

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
m2o5 Real Estate
Helperpark 300
9723 ZA GRONINGEN

Gemeente Groningen

VERZONDEN 12 FEB. 2013

afd. BWT / LBW

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 26 juli 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een kantoor, winkel en appartementen. De aanvraag betreft Europapark, kadastraal bekend sectie AA nummer 1684 en is aangevraagd door m2o5 Real Estate. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271470.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1b, 2.12.1a 3 en 2.10 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 gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit(en) waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a 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 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 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>.

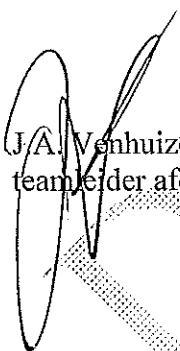
Bijlagen

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

Datum: 11 februari 2013

Nummer: 201271470

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.A. Venhuizen', is written over the text of the signatory.

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

Gemeente Groningen

VERZONDEN 12 FEB. 2013

SB BWT / LBW

Gemeente Groningen

VERZONDEN 12 FEB. 2013

afd BWT / LBW



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 19 oktober 2012. De aanvraag betreft het oprichten van een kantoor, winkel en appartementen en is aangevraagd door m2o5 Real Estate. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271470.

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 "Europapark", het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat het bouwplan deels binnen de bestemming "verblijfsgebied" is gelegen. Binnen deze bestemming zijn de functies kantoor, winkel en wonen niet toegestaan. Voor het deel van het bouwplan dat gelegen is binnen de bestemming "zakelijke dienstverlening 1 en 2" zijn er meerdere strijdigheden. Het maximaal toegestane aantal bouwlagen (5) wordt met 1 bouwlaag overschreden. Daarnaast is de oppervlakte van de winkelruimte groter dan de toegestane 150 m² en bevindt de winkelfunctie zich ook in de tweede bouwlaag bevindt, terwijl detailhandel alleen in de eerste bouwlaag is toegestaan.

Voor de overschrijding van het aantal bouwlagen is een binnenplanse afwijking op grond van artikel 6 lid 9 onder b van het bestemmingsplan mogelijk. Voor de andere strijdigheden zijn geen binnenplanse afwijkingen mogelijk.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. In de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden 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 brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder B. *Nieuwbouw op open plekken*.

Dat wij van mening zijn dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert en dit als volgt gemotiveerd wordt:

Ondanks de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan is dit plan ruimtelijk gezien verantwoord. De functies van wonen in combinatie met kantoor/winkelruimten zijn passend in deze omgeving en de totale massa van het gebouw en haar oriëntatie is een verantwoorde invulling in de stedenbouwkundige context van dit gebied. De kolenmuur wordt in de planvorming meegenomen. Dit is een aanvullende kwaliteit en daarmee een gewenste ontwikkeling. De kolenmuur draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit, omdat het bouwwerk een belangrijke cultuurhistorische waarde heeft en de plek een betekenis geeft.

Er is inzake de te volgen afwijkingsprocedure in een vroegtijdig stadium contact geweest met de provincie Groningen. Hieruit is naar voren gekomen dat overleg als bedoeld in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht in samenhang met artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege kan blijven, indien de wettelijke regels voor externe veiligheid in acht worden genomen. Uit de inhoudelijke beoordeling door de gemeentelijke brandweer en de Milieudienst van de gemeente Groningen is gebleken dat aan de regels voor externe veiligheid wordt voldaan.

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 2012 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.

Gemeente Groningen

VERZONDEN 12 FEB. 2013

afd. BWT / LBW