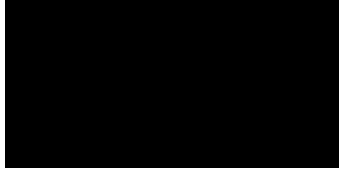


Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)



Datum	3 oktober 2024	Bijlage(n)		Kenmerk	OVA-202374576/
Informatie	[REDACTED]	Tel.	14 050	Zaak-ID	
E-mail	[REDACTED]				
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte [REDACTED]

U heeft op 7 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van 24 grondgebonden woningen 'de woongaard'. De aanvraag gaat over Leegeweg, kadastraal bekend Hoogkerk B 1856 en 1855 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202374576.

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: <http://provinciegroningen.nl/vergunningen>.

Meer informatie

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail [REDACTED]

Volgvel 1

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

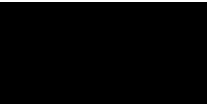
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,



Definitief

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 7 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van 24 grondgebonden woningen 'de woongaard'. De aanvraag betreft Leegeweg, kadastraal bekend Hoogkerk B 1856 en 1855 te Groningen en is aangevraagd door Vazet Creatie. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202374576.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1, eerste lid, onder a, b en c, artikel 2.2, eerste lid, onder e, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, artikel 2.10, 2.11 en 2.18 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. Aanlegactiviteit artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo
3. Strijdig gebruik artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo
4. Uitwegactiviteit artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo

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

Zienswijze

Met betrekking tot de ingebrachte zienswijze melden wij u dat deze heeft geleid tot een aanpassing van de motivatie (zie onder *Geur in combinatie met IMR-contour*) en tot een aanvullende voorwaarde.

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 wel zienswijzen naar voren gebracht.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op artikel 2.27, eerste lid, juncto artikel 3.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht heeft de gemeenteraad besloten een lijst met categorieën van gevallen waarvoor geen verklaring van de gemeenteraad vereist is, als volgt vast te stellen. Onderhavig bouwplan valt onder categorie D *Nieuwbouw op open plekken*.

Opschorten termijn

De termijn voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op basis van artikel 4.15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht(Awb) opgeschort.

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 202374576;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 3 oktober 2024

Nummer: 202374576

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,



Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202374576

Bestandsnaam	Datum aanmaak
7921233 1688737159498 RO Bijlage 5 - Bodemonderzoek.pdf	07-07-2023
7921233 1688737159596 RO Bijlage 6 - onderzoek externe veiligheid.pdf	07-07-2023
7921233 1688737159979 RO Bijlage 11 - watertoetsresultaat.pdf	07-07-2023
7921233 1688737159990 RO Bijlage 12 - participatieverslag.pdf	07-07-2023
7921233 1688738506255 VC220004 BenZ Constr-Berek 07-07-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688738506275 VC220004 IJB Fundatieadvies 07-06-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688738506343 VC220004 Vazet MPG 06-07-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688738506533 VC220004 Vazet VG-plan 03-07-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688739343871 VC220004 Isover RcDak-Type AC 07-07-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688739343951 VC220004 Isover RcDak-Type B 07-07-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688739343974 VC220004 Isover RcWand-Type AC 07-07-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688739343997 VC220004 Isover RcWand-Type B 07-07-2023.pdf	07-07-2023
7921233 1688746641792 papierenformulier.pdf	07-07-2023
7921233 1688746641812 publiceerbaaraanvraag.pdf	07-07-2023
7921233 1689685154696 Welstand Vdp 19112 Leegeweg 13-07-2023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685334242 Ondertekende machtiging tbv indienen omgevingsvergunning.pdf	18-07-2023
7921233 1689685473987 VC220004 Bouwplaatsinrichting 12072023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685533713 VC220004 Enerdeco Bnr 19 14-07-2023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685687951 VC220004 Groningen Leegeweg BB toetsing - type A 17-07-2023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685687981 VC220004 Groningen Leegeweg BB toetsing - type B 17-07-2023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685688012 VC220004 Groningen Leegeweg BB toetsing - type C 17-07-2023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685688306 VC220004 UO-055 inrichting blusvoorzieningen 17-07-2023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685814151 VC220004 Vazet Geluidber. buitenunits 17072023.pdf	18-07-2023
7921233 1689685814267 Veiligheidsplan 18072023.pdf	18-07-2023
7921233 1690884552869 RO Bijlage 1 Bomen Effect Analyse Leegeweg 2 Groningen v2.pdf	01-08-2023
7921233 1690884553364 RO Bijlage 1.1a BEA Bijlage 1a kaart boomnummers v2.pdf	01-08-2023
7921233 1690884553396 RO Bijlage 1.1b BEA Bijlage 1b kaart toekomstverwachting v2.pdf	01-08-2023
7921233 1690884553422 RO Bijlage 1.2a BEA Bijlage 2a inventarisatiegegevens v2.pdf	01-08-2023
7921233 1690884553434 RO Bijlage 1.2b BEA Bijlage 2b boomveiligheidsgegevens v2.pdf	01-08-2023
7921233 1690884553447 RO Bijlage 1.3 BEA Bijlage 3 ontwerpdocument v2.pdf	01-08-2023
7921233 1690884553462 RO Bijlage 1.4 BEA Bijlage 4 bomenposter v2.pdf	01-08-2023
AO Leegeweg 2 Vazet Creatie - Gemeente Groningen kenmerk 9955603.pdf	15-05-2024
7921233 1716802376330 DHPS BCRG-Kwaliteitsverklaring-Hydrotop.pdf	27-05-2024
7921233 1716802598835 VC220004 Enerdeco Beng Bnr01 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802598895 VC220004 Enerdeco Beng Bnr02 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802598960 VC220004 Enerdeco Beng Bnr03 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599019 VC220004 Enerdeco Beng Bnr04 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599069 VC220004 Enerdeco Beng Bnr05 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599108 VC220004 Enerdeco Beng Bnr06 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599138 VC220004 Enerdeco Beng Bnr07 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599197 VC220004 Enerdeco Beng Bnr08 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599235 VC220004 Enerdeco Beng Bnr09 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599273 VC220004 Enerdeco Beng Bnr10 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599327 VC220004 Enerdeco Beng Bnr11 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599368 VC220004 Enerdeco Beng Bnr12 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599406 VC220004 Enerdeco Beng Bnr13 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599450 VC220004 Enerdeco Beng Bnr14 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599484 VC220004 Enerdeco Beng Bnr15 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599528 VC220004 Enerdeco Beng Bnr16 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599565 VC220004 Enerdeco Beng Bnr17 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599621 VC220004 Enerdeco Beng Bnr18 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599658 VC220004 Enerdeco Beng Bnr19 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599694 VC220004 Enerdeco Beng Bnr20 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599725 VC220004 Enerdeco Beng Bnr21 23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233 1716802599769 VC220004 Enerdeco Beng Bnr22 23-05-2024.pdf	27-05-2024

7921233	1716802599855	VC220004	Enerdeco Beng Bnr23	23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802599925	VC220004	Enerdeco Beng Bnr24	23-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802937950	VC220004	Vazet BB toets-typeA	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938068	VC220004	Vazet BB toets-typeB	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938183	VC220004	Vazet BB toets-typeC	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938293	VC220004	Vazet BVO-typeA	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938359	VC220004	Vazet BVO-typeB	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938411	VC220004	Vazet BVO-typeC	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938447	VC220004	Vazet GF-typeA	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938476	VC220004	Vazet GF-typeB	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938506	VC220004	Vazet GF-typeC	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938536	VC220004	Vazet GO-typeA	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938565	VC220004	Vazet GO-typeB	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938598	VC220004	Vazet GO-typeC	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938626	VC220004	Vazet RB-typeA	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938654	VC220004	Vazet RB-typeB	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938687	VC220004	Vazet RB-typeC	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938713	VC220004	Vazet Vent.-typeA	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938744	VC220004	Vazet Vent.-typeB	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938780	VC220004	Vazet Vent.-typeC	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938806	VC220004	Vazet VG-typeA	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938847	VC220004	Vazet VG-typeB	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716802938891	VC220004	Vazet VG-typeC	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803162379	VC220004	Vazet Groeninpassingsplan	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803162762	VC220004	Vazet KM-staat	17-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803162795	VC220004	Vazet Natuurinclusief	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163063	VC220004	Vazet UO-050 situatie	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163139	VC220004	Vazet UO-200 A-1 gevels	01-04 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163265	VC220004	Vazet UO-200 A-2 gevels	05-08 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163375	VC220004	Vazet UO-200 B-1 gevels	09-10 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163447	VC220004	Vazet UO-200 B-2 gevels	13-14 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163525	VC220004	Vazet UO-200 B-3 gevels	17-18 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163615	VC220004	Vazet UO-200 C gevels	21-24 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163703	VC220004	Vazet UO-201 B-1 gevels	11-12 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163779	VC220004	Vazet UO-201 B-2 gevels	15-16 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163851	VC220004	Vazet UO-201 B-3 gevels	19-20 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163923	VC220004	Vazet V07a optie screen	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163965	VC220004	Vazet V37a optie screen	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803163996	VC220004	Vazet VT-100 opties 01 opties 01	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803164049	VC220004	Vazet VT-100 opties 02 opties 02	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803328641	VC220004	Vazet UO-1-1 A-1 fundatie	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803328763	VC220004	Vazet UO-1-1 A-2 fundatie	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803328880	VC220004	Vazet UO-1-1 B-1 fundatie	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803328943	VC220004	Vazet UO-1-1 B-2 fundatie	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803328981	VC220004	Vazet UO-1-1 B-3 fundatie	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329005	VC220004	Vazet UO-1-1 C fundatie	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329035	VC220004	Vazet UO-100 A-1 begane grond	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329070	VC220004	Vazet UO-100 A-2 begane grond	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329103	VC220004	Vazet UO-100 B-1 begane grond	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329146	VC220004	Vazet UO-100 B-2 begane grond	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329188	VC220004	Vazet UO-100 B-3 begane grond	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329249	VC220004	Vazet UO-100 C begane grond	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329297	VC220004	Vazet UO-101 A-1 verdieping 01	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329329	VC220004	Vazet UO-101 A-2 verdieping 01	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329360	VC220004	Vazet UO-101 B-1 verdieping 01	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329394	VC220004	Vazet UO-101 B-2 verdieping 01	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329427	VC220004	Vazet UO-101 B-3 verdieping 01	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329451	VC220004	Vazet UO-101 C verdieping 01	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329491	VC220004	Vazet UO-102 B-1 verdieping 02	24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803329522	VC220004	Vazet UO-102 B-2 verdieping 02	24-05-2024.pdf	27-05-2024

Volgvel 6

7921233	1716803329559	VC220004	Vazet UO-102 B-3 verdieping 02 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803356619	VC220004	Vazet UO-103 A-1 dak 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803356740	VC220004	Vazet UO-103 A-2 dak 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803356874	VC220004	Vazet UO-103 B-1 dak 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803356934	VC220004	Vazet UO-103 B-2 dak 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803356989	VC220004	Vazet UO-103 B-3 dak 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803357024	VC220004	Vazet UO-103 C dak 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803357058	VC220004	Vazet UO-300 A doorsneden A 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803357098	VC220004	Vazet UO-300 B doorsneden B 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803357150	VC220004	Vazet UO-300 C doorsneden C 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803357185	VC220004	Vazet UO-400 details type A 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803357232	VC220004	Vazet UO-400 details type B 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716803357271	VC220004	Vazet UO-400 details type C 24-05-2024.pdf	27-05-2024
7921233	1716804069643	RO	Bijlage 2 - groeninpassingsplan v2.pdf	27-05-2024
7921233	1716804069902	RO	Bijlage 3 - natuurinclusief bouwen v2.pdf	27-05-2024
7921233	1716804070171	RO	Bijlage 4 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai v2.pdf	27-05-2024
7921233	1716804070244	RO	Bijlage 7 - AERIUS-berekening Groningen Leegeweg 2 v2.pdf	27-05-2024
7921233	1716804070452	RO	Bijlage 9 - archeologisch onderzoek v2.pdf	27-05-2024
7921233	1716804070876	RO	Bijlage 10 - Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling v2.pdf	27-05-2024
7921233	1716804070941	RO	Ruimtelijke onderbouwing Groningen Leegeweg 2 v2.pdf	27-05-2024
vdp	19112	leegeweg-crk-aanvulling	23-07-2024 0a54af50-954a-ef11-844d-005056a12c84.pdf	26-07-2024
5308	QS	Leegeweg 2 Groningen.pdf		02-10-2024

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 10 juli 2024. De aanvraag betreft het realiseren van 24 grondgebonden woningen 'De Woongaard' en is aangevraagd door Vazet Creatie. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202374576.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

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 het bestemmingsplan 'Vinkhuizen 2007', alsmede aan redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Bestemmingsplan 'Vinkhuizen 2007'

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Vinkhuizen 2007'. De enkelbestemming van het perceel in dit bestemmingsplan is 'Recreatieve doeleinden' en 'Groen' met nadere aanduiding 'archeologische verwachtingswaarde'. Tevens zijn de bestemmingsplannen 'Woningsplitsing', 'Herziening bestemmingsplanregels Wonen 2' en 'Facetherziening Parkeren' van toepassing. Tevens is het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Parkeren 2021' van toepassing.

Op grond van artikel 13, lid 13.1 van de planregels zijn de voor 'Recreatieve doeleinden' aangewezen gronden niet bestemd voor het doeleind wonen. Alle bebouwing ligt in de bestemming recreatieve doeleinden. Een heel smalle strook van het erf aan de zuid- en oostzijde van het plan ligt in de groenbestemming. Deze strook is groen en blijft groen als onderdeel van het erf. Aan de zuidoostzijde ligt een deel van de parkeerbox in de groenbestemming. Zie verder onder het kopje 'Activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo)'.

Geur in combinatie met IMR-contour

In de ruimtelijke onderbouwing voor het bouwplan is voor wat betreft de milieuzonering gekeken naar VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009, waarbij is geconstateerd dat het aspect milieuzonering geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Echter zijn vanaf 1995 afspraken gemaakt tussen de gemeente Groningen, de provincie Groningen en de suikerindustrie over het te hanteren kader voor wat betreft geur, geluid en woningbouw rond de suikerfabrieken. Deze afspraken waren vastgelegd in het zogeheten IMR-convenant, welke tot 31 januari 2024 liep. Belangrijk onderdeel van dit convenant was de IMR-contour.

Cosun Beet Company heeft in een zienswijze aangegeven geen problemen te hebben met het bouwvoornemen, mede gezien het feit dat het bouwplan buiten de IMR-contour ligt én omdat het plan omgeven is door bestaande woningen.

In navolging van het aflopen van het convenant heeft de provincie Groningen een rapport op laten stellen waarbij de geursituatie en de gevolgen daarvan in beeld wordt gebracht. Op basis van het rapport wordt geconstateerd dat het bouwplan voor wat betreft de geurimmissie moet worden gekwalificeerd als 'vrij matig' of, indien zogenaamde 'hedonische waardes' niet worden meegenomen in de beoordeling, als 'matig'. Een hedonische waarde geeft de mate van

(on)aangenaamheid van de geur aan. Dit betekent dat ongeveer 15% tot 20% van de inwoners in het gebied hinder kunnen ondervinden. Gezien het feit dat er in de bestaande situatie veel woningen zich dichterbij de fabriek bevinden dan in het onderhavig plan, vinden wij dit acceptabel. Wel nemen wij een voorwaarde op voor de vergunninghouder om de toekomstige bewoners op deze constatering te wijzen.

Welstand, Bouwbesluit 2012 en Bouwverordening

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

Het plan is behandeld in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) van 3 april 2024 en 17 juli 2024.

De aanvraag is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder de criteria voor een goede ruimtelijke ordening, de gemeentelijke welstandsnota, het gemeentelijk erfgoedbeleid, de erfgoedwet en de leidraden voor de openbare ruimte. De commissie heeft het volgende advies:

De commissie heeft positief geadviseerd op de technische details. Deze komen overeen met het voorgestelde beeld wat de architect heeft gepresenteerd.

De commissie geeft verder aan dat op de landschappelijke schaal niet wordt begrepen dat de sloot die zo'n 25 jaar geleden is gedempt met puin, niet kan worden teruggebracht vanwege archeologische waarden. In de aangeleverde grondboringen is te zien dat de grond ter plaatse van de eerdere 'sloot' bestaat uit puin. Het lijkt de commissie daarmee onwaarschijnlijk dat het verwijderen van het puin op basis van archeologische afwegingen niet kan. Het is daarom op zijn minst aan te raden de archeologische adviseur met deze (nieuwe) informatie nogmaals om advies te vragen.

In het terreininrichtingsplan van de Leegeweg 2 is getracht om de herkenbaarheid te vergroten van de historische boerenplaats door het accentueren van de voormalige gracht door middel van het verlagen van de grond. Dit fungeert tevens als wadi om hemelwater op te vangen, en vertraagd af te voeren. De commissie merkt terecht op dat de archeologische waarde ter plaatse van de voormalige sloot geen bepalende belemmering hoeft te zijn voor het terugbrengen van de sloot.

Aangezien het plan voor de monumentale boerderij geen onderdeel uitmaakt van deze vergunning, nemen wij deze overweging mee in de verdere planuitwerking voor de transformatie van de boerderij. De locatie van de voormalige sloot is namelijk onderdeel van het plandeel 'transformatie boerderij', en valt buiten het projecteigendom van voorliggende aanvraag 'Woongaard'.

De terreininrichtingstekening is op hoofdlijnen akkoord, maar vraagt op enkele punten nog nadere uitwerking met ontwikkelaar en architect. Zoals de materialisatie van het karrespoor, verlichtingsplan en de nutsvoorzieningen. Daarom is een aanvullend voorschrift in deze beschikking opgenomen dat de terreininrichtingstekening verder moet worden uitgewerkt van voorlopig ontwerp (VO) naar Definitief Ontwerp, en dit vooraf voor akkoord moet worden voorgelegd aan gemeente alvorens de bouwwerkzaamheden starten.

Activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden (artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.11 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden (artikel 2.1, eerste lid, onder b Wabo) verleend.

De activiteit uitvoeren van een werk of werkzaamheden is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Vinkhuizen'.

Het plangebied betreft een archeologisch perceel. Ter plekke zijn de archeologische waarden beschermd in het bestemmingsplan als 'Waarde - Archeologie 1'. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij graafwerkzaamheden met een grotere oppervlakte dan 50 m² en met een diepte van meer dan 0,5 m ten opzichte van het huidig maaiveld. De ingrepen in het plan zullen deze archeologische resten raken. Om de archeologische waarden in kaart te brengen was vooronderzoek noodzakelijk door middel van archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat slechts de archeologische potentie van het deel van het gebied rond de oude boerderij, hoog is. Het overige gebied lijkt geen archeologische waarden te herbergen. Dit gebied is daarom vanuit archeologisch oogpunt vrijgegeven voor de geplande bouwwerkzaamheden. Er hoeft geen archeologisch vervolgonderzoek meer plaats te vinden. Er wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 13.4.3 van het bestemmingsplan.

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.

Beleid afwijking ruimtelijke regels

Voor zover sprake is van een aanvraag omgevingsvergunning voor gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo) kan de vergunning op grond van artikel 2.12 van de Wabo alleen worden verleend:

- a. met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (binnenplanse afwijking);
- b. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (buitenplanse afwijking op basis van de kruimelgevallenlijst), of;
- c. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (buitenplanse afwijking - projectafwijkingbesluit);

Ad. a. Toetsing binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor de geconstateerde strijdigheid.

Ad. b. Toetsing buitenplanse afwijking - kruimelgeval

Het bouwplan is niet mogelijk middels een kruimelgeval als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid, onder a, sub 2° van de Wabo samen met artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Ad. c. Toetsing buitenplanse afwijking - projectafwijkingbesluit

Voor het bouwplan komt deze bevoegdheid in aanmerking.

Ruimtelijke afweging

In de ruimtelijke onderbouwing 'Groningen, Leegeweg 2 (De Woongaard), van 24 mei 2024' is aangetoond dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is.

Stedenbouwkundig is in dit plan gekozen voor robuuste, stoere volumes, schuren op een erf. Het erf gaat uit van collectief erfwonen waar bewoners verantwoordelijk zijn voor inrichting en beheer. In het erfinrichtingsplan zijn heldere ingrepen aanwezig in de inrichting op de overgang privé-openbaar.

Voor de bestaande boerderij was een aparte aanvraag ingediend. Dit is onderdeel van de totaalontwikkeling op deze plek. Deze aanvraag is echter op grond van de Wet Bibob geweigerd.

Activiteit 'Uitrit aanleggen of veranderen' (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo)

Gelet op artikel 2.2 en 2.18 van de Wabo is de omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e Wabo) verleend.

Deze activiteit kan worden geweigerd, indien de uitweg niet voldoet aan de in 2:9 APVG genoemde gronden. Omdat deze weigeringsgronden op uw aanvraag niet van toepassing zijn, wordt de activiteit hierbij verleend.

VOORWAARDEN bij dossier: 202374576

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.
- Ten aanzien van **technische detaillering** dienen voor de start van de werkzaamheden aanvullende stukken ter beoordeling te worden aangeleverd.
- Ten aanzien van de **kap van de bomen** is niet duidelijk waarom de bomen 37, 38, 39 en 40 (?) moeten worden geveld. Niet is aangegeven hoeveel m² houtopstand moet worden verwijderd terwijl dit wel is vermeld in de BEA. Voor de ruimtelijke ontwikkeling hoeven geen bomen te worden geveld, alleen die bomen die vanwege onderhoud weg moeten. Dit dient nader te worden verduidelijkt.
- De **terreinrichtingstekening** dient verder te worden uitgewerkt van voorlopig ontwerp (VO) naar Definitief Ontwerp, en dient vooraf voor akkoord te worden voorgelegd aan gemeente alvorens de bouwwerkzaamheden starten.
- Vergunninghouder dient de gegadigden van de kavels te informeren over de mogelijke geurhinder van de suikerfabriek.

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.
- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd Veiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Veiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend. Deze kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

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
 - de aanvang van de heiwerkzaamheden
 - het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering

Definitief

Veiligheidsplan

Doel:

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Opmerking:

Het veiligheidsplan is geen VGM plan. VGM plannen worden niet gezien als veiligheidsplannen conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit en worden niet in behandeling genomen.

Wettelijke eis:

Het veiligheidsplan dient te zijn goedgekeurd voor de start van de werkzaamheden en moet op de bouwplaats aanwezig zijn conform artikel 1.23 van het Bouwbesluit.

1. Vergunninghouder

Naam	
Adres	
Postcode en Plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon	

2. Aannemer

Naam	
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon ter plaatse	
Telefoonnummer	

3. Projectgegevens

Project	
Locatie/straat/kavel nummer	
Omgevingsvergunningnummer	

4. Bouwproces

Korte omschrijving van de bouwwijze met aandacht voor:

Hulpwerken* zoals bijv.; damwanden, bemalingen, steiger-, stut- en stempelwerk;
Fundering*: (bij heiverkzaamheden; hoe wordt schade aan naburige bouwwerken voorkomen?)
Vloeren:
Wanden:
Dak:

* indien een bouwput wordt gemaakt:

- de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
- de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken, waarbij tevens aandacht moet worden besteed aan monumenten binnen een straal van 50 meter rondom het bouwterrein.

5. Geluid en werktijden

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden zijn toegestaan op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur.

Bij het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden, worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden (zie onderstaande tabel).

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het is zonder ontheffing niet toegestaan de genoemde tijden, dagwaarden en/of blootstellingsduur te overschrijden. In bijzondere gevallen kunt u bij de afdeling VTH een ontheffing aanvragen via bouwinspectie@groningen.nl. Onderdeel van een ontheffingsverzoek is een akoestisch rapport.

Werkdagen en tijden

6. Materieel

Maakt u gebruik van een kraan*?

JA

NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

* Plaats van de kraan en de hijszones op tekening aangeven.

7. Heiwerkzaamheden

Maakt u gebruik van een hei/boorstelling?

JA

NEE

Indien ja, staat de hei/boorstelling op draglineschotten?

JA

NEE

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van draglineschotten dan dient er een grond- mechanische berekening te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ondergrond voldoende draagkracht bezit om de heistelling veilig te gebruiken. Tevens dient er een rapport van een trillingenonderzoek te worden ingediend, indien aannemelijk is dat bij het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden grotere trilling sterkten veroorzaakt worden dan de trilling sterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid van het Bouwbesluit.

8. Opslag materiaal/materieel

Gaat u materiaal/materieel in de openbare ruimte (gemeentegrond) opslaan?

JA

NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

N.B.: Wanneer u gebruik maakt van gemeentegrond dient u contact op te nemen met de dienst Stadstoezicht, bereikbaar onder telefoonnummer: 14 050. Tevens kunt voor meer informatie de volgende website bezoeken: <https://gemeente.groningen.nl/gemeentegrond-tijdelijk-gebruiken>

N.B.: Bij verkeershinder zoals bijvoorbeeld hele of gedeeltelijke afsluiting van wegen en/of fietspaden/fietsstroken dient u eerst contact op te nemen met het Bureau Verkeersmanagement, bereikbaar via emailadres verkeersstremming@groningen.nl . Een aanvraag dient uiterlijk 7 dagen voorafgaand ingediend te worden.

9. Overige maatregelen

Maatregelen ter voorkoming van mogelijk gevaar **aan derden** door bijvoorbeeld:

Vallende delen:
Lawaai/Trillingen*/Stofhinder:
Afval:
Anders, nl.

* een rapport van een trilling onderzoek aanleveren, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van bouw,- of sloopwerkzaamheden een grotere trilling sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4 eerste lid van het Bouwbesluit.

10. Tekening van de bouwplaatsinrichting

Op deze tekening(en) moet worden aangegeven:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad-, los- en hijszones;
- de plaats van bouwketen, bouwborde;
- de plaats van bomen op of nabij het bouwterrein;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- de plaats van machines, afvalcontainers, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.

De schaal van bedoelde tekening(en) mag niet kleiner zijn dan 1:100, of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.

Het veiligheidsplan moet voldoen aan de eisen zoals verwoordt in de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. In deze richtlijn worden onder andere de minimale bouwveiligheidszone, hijszone en hijsgebied weergegeven. Meer informatie is te vinden op <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>