

Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht, Handhaving  
en Geo Informatie (VTH&G)



Bezoekadres  
Ged. Zuiderdiep 98

Postadres  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Tel. (050) 367 91 11

In uw antwoord graag  
datum en kenmerk  
vermelden.

J.B. Ludwig  
Oppenheimstraat 26 A  
9714 ER GRONINGEN

Datum	18 november 2013	Bijlage(n)	1	Kenmerk	OVA-201371710/054
Informatie	C. Woldhuis	Tel. (050)	367 81 11	Fax (050)	367 80 90
E-mail	chris.woldhuis@groningen.nl	BSN	103418040		
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Ludwig,

Op 11 juli 2013 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het interne verbouwen van kantoor naar woongebouw Zaagmuldersweg 65 te Groningen met de volgende activiteiten:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. Gemeentelijk monument (art. 2.2 lid 1 onder b Wabo)

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

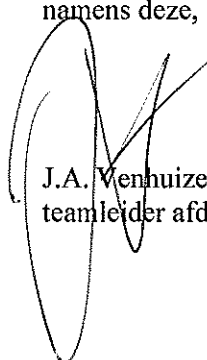
Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

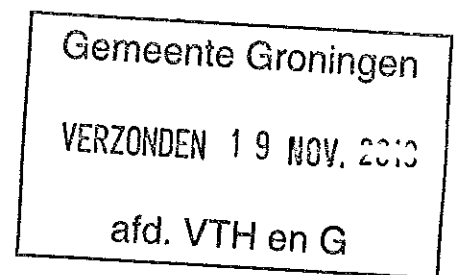
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met C. Woldhuis van de afdeling VTH&G, telefoon (050) 367 81 11 en e-mail [chris.woldhuis@groningen.nl](mailto:chris.woldhuis@groningen.nl).

#### Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

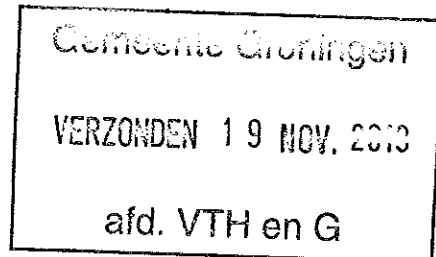
Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,  
namens hen, concerndirecteur Groningen,  
namens deze,

  
J.A. Venhuizen,  
teamleider afdeling VTH&G



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
J.B. Ludwig  
Oppenheimstraat 26 A  
9714 ER GRONINGEN



### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 11 juli 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het intern verbouwen van kantoor naar woongebouw. De aanvraag betreft Zaagmuldersweg 65 te Groningen en is aangevraagd door J.B. Ludwig. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201371710.

### Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10, 2.2.1b en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Erfgoedverordening 2010 Gemeente Groningen 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 lid 1 onder a Wabo)
2. Gemeentelijk monument (art. 2.2 lid 1 onder b 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 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>.

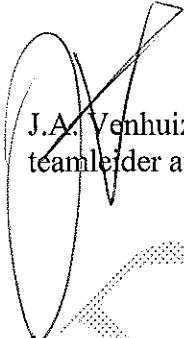
#### Bijlagen

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

Datum: 18 november 2013

Nummer: 201371710

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



J.A. Venhuizen,  
teamleider afdeling VTH&G

Gemeente Groningen  
VERZONDEN 19 NOV. 2013  
afd. VTH en G

### Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning van 18 november 2013. De aanvraag betreft het intern verbouwen van een kantoor naar een woongebouw en is aangevraagd door J.B. Ludwig. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201371710.

#### *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. ontheffingen Wet ruimtelijke ordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "Oosterparkwijk", 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 een de woonfunctie volgens de geldende bestemming Maatschappelijk niet is toegestaan. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3<sup>e</sup> 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 *A. bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen*.

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Dit motiveren wij als volgt:

#### **Inleiding**

De aanvraag betreft het wijzigen van een functie van een voormalige pastorie bij de naast gelegen kerkgebouw. Dit gebouw heeft de bestemming "maatschappelijk", omdat er jarenlang een kantoor functie aanwezig was. De tijden zijn nu aan het veranderen. De vraag naar kantoorruimte neemt af en die naar wonen neemt toe. Zo ook bij dit plan wordt het pand opnieuw gebruikt ten behoeve van

wonen voor waarschijnlijk studenten. De bestaande inrichting en ook de buitenkant van het gebouw worden niet gewijzigd.

### **Motivering**

Het plan is een verandering in gebruik van dit pand. Voorheen had het pand de functie van pastorie, behorende bij het naastgelegen kerkgebouw. Het pand heeft op dit moment een kantoorfunctie. Dit gebruik is passend binnen het bestemmingsplan. Het plan om in dit gebouw een woonfunctie te vestigen is ruimtelijk gezien verantwoord en een passende functie voor het gebouw. De nieuwe functie zal de buitenkant van het gebouw niet aantasten. Het gaat om een interne wijziging, waarbij het van belang is dat de monumentale waarde niet of nauwelijks wordt aangetast.

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.

### *Activiteit wijziging Monument (artikel 2.2 lid 1 sub b Wabo)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit wijziging monument (artikel 2.2.1b) verleend.

De aanvraag betreft het wijzigen van:

- een Gemeentelijk Monument

Voor de beoordeling van de aanvraag hebben wij advies gevraagd van:

- de gemeentelijke monumentencommissie, die positief heeft gereageerd op dit plan.

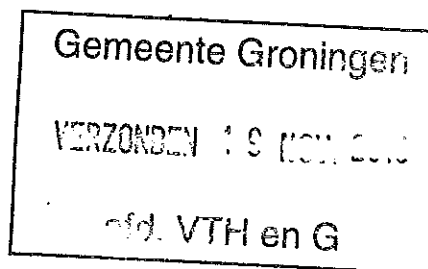
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. tekeningen/omschrijving van de wijzigingen
2. voorwaarden

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

- de Monumentenwet



## VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201371710

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 Oost van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 82 08.

> **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving einde bouw**".

> 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 201371710

- 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.

- 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.

Gemeente Groningen  
VERZONDEN 19 NOV. 2013  
afd. VTH en G