

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Vastgoed Groningen BV
de heer R.S. van den Berg
Zuiderpark 1
9724 AD GRONINGEN

| | | | | | |
|------------|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-------------------|
| Datum | 30 april 2015 | Bijlage(n) | 2 | Kenmerk | OVA-201471159/100 |
| Informatie | C. Woldhuis | Tel. (050) | 367 81 11 | Fax (050) | 367 80 90 |
| E-mail | chris.woldhuis@groningen.nl | | | BSN | |
| Onderwerp | Besluit omgevingsvergunning | | | | |

Geachte heer van den Berg,

U heeft op 22 mei 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van een voormalig kerkgebouw t.b.v. 13 zelfstandige wooneenheden. De aanvraag gaat over Vondellaan 67 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201471159.

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.

De dienstdoende wethouder, R. van der Schaaf, heeft aangegeven graag de openingshandeling te willen verrichten. Wij verzoeken u als het zover is, daarvoor contact op te nemen met de bestuursadviseur van de wethouder (M. Smit, tel 050 367 762).

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

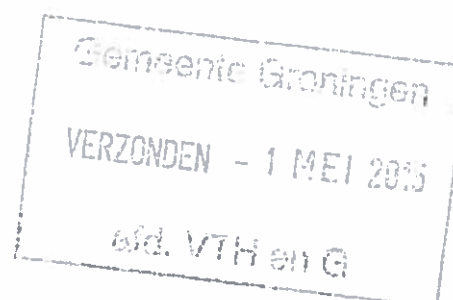
Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

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

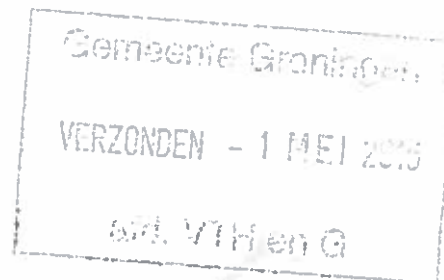


J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Vastgoed Groningen BV
Zuiderpark 1
9724 AD GRONINGEN



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 22 mei 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen van een voormalig kerkgebouw t.b.v. 13 zelfstandige wooneenheden. De aanvraag betreft Vondellaan 67 te Groningen en is aangevraagd door Vastgoed Groningen BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201471159.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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. Strijdig gebruik (art. 2.1 lid 1 onder c 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 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.

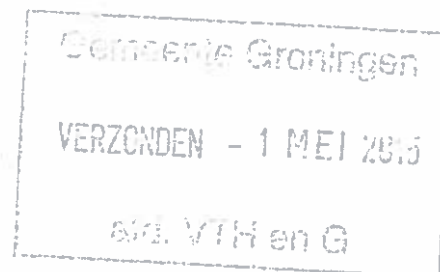
Datum: 30 april 2015

Nummer: 201471159

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



J.A. Verhuizen,
teamleider afdeling VTH



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 30 april 2015. De aanvraag betreft het verbouwen van een voormalig kerkgebouw t.b.v. 13 zelfstandige wooneenheden en is aangevraagd door Vastgoed Groningen BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201471159.

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:

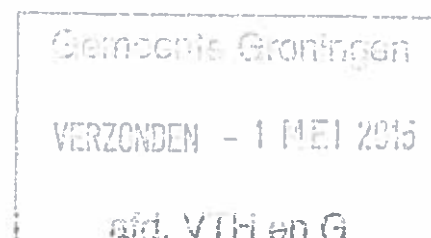
1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. ontheffing Bouwverordening

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "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 de woonfunctie op deze locatie niet is toegestaan. Voor deze strijdigheid 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.



Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Hiervoor hebben wij de volgende motivering:

Het gebouw had een bijzondere functie, ligt op een zichtlocatie in de wijk en heeft een afwijkende verschijningsvorm door de vrijwel gesloten gevels. Ondanks dat het een beeldbepalend en markant gebouw is, op een bijzondere plek, heeft het geen monumentale status. De aanvraag betreft een wijziging van de functie van het pand naar wonen (jongeren huisvesting). Op deze plek is een functiewijziging naar wonen ruimtelijk gezien verantwoord. De functiewijziging doet geen afbreuk aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit. Het plan zorgt ervoor dat een leegstaand pand weer een nieuwe invulling krijgt, waarmee de sociale veiligheid van de omgeving wordt vergroot. De in pandige fietsenberging geeft het plan een aanvullende kwaliteit. Op basis van het ontwerp verwachten wij een woonkwaliteit die voldoende bijdraagt aan het bestaande woonbestand.

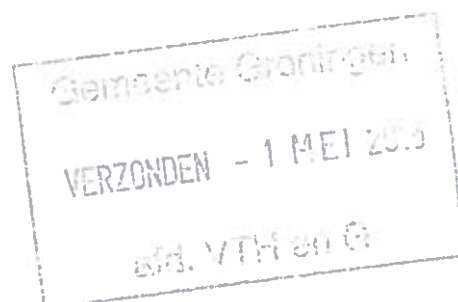
Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

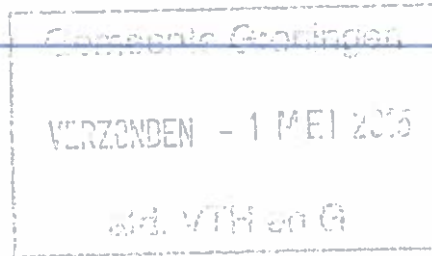
Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012. Hieraan wordt voldaan.

Ontheffing Bouwverordening

De aanvraag is tevens getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Gebleken is dat voor dit bouwplan de parkeerbehoefte 2 parkeerplaatsen bedraagt. Op eigen terrein is geen mogelijkheid voor het oplossen van de parkeerbehoefte. Alternatieve parkeervoorzieningen zijn op acceptabele loopafstand niet aanwezig.

De parkeerdruk in de directe omgeving is dermate dat er voldoende restcapaciteit is voor 2 parkeerplaatsen. Wij verlenen daarom vrijstelling op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger Bouwverordening voor de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen.





VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201471159

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 201471159
 - 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.
 - Nadere informatie m.b.t. de brandwerende oplossingen t.p.v. de aluminium pui moet ter goedkeuring aan de afdeling VTH worden voorgelegd.
 - 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:

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

