

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV
Postbus 83
8400 AB GORREDIJK

Gemeente Groningen

VERZONDEN 15 MEI 2014

afd. VTH en G

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 2 september 2013 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210 te Groningen, aangevraagd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV en geregistreerd onder nummer 201372140.

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.

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 wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
2. Buitenplanse afwijking (art. 2.12.1.a.3 Wabo)
3. Ontheffing Bouwverordening (art. 2.5.30.4) voor 9 parkeerplaatsen

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 zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzen

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 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>.

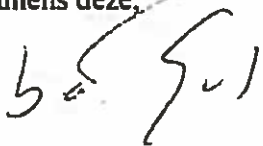
Bijlagen

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

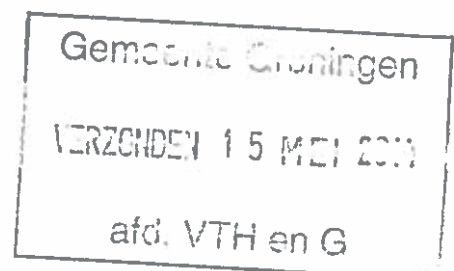
Datum: 14 mei 2014

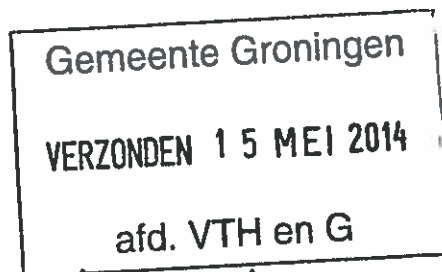
Nummer: 201372140

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


J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G


E.B.J. van Deelen,
teamleider afdeling VTH&G





Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 14 mei 2014 voor het oprichten van een appartementengebouw voor jongerenhuisvesting aan de Zonnelaan 10 en Grote Beerstraat 206,208 en 210 te Groningen, aangevraagd door Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV en geregistreerd onder nummer 201372140.

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 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, Uitwerkingsplan Plutolaan', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3 Wabo

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk; Uitwerkingsplan Plutolaan' en de bestemming van de locatie is 'gemengde doeleinden'. Het plan is strijdig omdat de bouwhoogte wordt overschreden, er op de begane grond niet mag worden gewoond en het gebouw buiten het bouwvlak is gelegen. Voor deze strijdigheden is geen binnenplanse afwijking mogelijk.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e 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.*

Ruimtelijke onderbouwing

Het bouwplan past in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 15 oktober 2013, die ten behoeve van de nieuwe ontwikkelingen in dit gebied is opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunning.

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.

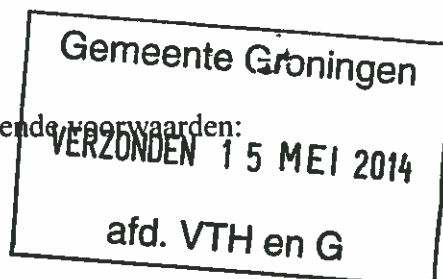
Er worden 284 jongerenwooneenheden gerealiseerd. Volgens de beleidsregels volgt hieruit een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen (0,1 parkeerplaats per jongereneenheid).

Daarnaast is er nog een openbare, commerciële functie waarvoor een aparte parkeernorm van 3,5 parkeerplaats per 100 m² gebruiksoppervlak geldt. Daaruit volgt een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Er worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd tegenover een parkeerbehoefte van 31 parkeerplaatsen. Daaruit volgt een tekort op het totale plan van 9 parkeerplaatsen.

In dit verband is er sprake van een bijzondere situatie. Het is wellicht mogelijk om bij de garageboxen de resterende parkeerplaatsen aan te leggen. Echter is dit tevens het gebied waar in verband met de herplantplicht zoals opgelegd in de kapvergunning 6 bomen dienen te worden teruggeplant. Bovendien is in de nabije omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar zoals blijkt uit de resultaten van de parkeerdrukmeting. Om deze reden verlenen wij ontheffing voor de resterende 9 parkeerplaatsen op grond van artikel 2.5.30 lid 4. Hieraan verbinden wij een voorwaarde in de vorm van een inspanningsverplichting. Deze verplichting houdt in dat er moet worden beoordeeld of er, nadat de 6 bomen zijn geplant, de resterende ruimte kan worden ingericht als parkeervoorziening. Indien dat het geval is zullen, buiten de groeiplaatsen van deze bomen, op de resterende ruimte zoveel mogelijk parkeerplaatsen moeten worden aangelegd.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201372140

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.
- > Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH&G.
- > **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 afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201372140
 - Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend, zoals definitief palenplan en funderingsadvies, berekening palen, doormetingen, inmetingen, constructieberekening funderingen, vloeren enz.
 - 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.
 - Van een aantal onderdelen en/of bouwkundige aspecten zijn geen tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van onderdelen, dit onderdeel of aspect betreffende, dient goedkeuring te zijn verkregen

van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en/of berekeningen te worden ingediend.

- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang van de grondwerkzaamheden
- de aanvang van de heilwerkzaamheden
- het storten van betonconstructies en/of de montage van geprefabriceerde betonelementen
- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;