

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
L.P. van der Molen
Schoolstraat 28
9951 EL WINSUM

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 19 december 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het wijzigen van de functie naar restaurant en het wijzigen van de gevels. De aanvraag betreft Stettinweg 4 en 6 en is aangevraagd door L.P. van der Molen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201272541.

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 waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)

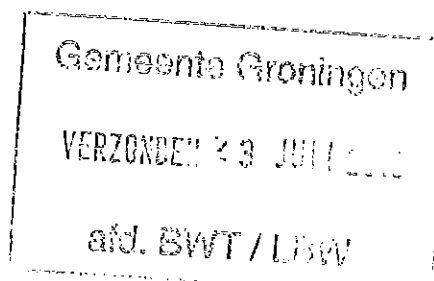
In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit de afzonderlijke motivering aan.

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 is een zienswijze naar voren gebracht.

Zienswijze

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



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.

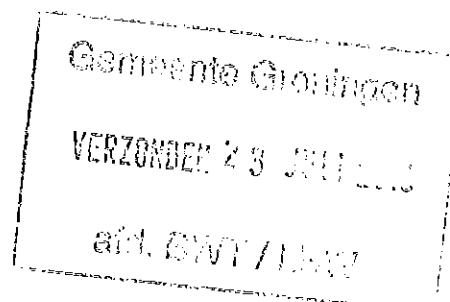
Datum: 22 juli 2013

Nummer: 201272541

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

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G

P.A. Petersen,
teamleider afdeling VTH&G



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 14 mei 2013. De aanvraag betreft het wijzigen van de functie naar restaurant en het wijzigen van de gevels en is aangevraagd door L.P. van der Molen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201272541.

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
4. reactie op ingediende zienswijze

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Bedrijventerrein "Driebond", het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking met zienswijze 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat een horecafunctie volgens de geldende bestemming Bedrijventerrein niet is toegestaan. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3° van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van 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 D. *Bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen*.

Inleiding

De aanvraag betreft het gebruiken en inrichten van het pand als restaurant. De voorzijde van het pand krijgt een daghorecafunctie waar vanaf 12 uur 's middags lunchgerechten worden geserveerd. Het diner zal een buffetmogelijkheid zijn voor grote groepen bezoekers. Dit buffet zal geopend zijn vanaf het eind van de middag, met de verwachting dat dit voornamelijk zaterdagavond, zondagmiddag en zondagavond bezoekers trekt. Het restaurant zal dagelijks geopend zijn van 12.00 – 23.00 uur, met uitzondering van de maandag.

Motivering

De aanvraag past goed binnen het geschetste kader van de Horecanota 2011-2015. Het is in deze context een gewenste ontwikkeling. Met name de daghoreca, met gelogenheid voor zakelijke (lunch) afspraken, is goed voor het vestigingsklimaat in dit gebied. Het realiseren van een solitaire daghorecavoorziening op het bedrijventerrein heeft naar verwachting geen goede overlevingskansen. Daarom is de voorgestelde combinatie van daghoreca met een restaurant goed voorstelbaar. Het initiatief zal vermoedelijk geen overlast opleveren voor de omgeving. De verwachting is dat de piekuren voor het restaurant veelal op andere tijden zijn dan de piekuren voor de naastgelegen bouwmarkten. Eventuele geur- of geluidsoverlast is op dit bedrijventerrein niet te verwachten. Er is daarnaast voldoende parkeergelegenheid aanwezig op eigen terrein en op het parkeerterrein van de aangrenzende bouwmarkten.

Voorwaarde daghoreca

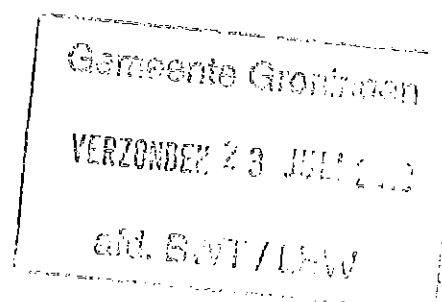
Aan deze ontheffing van het bestemmingsplan wordt de voorwaarde gesteld dat de daghorecafunctie onderdeel moet uitmaken van de horecavoorziening.

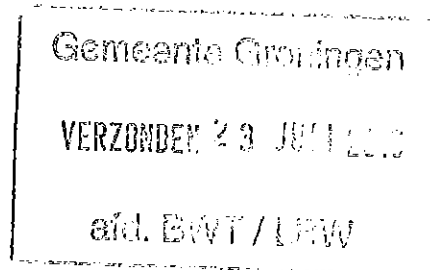
Voorwaarde tijdelijkheid

Aan de ontheffing wordt een instandhoudingstermijn van 15 jaar verbonden. Dit betekent dat de ontheffing voor de horecafunctie geldt voor de duur van 15 jaar vanaf het moment van inwerkingtreding van dit besluit.

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 gemeentelijke Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

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





Bijlage bij omgevingsvergunning 201272541

Ingevolge artikel 3.23, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, is het ontwerpbesluit van de aanvraag van L.P. van der Molen voor het wijzigen van de functie naar restaurant en het wijzigen van de gevels vanaf 24 mei 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Op basis van deze ter inzagelegging is op het ontwerpbesluit een zienswijze ingebracht door Ni Hao Group.

Hieronder gaan wij inhoudelijk op deze zienswijze in.

De indiener van de zienswijze, Ni Hao Group (vanaf hier: "indiener"), geeft terecht aan dat de vestiging van een horecagelegenheid aan de Stettinweg 4-6 te Groningen niet past binnen het geldende bestemmingsplan Driebond. Daarom dient een afwijkingsbesluit genomen te worden. Hiervoor is, zoals indiener aangeeft, de door de gemeenteraad vastgestelde Horecanota Groningen 2011-2015 relevant. In deze nota staat de wenselijkheid voor horeca op deze plek als volgt benoemd:

"Voor het bedrijvenpark Driebond is behoefte aan een zelfstandige horecavestiging ter ondersteuning van de bedrijvigheid. Een plaats waar afspraken gemaakt kunnen worden onder het genot van een hapje en drankje (we denken hierbij niet aan fastfood) is belangrijk voor het vestigingsklimaat op het terrein. Mocht een ontheffing van het bestemmingsplan hiervoor mogelijk zijn dan willen we deze mogelijkheid bieden."

De indiener geeft terecht aan dat er in de gemeentelijke horecanota niet wordt gesproken over een horecafunctie inclusief zalencentrum. Echter deze functie wordt ook niet uitgesloten. Wij stellen ons op het standpunt dat de voorliggende aanvraag voor de vestiging van een horecagelegenheid de ambitie zoals omschreven in de Horecanota Groningen 2011-2015 invult. Er is expliciet sprake van zowel dag¹- als avondopening, waarmee aanwezige bedrijvigheid uitgebreid gediend wordt. Om in een rendabele onderneming te kunnen voorzien, zal de aanvrager er voor kiezen om zich zowel op de zakelijke markt als op de consumentenmarkt te richten. Dit is een keus van de ondernemer, waarin wij niet regulerend willen optreden en daar ook niet de expliciete instrumenten voor hebben. Opening in avonden is volgens ons hierin namelijk geen onderscheidend criterium.

Indiener geeft tot slot aan dat vestiging van de horecagelegenheid met zalencentrum zal leiden tot een onwenselijk speelveld en oneerlijke concurrentie, vanwege verschillen in parkeertarieven en huurprijs ten opzichte van vestigingen in de binnenstad. Wij stellen ons op het standpunt dat het niet onze taak is om concurrentie te reguleren; onze taak is zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening. Het hiervoor vastgestelde beleid ligt zoals eerder benoemd vast in de Horecanota Groningen 2011-2015. Volledigheidshalve willen wij nog bevestigen dat er inderdaad verschillen zijn in onder andere parkeertarieven en huurprijzen tussen panden in de binnenstad en panden op locaties buiten de binnenstad. Dit past bij de aard van de vestigingslocatie. Vestigingslocaties in de binnenstad worden gekenmerkt door grote passantenaantallen en schaarste in fysieke ruimte. De hoogte van huurprijzen en

¹ Aan de vergunningverlening is de voorwaarde gesteld dat de daghorecafunctie onderdeel moet uitmaken van de horecavoorziening.

parkeertarieven worden hier door beïnvloed. Fysiek ruimtegebrek en grote passantenaantallen zijn veel minder van toepassing op locaties op bedrijventerreinen.

Wij zijn van mening dat de belangen van de indieners van de zienswijzen niet opwegen tegen het belang dat gediend is met het belang van de aanvraag van de vergunning en hebben daarom besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

DEFINITIEF

Gemeente Groningen
VERZONDEN 23 JUL 2013
BET. BWT / LBW