

D055



Bezoekadres  
Harm Buitenplein 1

Postadres  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Tel. (050) 367 91 11

In uw antwoord graag  
datum en kenmerk  
vermelden.

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

Vastgoed Noord Nederland B.V.  
de heer W. de Vries  
Zuiderweg 16  
9356 BD Tolbert

Datum	13 augustus 2014	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201470685/100
Informatie	de heer G. Holband	Tel. (050)	367 81 11	Fax (050)	367 80 90
E-mail	grafton.holband@groningen.nl			BSN	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer de Vries,

U heeft op 27 maart 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen van het pand naar 12 appartementen. De aanvraag gaat over Brederostraat 1 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201470685.

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.

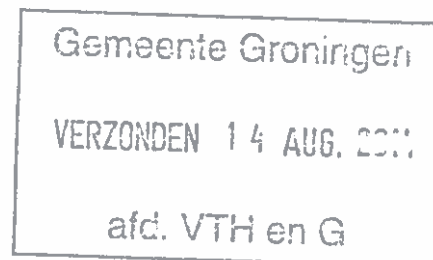
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met de heer G. Holband van de afdeling VTH&G, telefoon (050) 367 81 11 en e-mail [grafton.holband@groningen.nl](mailto:grafton.holband@groningen.nl).

#### 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:  
Vastgoed Noord Nederland B.V.  
de heer W. de Vries  
Zuiderweg 16  
9356 BD Tolbert

Gemeente Groningen

VERZONDEN 14 AUG. 2014

afd. VTH en G

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 27 maart 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van het pand naar 12 appartementen. De aanvraag betreft Brederostraat 1 te Groningen en is aangevraagd door Vastgoed Noord Nederland B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201470685.

### Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10 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>.

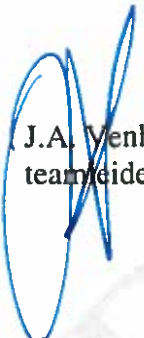
#### Bijlagen

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

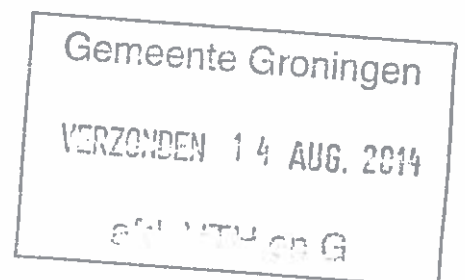
Datum: 13 augustus 2014

Nummer: 201470685

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



J.A. Venhuizen,  
teamleider afdeling VTH&G



### **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 13 augustus 2014. De aanvraag betreft het verbouwen van het pand naar 12 appartementen en is aangevraagd door Vastgoed Noord Nederland B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201470685.

#### *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 bestemmingsplan

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "De Wijert", 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 er op deze plek geen woningen op de beganegrond zijn toegestaan en de voorgestelde functie in strijd is met de bestemming. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk.

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

### **Motivering**

*Het plan betreft een wijziging van de begane grond van een bestaand bedrijfsgebouw. De bedrijfsfunctie wordt gewijzigd in wonen. Er worden 12 appartementen opgericht, die aan een binnentuin zijn gelegen. Door een gedeelte van het pand te slopen, ontstaat er in het midden een binnenterrein, dat aan het wonen een extra kwaliteit levert. Dat wordt gewaardeerd. Ruimtelijk gezien is dit plan voor deze plek verantwoord. Het gebouw ligt als solitair bedrijfsgebouw tussen woningen in en heeft jarenlang een bedrijfsinvulling gekend. De wijziging heeft echter wel tot gevolg, dat de dynamiek en daarmee bedoelt de aanvullende kwaliteit van bedrijvigheid en dienstverlening in deze omgeving komt te vervallen. Omdat het hier gaat om een betrekkelijk kleinschalige invulling, is het nieuwe plan ruimtelijk gezien passend en logisch voor deze plek*

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 14 AUG. 2014  
afd. VTH en G

## VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201470685

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 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 afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201470685

- De constructie is alleen getoetst op hoofdlijnen. Voorafgaand aan het bouwen van **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen de benodigde tekeningen en berekeningen met uitwerking van deze constructieve onderdelen nog te worden ingediend.

- 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 afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.

Gemeente Groningen

VERZONDEN 14 AUG. 2014

afdel. VTH&G

## **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:

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

## **3. Voorwaarden bodem**

Bij hergebruik van grond binnen de gemeente Groningen dient u te voldoen aan de Nota bodembeheer Groningen (u kunt deze vinden op de website van de gemeente Groningen). Voor nadere informatie over het hergebruik van grond kunt tevens contact opnemen met de heer H. Dijkema van het ingenieursbureau van de gemeente Groningen, telefoon: (050) 367 1078.

Het toepassen van grond moet minimaal vijf werkdagen van te voren gemeld worden via het Meldpunt bodemkwaliteit. Na vijf werkdagen mag u (zonder tegenbericht) de partij grond toepassen.

Gemeente Groningen

VERZONDEN 14 AUG. 2014

afd. VTH en G