

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Rekro Bouw Vastgoed B.V.
Telefoonstraat 45
9471 EL Zuidlaren

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 9 oktober 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het herindelen en splitsen van ruimten (toevoeging 10 woningen) en het plaatsen van hekwerken en fietsenstallingen aan de Populierenlaan 1 te Groningen, aangevraagd door Rekro Bouw Vastgoed B.V. en geregistreerd onder nummer 201472068.

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 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

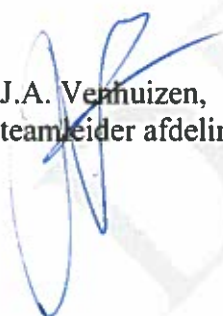
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 14 augustus 2015

Nummer: 201472068

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

J.A. Verhuizen,
teamleider afdeling VTH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'V' and 'H'.

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 14 augustus 2015 voor het herindelen en splitsen van ruimten (toevoeging 10 woningen) en het plaatsen van hekwerken aan de Populierenlaan 1 te Groningen, aangevraagd door Rekro Bouw Vastgoed B.V. en geregistreerd onder nummer 201472068.

- *Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)*
- *Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor bovengenoemde activiteiten 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. ontheffingen 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 bestemmingsplan 'Woningsplitsing', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Paddepoel, Selwerd, Uitwerkingsplan Plutolaan' en de bestemming van de locatie is 'maatschappelijk'. Het bouwplan past niet binnen de gegeven bestemming. Voor genoemde strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk.

Daarnaast is van toepassing het bestemmingsplan 'Woningsplitsing'. Het bouwplan is eveneens strijdig met dit bestemmingsplan. Op grond van dat bestemmingsplan is het splitsen van woningen verboden. Als de bestaande woning groter is dan 140m² én elk van de appartementen die door de splitsing ontstaat groter is dan 50m² dan kan medewerking worden verleend met een binnenplanse afwijking. Het bouwplan voldoet echter niet aan deze maten.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij 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. *Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen.*

Bij een afweging om af te wijken van een bestemmingsplan gaat het met name om de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Hierbij gaat het om de burens, het zicht op tuinen, privacy, gezamenlijk gebruik van brandgangen, stoepen e.d.. Dit bouwplan leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de burens. Het voormalige verzorgingstehuis is eerder al aangewezen en bestemd tot jongerenhuisvesting. De precieze indeling van het pand is daarbij niet vastgelegd. Ruimtelijk gezien is het wijzigen van de indeling en het toevoegen van appartementen verantwoord.

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

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is de aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

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.

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.

In 2013 is op basis van vrijstelling van de beleidsregels parkeernormen een vergunning verleend voor de verbouw van zorgcentrum naar jongerenhuisvesting. Op basis van de beleidsregels parkeernormen werd niet volledig in de parkeerbehoefte voorzien. Op eigen terrein waren hier onvoldoende mogelijkheden toe. Er is toen besloten een ontheffing te verlenen om deze ontwikkeling toch mogelijk te maken.

In 2013 heeft de gemeenteraad een besluit genomen de parkeernorm voor jongerenhuisvesting te verlagen van 0,3 naar 0,1 parkeerplaats per niet grondgebonden wooneenheid van minder dan 50 m².

Parkeerbehoefte

- Aantal wooneenheden volgens eerder vergunde aanvraag voor herontwikkeling:
300 van max. 50 m²
- Aantal wooneenheden volgens het momenteel in ontwikkeling zijnde bouwplan waarbij een extra bouwlaag wordt gerealiseerd:
24 van max. 50 m²
- Aantal wooneenheden volgens het huidige bouwplan:
10 van max. 50 m²

De totale parkeerbehoefte van de ontwikkelingen komt daarmee op: $334 \times 0,1 = 34$ parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 20 parkeerplaatsen gesitueerd. Dat betekent een tekort van 14 parkeerplaatsen.

Ontheffing

Vanwege de setting in het groen is de keuze gemaakt om de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden te laten prefereren boven het (volledig) oplossen van de parkeerbehoefte. Door de verlaging van de parkeernormen is het huidige tekort van 14 parkeerplaatsen kleiner dan het aantal waarvoor in 2013 ontheffing is verleend. Daarbij bedraagt de parkeerdruk in de directe omgeving 75%. Er is geen reden aan te nemen dat het bouwplan tot verkeerskundige problemen leidt.

VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201472068

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, 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**”.

> 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 201472068

- 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.

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 wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;