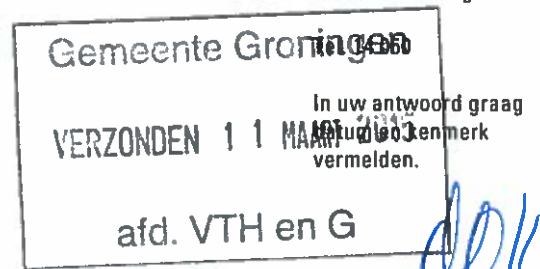


Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Woldering United BV
M. Riegman
Soephuisstraatje 13
9712 BZ GRONINGEN



Datum	10 maart 2015	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201471043/100
Informatie	E.C. Bakker	Tel. (050)	367 81 11	Fax (050)	367 80 90
E-mail	engbert.bakker@groningen.nl			BSN	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Riegman,

U hebt op 8 mei 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de verbouw/uitbreiding en wijziging in 10 zelfstandige wooneenheden. De aanvraag gaat over Haddingestraat 37 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201471043.

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

In werking treding

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 E.C. Bakker van de afdeling VTH, telefoon (050) 367 81 11 en e-mail engbert.bakker@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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Woldering United BV
Soephuisstraatje 13
9712 BZ GRONINGEN

Gemeente Groningen

VERZONDEN 11 MAART 2015

afd. VTH en G

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 8 mei 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de verbouw/uitbreiding en wijziging in 10 zelfstandige wooneenheden. De aanvraag betreft Haddingestraat 37 te Groningen en is aangevraagd door Woldering United BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201471043.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10, 2.1.1h en 2.16 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 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. Sloopactiviteit beschermd stadsgezicht (art. 2.1 lid 1 onder h Wabo)
3. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)
4. Sloopactiviteit beschermd stadsgezicht (art. 2.1 lid 1 onder h Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit(en) 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.

Opschorten termijn

De termijn voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op basis van artikel 4.15, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht(Awb) opgeschort.

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 2015

Nummer: 201471043

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



J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 9 januari 2015. De aanvraag betreft de verbouw/uitbreiding en wijziging in 10 zelfstandige wooneenheden en is aangevraagd door Woldering United BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201471043.

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. bouw- situatietekening(en) (B-01 bestaand/nieuw)
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 "Binnenstad 1995", 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 zowel het aantal bouwlagen als de vloerindex worden overschreden. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Deze strijdigheid valt niet onder hoofdstuk IV van het Bor. Dit omdat het aantal woningen toeneemt. 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 even genoemd 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:

De aanvraag van 8 mei 2014 betreft een plan voor een omgevingsvergunning voor de verbouw/uitbreiding en wijziging in 10 zelfstandige wooneenheden. Op 7 november 2014 is de goothoogte van het plan aangepast en hierdoor ook de schuine lijn van de dakvlakken. Het plan heeft een passender vorm in de totale stedenbouwkundige samenhang in deze omgeving.

Op het moment van indiening van deze aanvraag moest het bouwplan getoetst worden aan het vigerende(oude) bestemmingsplan. Hierin was bij direct recht een maximale bouwhoogte mogelijk van 4 lagen met een kapverdieping. Naar aanleiding van een afwijzing van de bovenste verdieping als kapverdieping en opmerkingen van welstand is het bouwplan aangepast. Daarbij zijn de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan ook meegenomen. Het nieuwe bouwplan is aangepast om beter aan te sluiten bij de omgeving en de nieuwe hoogtes zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Hierdoor voegt het gebouw zich nu wat schaal betreft goed in de straat. Aan de achterzijde steekt het gebouw een paar meter verder het binnenterrein op. De consequenties hiervan zijn vooral voor de kavels ten noorden. Hier is de bebouwing ook al vergelijkbaar diep en is de eigenaar dezelfde. De consequenties zijn dus vooral voor de aanvrager zelf. De aanpassingen zijn akkoord en het plan blijft hiermee ruimtelijk gezien aanvaardbaar.

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

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. Hieraan wordt voldaan.

Bouwverordening

De aanvraag is tevens getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Gebleken is dat voor dit bouwplan de parkeerbehoefte 5 parkeerplaatsen bedraagt. Volgens de beleidsregels parkeernormen 2012 van de gemeente Groningen is een aanvrager van een omgevingsvergunning bij een parkeerbehoefte van minder dan 10 parkeerplaatsen in de binnenstad niet verplicht om de parkeerbehoefte op te lossen en wordt er een standaard ontheffing verleend. Wij verlenen daarom een standaard vrijstelling voor de parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger Bouwverordening.

Sloopactiviteit beschermd stadsgezicht (art.2.1.1h)

In een schrijven d.d. 12 juni 2014 welke deel uitmaakt van de vergunningaanvraag vermeldt de aanvrager dat de sloopaanvraag of sloopmelding bij de uitvoering zal plaatsvinden.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201471043

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 Centrum van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 86 55.
- > **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 201471043
 - 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.
Onder meer nog aanleveren van paal- en detailberekeningen en definitieve constructie tekeningen.
 - 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.

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