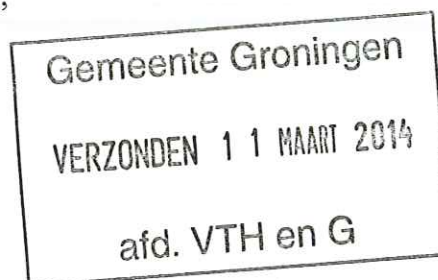


Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
De heer L. Spijkerman
Groningerweg 12
9765 TB PATERSWOLDE



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 10 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van kantoor- naar woonfunctie voor kamerverhuur aan de Aweg 4/1 te Groningen, aangevraagd door de heer L. Spijkerman en geregistreerd onder nummer 201372160.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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 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 Juridische Zaken, 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 Noord-Nederland.

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>.

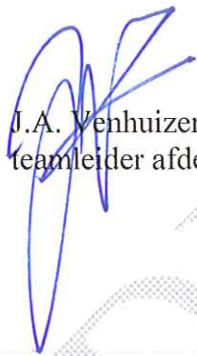
Bijlagen

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

Datum: 10 maart 2014

Nummer: 201372160

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

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long tail, positioned above the typed name.

J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 10 maart 2014 voor het veranderen van de kantoor- naar een woonfunctie voor kamerverhuur aan de Aweg 4/1 te Groningen, aangevraagd door de heer L. Spijkerman en geregistreerd onder nummer 201372160.

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. ontheffing Bouwverordening

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

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3 Wabo

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat de functie wonen op de betreffende locatie niet is toegestaan. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12.1a onder 3^e van de WABO en op basis van de door de Groninger gemeenteraad op 25 mei 2011 vastgestelde 'Categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen WABO' onder A kunnen wij afwijken van de voorschriften voor dit bouwen met een projectbesluit. Wij hebben daarvoor de volgende motivering:

Een nieuwe kantoorfunctie op deze plek is gelet op de huidige marktontwikkeling in deze branche voorlopig niet realiseerbaar. Het gebouw is gedateerd, maar geschikt voor diverse doeleinden. De aanvraag betreft een wijziging van de functie van het pand naar wonen voor studenten. Hoewel de gevels grenzend aan de percelen van de burelen praktisch blinde gevels zijn, dienen de ramen in de noordwestgevel op de tweede verdieping worden voorzien van niet-doorzichtige beglazing. Op deze wijze wordt voorkomen dat de privacy van het belende perceel aan deze zijde van het gebouw wordt aangetast. Gelet op het voornoemde is er niet of nauwelijks sprake van een onevenredige aantasting van de woonkwaliteit van de bewoners van de aangrenzende percelen.

Het woonprogramma heeft een goede kwaliteit. Men kan in deze ruime kamers zelfstandig wonen en leven en gebruik maken van een gemeenschappelijk douche/toilet. Er is dringende behoefte aan studentenkamers in de stad en met de herbestemming wordt leegstand van dit gebouw voorkomen. De buitenkant van het gebouw wordt, op de ramen in de noordwestgevel na, niet gewijzigd.

Het 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 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.

Ontheffing Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Hierin wordt onder meer omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn.

Uit de toets is gebleken dat de parkeerbehoefte voor het plan 1 parkeerplaats bedraagt (de norm bedraagt 0,1 parkeerplaats per jongereneenheid).

Bij bouwplannen in de ringwijken met een maximale parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen, verlenen wij in overeenstemming met de beleidsregels standaard ontheffing voor die 5 parkeerplaatsen.

DEFINITIEF

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201372160

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:

*** Voorwaarde(n) van de gemeente Groningen.**

> 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 West van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 82 14.

> **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**".

- De ramen in de noordwestgevel dienen te worden gewijzigd in ondoorzichtige beglazing om te voorkomen dat de privacy van de belende percelen van het gebouw worden aangetast.
- 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.