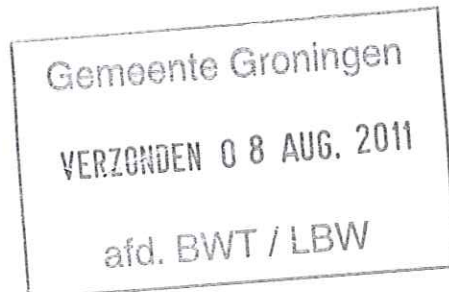




Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Hollestelle Vastgoed Ontwikkeling BV
De heer R. Tijs
Postbus 3015
9701 DA GRONINGEN



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 20 december 2010 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementencomplex met winkelruimte. De aanvraag betreft de Bloemstraat 45 te Groningen en is aangevraagd door Hollestelle Vastgoed Ontwikkeling BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201070603.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10, 2.2.1a, 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 8.1.1 Groninger Bouwverordening 2010 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 gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1.1a Wabo)
2. Sloopactiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a 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) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan na dat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u binnen zes weken na de datum van deze brief een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Groningen, Sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen, telefoon (050) 316 61 66. Meer informatie hierover vindt u in de bijgesloten folder.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij deze rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Als u beroep instelt, betekent dit niet dat de gevolgen van het besluit automatisch worden uitgesteld. Het besluit blijft in ieder geval van kracht totdat de rechtbank op uw beroep heeft beslist. Als u vindt dat u hierdoor onevenredig in uw belangen wordt geschaad, kunt u de rechtbank ook verzoeken een voorlopige voorziening te treffen.

Voor het instellen van beroep en voor een verzoek om voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen. Als u in het gelijk gesteld wordt, ontvangt u dit terug.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in de Gezinsbode.

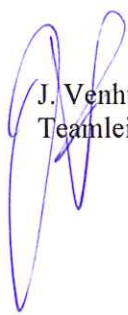
Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 8 augustus 2011

Nummer: 201070603

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen,
de algemeen directeur dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
namens deze,



J. Venhuizen
Teamleider

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 8 augustus 2011. De aanvraag betreft het oprichten van een appartementencomplex met winkelruimte en is aangevraagd door Hollestelle Vastgoed Ontwikkeling BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201070603.

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 bouw (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Binnenstad-Oost', het Bouwbesluit en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking met/zonder zienswijzen 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat volgens artikel 6.4. lid 3 van de voorschriften de vloerindex maximaal 2,4 (maximaal 127,2 m²) mag bedragen. Het brutovloeroppervlak bedraagt echter 212 m². Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij echter afwijken van de voorschriften middels in de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Dat onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Dat, indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld, bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval wordt ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel er wordt gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij besluit van 26 mei 2011, een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend. Dat voor wat deze bouwaanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder N: *Afwijken bebouwingsvoorschriften*.

Wij hebben de volgende motivering voor de afwijking van het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan is ruimte voor een gebouw met 4 bouwlagen en een kap. Inherent met een dergelijke bebouwing en gebruik hiervan is, dat het vloeroppervlak wordt vermeerderd. Het aangegeven maximale oppervlak is in deze situatie niet haalbaar. Voor de beoordeling op ruimtelijke kwaliteit speelt de overschrijding van het vloeroppervlak een ondergeschikte rol.

RP sluit zich aan bij het advies het LBI: Het ontwerp is mager qua kwaliteit, maar dat is uiteindelijk aan de Welstand. Qua invulling wordt horeca hier niet toegestaan, detailhandel en dienstverlening mag wel. In bestemmingsplannen wordt voor hoekpanden standaard een binnenplanse ontheffing opgenomen tot 100%; hier niet. Het bestemmingsplan wordt echter dit jaar geactualiseerd. Er zijn dan ook geen ruimtelijke bezwaren.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit en de Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Sloopactiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit sloop bouwverordening (artikel 2.2 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. tekeningen
2. voorwaarden (sloopveiligheidsplan c.a.)

De activiteit slopen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de Groninger Bouwverordening.



VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201070603

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:

* Voorwaarde(n) van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken van de Gemeente Groningen. (afgekort: Dienst RO/EZ)

> De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving aanvang bouw**".

Ook dient er **contact** te worden opgenomen met het inspectieteam Centrum van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, telefoon 050 – 367 82 10.

> Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de dienst RO/EZ. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht.

> Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de dienst RO/EZ, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201070603

- De constructie is alleen getoetst op hoofdlijnen. Voorafgaand aan het bouwen van **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de Dienst RO/EZ. Hiertoe dienen de benodigde tekeningen en berekeningen met uitwerking van deze constructieve onderdelen nog te worden ingediend.

- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de Dienst RO/EZ **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de dienst RO/EZ dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- *de aanvang van de grondwerkzaamheden*
- *de aanvang van de heiverkzaamheden*
- *het storten van betonconstructies en/of de montage van geprefabriceerde betonelementen*
- *het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;*



VOORWAARDEN bij sloopactiviteit: 201070603

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Met de uitvoering van de omgevingsvergunning mag pas worden begonnen als de toezichthoudende inspecteur van het inspectieteam Centrum van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht, bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 en 17.00 uur telefoonnummer 050 – 367 82 10, op de hoogte is gesteld.

Het vrijkomende sloopafval dient gescheiden te worden bewaard in daartoe geschikte afvalcontainers. Hiervan kan pas worden afgeweken na overleg en in overeenstemming met de milieu inspectie van Milieudienst, telefoon 050-367 11 01.

Het bewaren van sloopafval dient zodanig te geschieden, dat afvalstoffen niet kunnen worden verspreid en geen stankoverlast of op andere wijze hinder kunnen veroorzaken.

De voor inzameling “metalen”, “steenachtig afval”, “massief hout zonder verduurzamingsmiddelen”, gebruikte containers dienen in ieder geval de aanduiding te dragen “Gevaarlijk afval”, “Schoonpuin” en “Overige afval”. Deze voorwaarde is niet van toepassing op asbesthoudende materialen.