tuinen en balkons van het nieuwe ontwerp tevens voldoende zon krijgen.

Ook is de stedenbouwkant opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. De extra hoogte en het bouwen buiten het bouwvlak aan de zuidwestzijde is nu specifiek onderbouwd. Zie hieronder:

Aantasting van de woonsituatie (voor bewoners zelf als ook omwonenden)

Wordt gekeken naar de bestaande stedenbouwkundige setting van de wijk Beijum dan is de invulling van deze nieuwe woningen als passend te beschouwen. Er is ook nu reeds sprake van een woonwijk. Er zijn ten opzichte van de voorheen aanwezige maatschappelijke functie nu na de geplande woningbouw geen omwonenden die hinder gaan ondervinden van deze nieuwe woningen. Ook niet qua schaduw is gebleken vanuit een uitgevoerde schaduwstudie daarin. De afstand tot omringende woningen is ook voldoende groot. Daarbij komt ook dat vanuit bedrijven en milieuzonering er geen richtafstanden gelden voor woningen onderling. Ook zal er een groenere invulling zijn van het plangebied ten opzichte van de situatie nu nog waarbij nagenoeg alles bebouwd en verhard is. Ook bevinden zich in de directe nabijheid van de woningen geen bedrijven die hinder opleveren (vanuit geur, stof, gevaar en geluid) voor de bewoners van de tijdelijke woonwijk.

Het straat- en bebouwingsbeeld

Het plan dat er ligt voegt zich in zijn stedenbouwkundige opzet goed naar het karakter van Beijum. Daartoe heeft de gemeente eerder in samenspraak met Barzilay+Ferwerda gemeentelijke stedenbouwkundige aandachtspunten geformuleerd. Deze komen voort uit een stedenbouwkundig onderzoek naar de wijk Beijum en een analyse naar de structuren binnen de woonbuurt waarin de Doefmatlocatie is gelegen. Bovendien is de stedenbouwkundige opzet ook in nauwe samenspraak met omwonenden tot stand gekomen. In een intensief participatieproces met schets- en maquettesessies zijn er gezamenlijk 4 verschillende stedenbouwkundige modellen ontwikkeld. Bewoners hebben op de uitkomsten reacties gegeven. Een belangrijk criterium is dat het plan meedoet in de Beijumse ritmiek van speelse structuren. De structuur van de bouwvolumes voegt zich naar de bestaande rijenstructuur, met een speelsheid die tot uiting komt in de verspringing van de rooilijn bij de grondgebonden woningen en knik in het erf. De wens om een gebaar met accent te maken op de hoek t.h.v. de entree komt goed tot uiting in de situering van de appartementen en de groene inpassing hiervan. De Isebrandtsheerd krijgt hiermee meer smoel. Qua maat en schaal met 3 lagen staat deze in juiste verhouding t.o.v. de bestaande appartementen aan de overzijde. De rijwoningen liggen met hun tuin aan de bestaande tuinen, om zo een anonieme en onverzorgde achterkantsituatie te voorkomen. Aandacht voor sociale veiligheid uit zich verder in voorkanten die gericht zijn op de openbare ruimte. De appartementen worden net als het appartementencomplex aan de overzijde omzoomd door groen. Het binnengebied tussen de twee appartementenblokken, met ontsluitingen, is zowel een aantrekkelijke plek voor de nieuwe bewoners als voor omwonenden.

De verkeersveiligheid

Het gebied is in de bestaande situatie ingericht als een woonerf-gebied. Dat blijft ook zo. De afwikkeling van het langzaam verkeer zal plaatsvinden via de bestaande routering in de woonwijk.

De sociale veiligheid

De bouw van de woningen leidt tot een positieve bijdrage ten aanzien van de sociale cohesie. Ten opzichte van de voorheen aanwezige functie van een school was deze in de avonduren gesloten. Er komen nu meer bewoners wat ook in de avonduren zal leiden tot meer ontmoetingsmomenten. Het maakt dat bewoners elkaar meer kunnen en zullen zien en ontmoeten, en verlaagt daarmee de drempel tot het leggen van contact. Het bevordert het gevoel van verbondenheid en geborgenheid, en stimuleert noaberschap en (positieve) sociale controle.

De milieusituatie

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is ingegaan op alle van belang zijnde milieukundige aspecten. Vanuit dit hoofdstuk en de daarbij uitgevoerde onderzoeken is gebleken dat de tijdelijke woonwijk vanuit de milieukundige aspecten inpasbaar is op de beoogde locatie.

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

De rondom gelegen woningen en gronden worden niet in hun gebruiksmogelijkheden beperkt als gevolg van deze nieuwe woningen

De parkeerbehoefte is vastgesteld op 34 parkeerplaatsen (Beleidsregel Parkeernormen 2021). Er worden 18 pp op eigen terrein aangelegd. De parkeervraag wordt dus niet in zijn geheel opgelost. Er worden 18 parkeerplaatsen toegewezen. Op basis van parkeeronderzoek is vastgesteld dat dat afdoende is. Medewerking ontheffing is dan ook mogelijk

Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet volledig voorziet in de eigen parkeerbehoefte (op eigen terrein/binnen de plangrenzen) maar dat in de directe omgeving nog voldoende capaciteit beschikbaar is om de (extra) parkeervraag op te vangen. Er hoeven hiervoor geen extra parkeerplaatsen in en rondom het plangebied te worden gerealiseerd, ten koste van speelruimte of groen.

VOORWAARDEN bij dossier: 202276893

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.
- 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.
- Ten aanzien van de welstand dient voor de start van de uitvoering ten aanzien van het volgende goedkeuring te worden verkregen van **welstand**: de toe te passen steen dient nog ter goedkeuring worden voorgelegd.

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;
 - het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering
- Binnen een jaar na uitvoering van het bouwplan moet het beplantingsplan/inrichtingsplan “Doefmat-locatie” d.d. 14 december 2022 zijn gerealiseerd.

- Bij tijdelijke afzettingen van wegen en paden dient de begeleiding hiervan door gediplomeerde verkeersbegeleiders te gebeuren. Bij werkzaamheden die trilling kunnen veroorzaken (bv slopen en heien) trillingsmeters plaatsen en deze monitoren. Er dient nog een tekening (ter goedkeuring) aangeleverd te worden met de bouwplaatsinrichting en aan- en afvoerroutes.
- Tijdens de werkzaamheden dient geen materiaal of materieel onder de kroonprojectie van de bomen te worden opgeslagen.
Ook het zwaar belasten van de bodem onder de kroonprojecties dient voorkomen te worden.
- Ten behoeve van het afvoeren van het hemelwater zullen er zogenaamde bufferkratten in het terrein worden verwerkt. De exacte dimensionering en uitvoering hiervan zullen in overleg met de aannemer nog nader worden uitgewerkt.

Definitief