



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Grondexploitatie maatschappij Meerstad Beheer
J.F. Dijkstra
Zijkade 2
9613 CV Meerstad

Datum	.. februari 2024	Bijlage(n)	Kenmerk	OVA-202370885/
Informatie	J. Hortensius	Tel.	14 050	
E-mail	jasper.hortensius@groningen.nl	Zaak-ID		
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning			

Geachte heer Dijkstra

U heeft op 8 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 4 waterrandvilla's (planologische procedure). De aanvraag gaat over Meerstad, Tersluis, Kadastrale gemeente Groningen, Sectie AE nummers 1741 en 2795 Waterrandvilla's te Meerstad. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370885.

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.

Flora en fauna

Er kunnen beschermde planten en dieren zijn op de plek waar u gaat bouwen. U moet zorgen dat de gevolgen van het bouwen/slopen niet nadelig zijn voor deze planten en dieren.

Informatie hierover kunt u vinden op de website: provinciegroningen.nl/vergunningen/.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met J. Hortensius van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail jasper.hortensius@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

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

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

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

Volgvel 1

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

Definitief

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Grondexploitatie maatschappij Meerstad Beheer
Zijkade 2
9613 CV Meerstad

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 8 februari 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 4 waterrandvilla's (planologische procedure). De aanvraag betreft Meerstad, Tersluis, Kadastrale gemeente Groningen, Sectie AE nummers 1741 en 2795 Waterrandvilla's te Meerstad en is aangevraagd door Grondexploitatie maatschappij Meerstad Beheer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370885.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1c, 2.12.1a 3 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 activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u worden verleend, zijn:

- Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c 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 zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijze

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

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.

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. Het project valt in categorie A. van de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen:

D. Nieuwbouw op open plekken

Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek in een bestaande bebouwingsstructuur, mits:

- 1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;*
- 2. 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 gemeenteraad is dus niet vereist.

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 202370885 ;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: .. februari 2024

Nummer: 202370885

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 202370885

Bestandsnaam	Datum aanmaak
7576605_1675854692523_papierenformulier.pdf	08-02-2023
7576605_1675854692533_publiceerbareaanvraag.pdf	08-02-2023
meerstad - waterrandvilla's tersluis (10).pdf	15-11-2023
p09-58-03-09-t05r19 do ms-midden - tersluis-t05-03.pdf	15-11-2023
Doorsnede watervilla met hoogte.JPG	05-02-2024
Aerius - stikstofberekening	09-02-2024

Definitief

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 25 oktober 2023. De aanvraag betreft het realiseren van 4 waterrandvilla's (planologische procedure) en is aangevraagd door Grondexploitatie maatschappij Meerstad Beheer. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202370885.

Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Plan

Het plan betreft het opheffen van het strijdig gebruik om in vlek 3 van Tersluis in Meerstad vier waterrandvilla's te bouwen. Het gaat om vier villa's op drie verschillende 'koppen' van straten (respectievelijk Waring, Schepperij 2x en Heemraad).

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan Meerstad - Midden West, omdat binnen de bestemming Woongebied - Waterwoningen 1 alleen wonen in waterwoningen is toegestaan. Waterwoningen zijn gedefinieerd als een drijvende woning of een woning die is gebouwd in het water en volledig door water wordt omgeven. Er mogen uitsluitend vrijstaande waterwoningen met aan- of uitbouwen worden gebouwd, alsmede per waterwoning maximaal één bijgebouw. Waterwoningen mogen maximaal 8 meter hoog worden gebouwd, met een maximaal oppervlak van 120 m². Omdat het plan uitgaat van vier waterrandvilla's is sprake van strijdigheid.

De villa's worden uitgevoerd in cirkelvormig-ontwerp.. Daarmee zijn de woningen alzijdig opgezet. Elke villa bestaat uit een cirkel met een diameter van 22 meter. Elke villa krijgt binnen deze cirkel een plattegrond op maat. Rondom de buitenwanden van de woning maken we een open constructie die enerzijds wordt gebruikt als pergola t.b.v. begroeiing en anderzijds deels dichtgezet kan worden t.b.v. overdekte buitenruimte en natuurlijke zonwering voor de binnenruimten. De waterrandvilla's komen deels op de kade en deels in het water te staan. De villa's bestaan uit één bouwlaag met een plat dak (zie bijlage doorsnede) en een oppervlakte van maximaal 240 m². Elke villa wordt tevens voorzien van een aanlegmogelijkheid voor een boot en een inpannige berging.

Voor dit plan is een ruimtelijke onderbouwing geschreven. Deze maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

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.