

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Beleggingsmaatschappij F. Klein BV
Badlaan 10
9231 BA SURHUISTERVEEN

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 16 mei 2011 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouw van bestaande kantoren naar jongerenhuisvesting. De aanvraag betreft de Damsport 157 te Groningen en is aangevraagd door Beleggingsmaatschappij F. Klein BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170945.

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 2.1.1c, 2.12.1a 3 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. Strijdig gebruik (art. 2.1.1c Wabo)
3. Sloopactiviteit Bouwverordening (art. 2.2.1a Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan. De aanvraag is op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgelegd aan de Provincie Groningen. Deze heeft gewezen op het besluit van Gedeputeerde Staten van 17 mei 2011, waarbij is bepaald onder welke omstandigheden en in welke gevallen geen overleg over voorontwerpbesluiten met de provincie is vereist. Op 3 oktober 2011 heeft de provincie Groningen verklaart dat overleg over deze vergunning achterwege kan blijven.

Zienswijze

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

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.

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 na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Rechtsbescherming, tel (050)367 74 83.

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 Groningen.

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 <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

Bijlagen

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

Datum: 2 mei 2012

Nummer: 201170945

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

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 2 mei 2012. De aanvraag betreft de verbouw van bestaande kantoren naar jongerenhuisvesting en is aangevraagd door Beleggingsmaatschappij F. Klein BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201170945.

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 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 “Corpus den Hoorn 2008”, het Bouwbesluit, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat de functie wonen op deze locatie niet is toegestaan. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften voor dit bouwen. Wij hebben daarvoor de volgende motivering:

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaand kantoorpand van Wolters - Noordhof naar jongerenhuisvesting in de vorm van zelfstandige woonunits. Tevens is in het bouwplan een ontwerp voor de herinrichting van het terrein rond het oude kantoor opgenomen. Omdat de kantorenmarkt slecht is en er behoefte is aan jongerenhuisvesting zijn wij, ondanks de minder logische plek ten opzichte van de onderwijsinstellingen akkoord met deze functiewijziging.

Stedenbouwkundig gezien past de functie wonen op deze plek, omdat de stedelijke uitstraling blijft behouden. Het gebied kenmerkt zich door een aantal grote panden die zich manifesteren in relatie met de groene karakteristiek. Naast diverse andere functies voor deze gebouwen is ook de functie wonen passend. De bestaande woon- en werk kwaliteit in deze omgeving niet of nauwelijks worden aangetast.

In relatie met de nieuwe functie van het pand en haar omgeving is dit plan opgetrokken naar een verantwoorde kwaliteit. Het plan heeft eigentijdse en passende woonkwaliteit.

Niet in strijd met het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de Welstandsnota

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 en de Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Geen provinciaal vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) dienen wij bij de voorbereiding van plannen en besluiten overleg te voeren met die diensten van de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In artikel 3.1.1, tweede lid, van het Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg met de provincie is vereist.

Bij besluit van 17 mei 2011, nr. 2011-20.269/20/A.10, RP, hebben Gedeputeerde Staten de (categorieën van) gevallen aangewezen waarin het overleg niet nodig is of kan worden volstaan met mondeling (voor)overleg. In deze is sprake van een geval conform de lijst van gevallen waarin overleg met de provincie achterwege kan blijven.

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

Ter visie

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 17 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht door M.B. Roling en J. Roling-Muller. De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

1. De verbouw zal veel overlast veroorzaken (bouwverkeer, sloop- en verbouwingswerkzaamheden)
2. Het bouwplan zal de huidige parkeerproblematiek verergeren
3. Door een ander leefritme van de jongeren ten opzichte van de werkende zal de rust verstoord worden. Daarbij bestaat er in de omgeving al overlast.
4. De komst van jongeren zal meer overlast (zwerfafval) veroorzaken
5. De waarde van de woningen in de omgeving zullen in waarde dalen
6. De semiopenbare gebieden worden onveilig en verloedering ligt op de loer. Daarbij is een speelveld overbodig
7. Door het veranderen van het gebruik en de mate van inblik vanuit het complex zal de privacy van omwonenden worden aangetast

Wij hebben de volgende reactie op de ingebrachte zienswijzen.

Ad. 1 De verbouw zal veel overlast veroorzaken

Eventuele bouwoverlast wordt ondervangen middels een door de bouwinspecteur goed te keuren bouwveiligheidsplan. De afspraken in verband met de sloop en bouw hebben betrekking op de uitvoering van het bouwplan en bouwveiligheidsplan.

Eventueel te verwachten overlast is geen weigeringsgrond voor de aanvraag omgevingsvergunning. In geval van overlast tijdens de bouw kan contact opgenomen worden de bouwinspecteur of eventueel het Meldpunt Overlast of de Politie. Daarbij raden wij dan altijd aan om in overleg met de bewoners en/of eigenaar van het pand afspraken te maken. Het blijft de verantwoordelijkheid van de burgers/buren om geen overlast te veroorzaken.

Ad. 2 Het bouwplan zal de huidige parkeerproblematiek verergeren

Het plan voorziet in het veranderen van de functie van kantoren naar wonen.

De totale parkeerbehoefte bedraagt $(39 + 30,2 + 2,6)$ 72 parkeerplaatsen. Uit de aanvraag blijkt dat zich op eigen terrein 72 (bestaande) parkeerplaatsen bevinden. De parkeerbehoefte wordt hiermee opgelost. Het parkeren wordt opgelost op een bestaand parkeerterrein dat via de reguliere wijze bereikbaar is. De gestelde parkeeroverlast wordt door ons dan ook niet gedeeld.

In 2011 en 2012 is door de gemeente Groningen zijn parkeerdrukmetingen uitgevoerd over de parkeerdruk in de omgeving inclusief de J.F. Kennedystraat en Schaaksport. Uit die metingen is naar voren gekomen dat de druk niet dermate hoog is dat dit tot problemen zou leiden. Op dit moment is er een onderzoek in voorbereiding voor de parkeerdruk in de wijk in verband met het parkeren door bezoekers en personeel van Martiniziekenhuis in de wijk Corpus den Hoorn Zuid.

Ad 3 Door een ander leefritme van de jongeren ten opzichte van de werkende zal de rust verstoord worden

Op de woningmarkt streeft de gemeente naar evenwichtige wijken, maar dat sluit diversiteit op buurt- en straat niveau niet uit.

De aanvraag voor jongerenhuisvesting en dan in de vorm zoals de aanvrager het heeft voorgesteld namelijk als zelfstandige woon units is als een nieuwe invulling voor het bestaande gebouw van Wolters-Noordhof, een ruimtelijk verantwoord plan. Het plan heeft eigentijdse en passende woonkwaliteit en zal in de samenhang met de nodige begeleiding en toezicht deze kwaliteit continueren.

Stedenbouwkundig gezien past de functie wonen op deze plek, omdat de stedelijke uitstraling blijft behouden. Het gebied kenmerkt zich door een aantal grote panden die zich manifesteren in relatie met de groene karakteristiek.

Op voorhand zijnde vrees voor (geluids of anderszins) overlast van de bewoners van het woongebouw is begrijpelijk. Toch is het moeilijk tot niet te voorspellen hoe deze zich in de

praktijk zullen manifesteren. De afweging of het bouwplan door mogelijk (geluids) overlast zal veroorzaken kan dan ook geen reden zijn om niet mee te werken aan het bouwplan.

Ad 4 De komst van jongeren zal meer overlast (zwerfafval) veroorzaken

Indien er sprake is van overlastsituaties raden wij aan contact op te nemen met het Meldpunt Overlast of de politie. Eventuele overlast van panden in de wijk is geen reden om geen medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Ad 5 De waarde van de woningen in de omgeving zal dalen

De gestelde waardedaling van omliggende onroerende goederen wordt door ons niet gedeeld. Verbetering en renovatie in de buurt zal eerder tot waardevermeerdering zal leiden.

Indien betrokkene(n) schade ondervindt van een omgevingsvergunning voor een activiteit bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onderdeel c, Wabo, dan kan men op grond van artikel 6.1 Wro de gemeente verzoeken een tegemoetkoming in de schade toe te kennen. Dit moet dan schade zijn in de vorm van inkomensderving of waardevermindering van een onroerende zaak. De procedure voor de tegemoetkoming in schade kan pas beginnen zodra de verandering definitief vaststaat, niet eerder. Er mag dus geen bezwaar of (hoger) beroep meer openstaan tegen de verandering.

Ad. 6 De semiopenbare gebieden worden onveilig en verloedering ligt op de loer. Daarbij is een speelveld overbodig

Het speelveld is op ons verzoek van uit de inrichtingstekening geschrapt en is geen onderdeel van het plan.

Ad. 7 Door het veranderen van het gebruik en de mate van inkijk vanuit het complex zal de privacy van omwonenden worden aangetast

Voor wat betreft de aantasting van de privacy kan worden gezegd dat er geen sprake is van uitbreiding van het pand. De bestaande en daarmee de nieuwe situatie is niet in strijd met de bepaling van het burgerlijk wetboek ten aanzien van de privacy aspecten. Het blijft namelijk ruimschoots buiten de minimaal twee meter van de erfgrans. De afstand van voorgevel tot aan de voorgevel van de panden betreft zelfs meer dan 20 meter. Daarbij betreft het een stedelijke situatie. Een van de eigenschappen van steden is dat de situaties voortdurend aan verandering onderhevig zijn. Aan de bestaande stedelijke situaties kunnen met andere woorden dan ook geen recht van continuïteit worden ontleend.

Conclusie na behandeling zienswijzen

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

De activiteit slopen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in:

- de Groninger Bouwverordening

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.