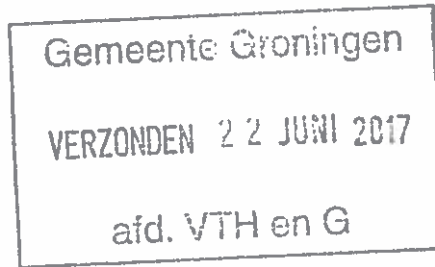


Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

De heer J.B. Drenth
Hanckemalaan 5
9801 HJ ZUIDHORN



Datum	14 juni 2017	Bijlage(n)	div.	Kenmerk	OVA-201472733/100
Informatie	M. Mitkov	Tel. (050)	367 81 11	Fax (050)	367 84 15
E-mail	mirjana.mitkov@groningen.nl			BSN	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Drenth,

U heeft op 24 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen in de voormalige watertoren. De aanvraag gaat over Dr. C. Hofstede D Grootkade 48 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201472733.

Vergunning onder voorwaarden

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen onder voorwaarden**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd. Wij raden u aan deze het besluit en de voorwaarden goed door te nemen.

Inwerkingtreding

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.

Overige toestemmingen

Voor het in gebruik nemen van het restaurant moet te zijner tijd nog de volgende toestemmingen gevraagd te worden:

- Melding brandveilig gebruik
- Melding activiteitenbesluit
- Exploatievergunning drank- en horeca

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met M. Mitkov van de afdeling VTH, telefoon (050) 367 81 11 en e-mail mirjana.mitkov@groningen.nl.

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



N.J. ten Bosch,
teamleider afdeling VTH

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
De heer J.B. Drenth
Hanckemalaan 5
9801 HJ ZUIDHORN

Gemeente Groningen

VERZONDEN 22 JUNI 2017

afd. VTH en G

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 24 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen in de voormalige watertoren. De aanvraag betreft Dr. C. Hofstede D Grootkade 48 te Groningen en is aangevraagd door J.B. Drenth. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201472733.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3, 2.10 2.1.1f en 2.15 2.1.1c, 2.12.1a 3 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
3. Rijksmonumentactiviteit art. 2.1 lid 1 onder f Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Zienswijze

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

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 wel zienswijzen naar voren gebracht.

Gemeente Groningen

VERZONDEN 22 JUNI 2017

afd. VTH en G



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 gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen. 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 <https://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

Bijlagen

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

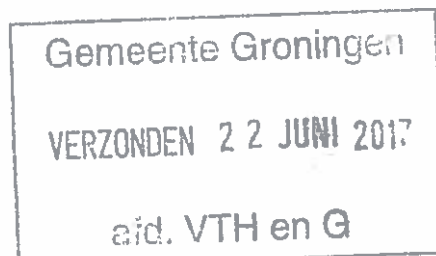
Datum: 14 juni 2017

Nummer: 201472733

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



N.J. ten Bosch,
teamleider afdeling VTH



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 21 september 2016 voor het realiseren van een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen in de voormalige watertoren aan de Dr. C. Hofstede de Grootkade 48 te Groningen, aangevraagd door de heer J.B. Drenth en geregistreerd onder nummer 201472733.

- *Activiteit wijziging Monument (artikel 2.1 lid 1 sub f Wabo)*
- *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 2.15 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. ontheffingen Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schildersbuurt', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking met zienswijzen 2.12.1a 2

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan omdat de voorgestelde functies niet passen binnen de van toepassing zijnde bestemming 'bedrijfsnutsvoorzieningen'. Voor het plan is een buitenplanse afwijking noodzakelijk.

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.

Het plan heeft een hoog ambitieniveau. De combinatie van de publieksfuncties en de woonfunctie geven de monumentale watertoren en de directe omgeving een meerwaarde, zowel in gebruik als in uitstraling. De semi openbare, parkachtig ingerichte buitenruimte draagt daar aan bij.

De 12 appartementen die worden gerealiseerd beschikken allen over een gebruiksoppervlak groter dan 50 m². Het bouwplan is daarom in de lijn van ons beleid ten aanzien van de Huisvestingsverordening en is niet in strijd met het momenteel geldende voorbereidingsbesluit 'Herziening bestemmingsregels wonen'.

De overdekte fietsenstalling is een ruimtelijk verantwoorde oplossing voor de fietsen. Bovendien voorkomt de fietsenstalling dat fietsen rondslingeren in de buitenruimte om het gebouw.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de 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.

Ontheffing parkeren

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.

Op eigen terrein worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Dat betekent dat de parkeerbehoefte in de directe omgeving moet worden opgelost. Naar aanleiding van zienswijzen van bewoners is in april 2017 een nieuwe parkeerdrukmeting gedaan. Ditmaal met tel gegevens uit 2015, wat op moment van schrijven de meest recente cijfers zijn. Als maatgevend moment is de avond genomen. Uitgangspunt is dat na 18.00 uur de meeste bewoners thuis zijn terwijl dan ook het restaurant geopend is. Uit de toets is gebleken dat de parkeerbehoefte voor het bouwplan 44 parkeerplaatsen bedraagt.

Omdat de verkeerssituatie nabij de aansluiting met de Prinsessenweg in de nabije toekomst wordt aangepast verdwijnen er mogelijk tot 2-7 parkeerplaatsen in de Herman Colleniusstraat. In de bepaling van de parkeerdruk is er rekening gehouden met een maximaal verlies van 7 parkeerplaatsen.

Voor het bepalen van het gebied waarbinnen de parkeerdruk wordt gemeten is uitgegaan van een afstand van 150 meter vanaf de watertoren. Het gaat hierbij om daadwerkelijke loopafstanden en niet hemelsbreed gemeten (zie afbeelding 1). De parkeerplaatsen aan de Wilhelminakade zijn eveneens buiten beschouwing gelaten. Ten opzichte van de

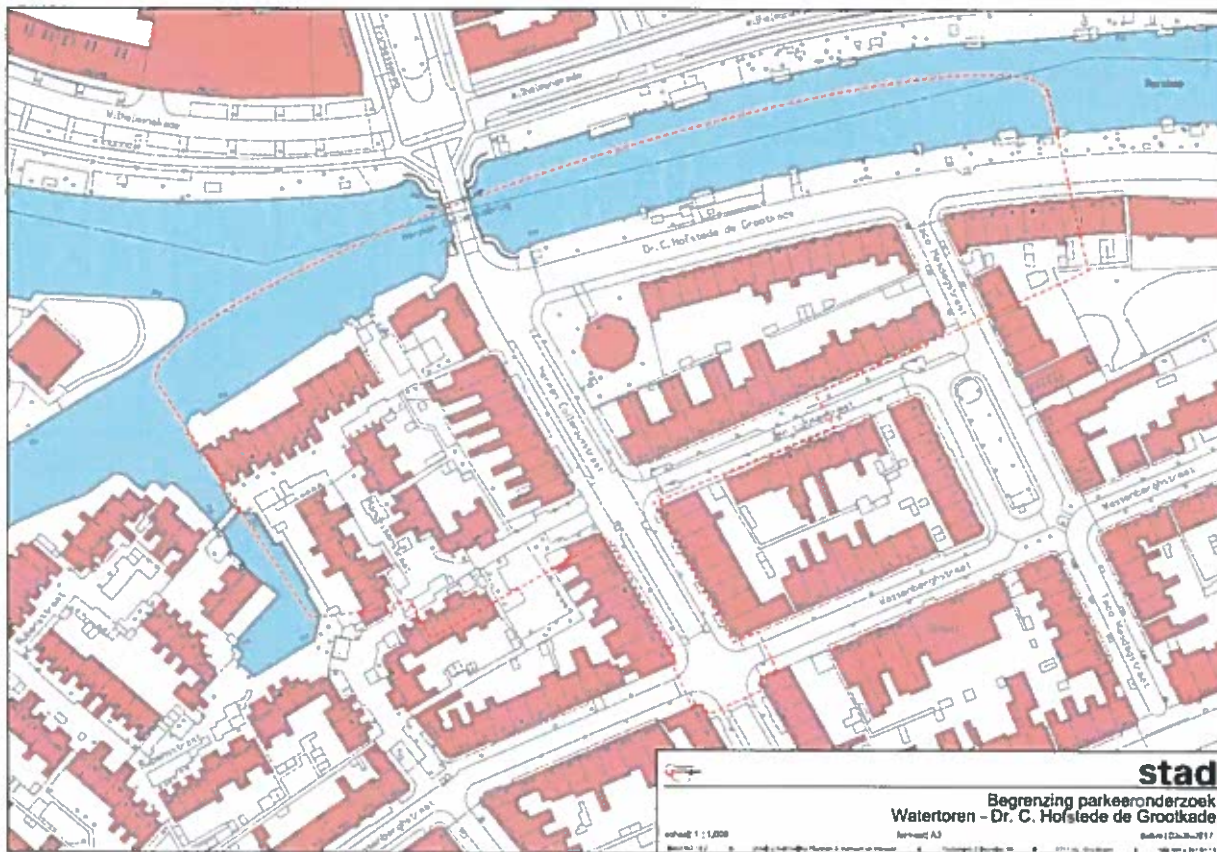
Gemeente Groningen

VERZONDEN 22 JUNI 2017

afd. VTH en G



parkeerdrukmeting met de gegevens uit 2012 is zo een veel kleiner gebied verkregen waarbinnen de parkeerdruk beneden de 85% dient te blijven na realisatie van het project.



Afbeelding 1 begrenzing parkeeronderzoek watertoren.

Parkeercapaciteit

De capaciteit van het gebied waarbinnen het parkeeronderzoek is gedaan is vastgesteld op 168 parkeerplaatsen. De capaciteit wordt met 7 verminderd (vanwege de toekomstige fietsroute) zodat de totale parkeercapaciteit uitkomt op 161 parkeerplaatsen.

Parkeerbezetting

Er zijn 93 bezette parkeerplaatsen geteld zodat de parkeerdruk in de huidige situatie uitkomt op 55% (zie afbeelding 2).

Parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte van de watertoren is eerder vastgesteld op 40 parkeerplaatsen. Door de avond in plaats van de nacht als maatgevend moment te nemen neemt de parkeerbehoefte toe tot 44 parkeerplaatsen.

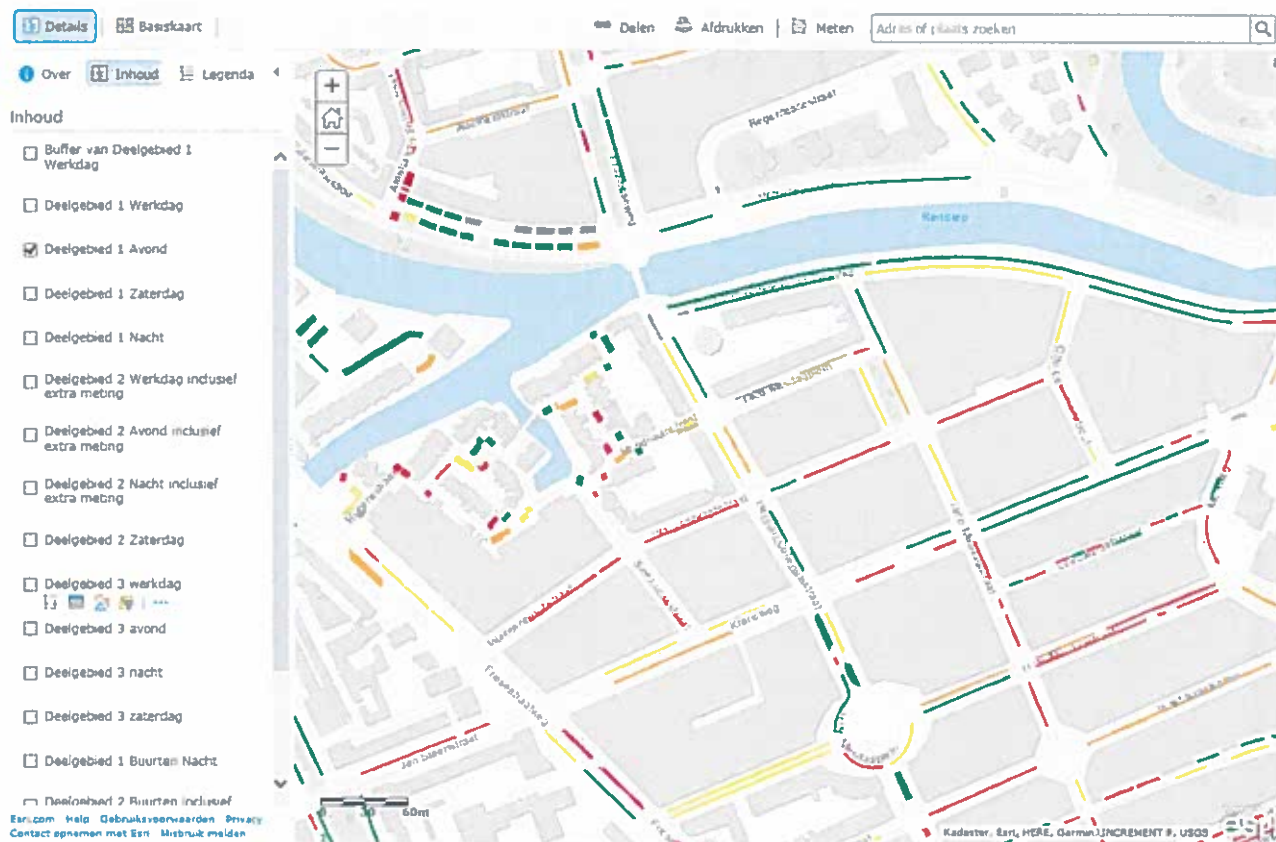
VERZONDEN 22 JUNI 2017

afd. VTH en G



ArcGIS - Resultaten Groningen parkeren 2015

Kaart wijzigen Aanmelder



Afbeelding 2 parkeerdruk 2015: bron ArcGIS

Parkeerdruk onderzocht gebied

Dat betekent dat realisering van de appartementen en het restaurant de parkeerdruk verhoogt tot 84%.

Situatie nu: parkeerdruk 55%

Situatie straks: parkeerdruk 84%

Conclusie: conform de Beleidsregels Parkeernormen 2012 kan bij een parkeerdruk tot 85% ontheffing worden verleend. Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid ontheffing van de Groninger Bouwverordening voor 44 parkeerplaatsen kunnen verlenen.

Rijksmonument

De aanvraag betreft het wijzigen van een Rijksmonument. Voor de beoordeling van de aanvraag hebben wij advies gevraagd van de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed. De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals opgenomen in de Groninger Erfgoedverordening en de Monumentenwet.

Gemeente Groningen

VERZONDEN 22 JUNI 2017

afd. VTH en G



Zowel de gemeentelijke monumentencommissie als de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed heeft positief gereageerd op het bouwplan en heeft daarbij aanbevelingen gedaan en voorwaarden gesteld ten aanzien van de uitvoering van de bouwplan. Deze aanbevelingen en voorwaarden zullen wij aan de omgevingsvergunning verbinden.

Zienswijzen

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 6 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn door zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn in de bijlage samengevat en van een reactie voorzien.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het besluit op het punt van de ontheffing voor het parkeren aan te passen en nader te motiveren. Voor het overige gaven de zienswijzen geen aanleiding het besluit te herzien.

DEEINTELIJKE

VERZONDEN 22 JUNI 2017

afdeling VTH en G

Bijlage behorend bij besluit OVA-201472733, Dr. C. Hofstede de Grootkade 48: Reactie op zienswijze

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 24 december 2014 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen in de voormalige watertoren. De aanvraag betreft Dr. C. Hofstede de Grootkade 48 te Groningen en is aangevraagd door de heer Drenth. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201472733.

De aanvraag is strijdig met het bestemmingsplan Schildersbuurt en Herziening bestemmingsregels Wonen, zoals toegelicht in het besluit en de motivatie. Voor deze strijdigheid kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) worden afgeweken van de bestemmingsregels.

Op de voorbereiding van een dergelijk besluit is op grond van artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing, zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In verband hiermee is de voorgenomen verlening van de omgevingsvergunning vanaf 6 oktober 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht. Hieronder zullen wij de zienswijze samenvatten en van een reactie voorzien.

De heer M.A. Hemminga (zienswijze ontvangen 17 november 2016)

1. Kan de gemeente nader toelichten hoe 'visie op bouwen/wonen' en 'visie op behoud van monumenten' bij het voorgenomen besluit (onafhankelijk) zijn afgewogen en waarom het huidige plan de beste herbestemming is? Of waren er alternatieven waarbij de toren minder fors moet worden verbouwd?

Het plan voor dit object is aan de visie op behoud van monumenten getoetst door een onafhankelijke gemeentelijke monumentencommissie en door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De monumentencommissie heeft, nadat er meerdere malen negatief was geadviseerd, uiteindelijk na planaanpassingen haar instemming gegeven en positief geadviseerd.

Een eigenaar is vrij om een plan in te dienen. De gemeente toetst dat plan aan daarvoor geldende procedures. Binnen die procedure kan de gemeente het ingediende plan niet afwegen tegen mogelijke alternatieve plannen.

De voorgestelde verbouw komt in hoge mate tegemoet aan de instandhoudingsplicht die verbouw van een rijksmonument met zich meebrengt. In het interieur worden aan het monument slechts enkele aanpassingen aangebracht waarbij de beide watervaten en de zolder met hangconstructie in de kap in grote lijnen behouden blijven. Het exterieur van de toren zal slechts beperkt wijzigen om meer licht in de appartementen te krijgen. Bovendien vinden wij deze invulling van het gebouw voor dit rijksmonument een goede passende invulling. Hiermee wordt (langdurige) leegstand van een monument voorkomen en een publieke functie garandeert de openbaarheid van de toren.

2. a. Los van de vraag of er een markt is voor appartementen zonder buitenruimte (tenzij door schaarste gedreven) werkt de gemeente dus mee aan het realiseren van appartementen die anno 2016 kwalitatief niet aan de maat zijn. Er mist niet een klein detail maar er mist een 'fundamentele menselijke behoefte'. Wat zijn de beweegredenen om dit dan toch te willen?

Het al dan niet verplicht aanwezig moeten zijn van een buitenruimte bij een woning is geregeld in het Bouwbesluit. Volgens artikel 4.36 geldt dat bij verbouw van een woonfunctie ten aanzien van de buitenruimte moet worden uitgegaan van het reeds verkregen niveau. Dit komt er kort gezegd op neer dat wat aanwezig is, gehandhaafd moet blijven en dat niet méér dan dat vereist is. Het bestaande pand in dit geval, betreft een watertoren zonder woonfuncties en zonder buitenruimten. Feitelijk is er hier geen sprake van een reeds verkregen niveau voor een woonfunctie, waarbij in zo'n geval moet worden teruggevallen op het eiseniveau geldend voor bestaande bouw. Ten aanzien van buitenruimten geldt voor bestaande woonfuncties geen eis. Er zijn tenslotte heel wat woningen zonder tuin of balkon. Om die reden zijn buitenruimten bij de te realiseren woningen in de watertoren niet vereist. Ten aanzien van de eisen uit het Bouwbesluit heeft de gemeente een toetsende rol. Wij kunnen geen hogere eisen stellen dan in het Bouwbesluit is vastgelegd.

b. In het dossier bevindt zich een document m.b.t. brandveiligheid met adviezen voor b.v. sprinklerinstallatie en hoe brandvertragende oplossingen kunnen worden gerealiseerd. Wat mist is een document waarin de brandweer een positief advies geeft over het ontruimingsplan als zodanig. Op een drukke dag (afgehuurd restaurant) zijn er al snel 100 of meer mensen in de toren, er is slechts één (wokkeltrap) vluchtroute en niet iedereen is even goed getraind om 50 meter trap te lopen onder stressvolle omstandigheden. Is er een kans dat de brandweer na oplevering een tweede vluchtweg eist die dan bijvoorbeeld in de vorm van een brandtrap aan de buitenzijde moet worden uitgevoerd?

Het plan beschikt over een zogenaamde 'wokkeltrap' om zodoende twee vluchtwegen vanaf elke verdieping te garanderen, er is dus een tweede vluchtweg beschikbaar. Een bouwwerk zoals deze met een brandmeldinstallatie is verplicht tot het hebben van een ontruimingsplan en niet meer dan dat. Een goedkeuring van de brandweer op het ontruimingsplan is geen vereiste. De brandweer kan natuurlijk altijd wel om advies gevraagd worden indien de gebruiker dat wenselijk vindt.

De bepaling van het maximaal aantal toe te laten personen in een bouwwerk wordt vastgelegd in een gebruiksmelding. De bepaling van het aantal mensen wordt aan de hand van beschikbare vluchtwegen bepaald. Voor dit object moet nog een gebruiksmelding worden gedaan. Pas op het moment dat de gebruiker meer mensen wil toe laten in het gebouw, moeten alternatieven worden bedacht.

3. 1. Welke eisen worden aan het onderhoud van de toren gesteld en waar en hoe zijn die verankerd? Welke middelen kan de gemeente inzetten bij een toekomstige afwijking in de staat van onderhoud ten opzichte van een gewenste staat?

Ten aanzien van onderhoud heeft de gemeente een handhavingsbevoegdheid wanneer de veiligheid en/of gezondheid van mensen in het geding komt. Bijvoorbeeld wanneer door achterstallig onderhoud dakpannen van een dak op de openbare weg dreigen te vallen. Daarnaast zijn wij bevoegd handhavend op te treden wanneer sprake is van aantasting van de monumentenwaarde.

In een dergelijke, gevaarlijke situatie kan de gemeente handhavend optreden richting de verantwoordelijke (eigenaar/gebruiker) en deze middels bestuursdwang het probleem te laten aanpakken.

Gemeente Groningen

VERZONDEN 22 JUNI 2017

afd. VTH en G

2. Is nagegaan of beide eigenaren (volgens kadaster 50/50 gedeeld eigendom) hun huidige bestaande 'vloot aan panden' in de stad nu adequaat onderhouden en beheren? Zij zullen beiden immers 'rendement willen maken' en onderhoud gaat af van het rendement. Deze rendementsafweging versus onderhoud komt ook in de Tweede Kamer commissies ter sprake met betrekking tot het mogelijk vervreemden van rijksmonumenten.

Een dergelijk onderzoek naar hoe adequaat initiatiefnemers/investeerders andere in eigendom/beheer zijnde panden onderhoudt, valt niet binnen het toetsingskader van een aanvraag omgevingsvergunning.

3. Is voldoende geborgd dat er in de (nabije) toekomst niet alsnog ongewenste aanpassingen zullen plaatsvinden? Denk daarbij b.v. aan: zijdelings aanbouwen met extra woonruimte (optoppen zal hier wel lastig worden); splitsen van de appartementen ten behoeve van studentenhuisvesting; verder uitbreiden van de wooncapaciteit door het restaurant of de expositieruimte er t.z.t. bij te betrekken. Kan de toren in de toekomst weer worden vervreemd zonder bindende afspraken met betrekking tot beheer en onderhoud?

Ten aanzien van het kamergewijs verhuren en het splitsen van woningen zijn de regels in deze gemeente de laatste jaren flink aangescherpt, met name in de Schilderswijk. Dergelijke ingrepen zijn, zeker bij een rijksmonument, vergunningplichtig. Daarvoor moet de gemeente dus expliciet toestemming geven. In het licht van de actuele bestemmingsplannen en het huidige huisvestingsbeleid kunnen woningen niet meer gesplitst of kamergewijs verhuurd worden.

Het realiseren van een publieke, openbare functie zoals een horecagelegenheid was een expliciete eis van de gemeente. Dit vanwege de bijzonderheid van het gebouw. Wanneer het gebouw uitsluitend uit woonfuncties zou bestaan, verliest het gebouw het openbare karakter omdat deze dan alleen nog toegankelijk is voor bewoners en niet voor bezoekers. Omdat dit ongewenst is, zullen de openbare functies in het gebouw niet door woningen worden vervangen.

4. 1. Er zijn twijfels over de parkeerdrukmeting? De conclusie (130/160 vrije plaatsen) en de bij de zienswijze aangeleverde geschatte werkelijkheid (in totaal zijn er maar 170 inzetbaar) lijken wel erg ver uit elkaar te liggen.

Naar aanleiding van de zienswijzen waarbij bewoners hebben aangegeven te twijfelen over de parkeerdruk is een nieuwe parkeerdrukmeting gedaan. Ditmaal met tel gegevens uit 2015, wat op moment van schrijven de meest recente cijfers zijn. Als maatgevend moment is de avond genomen. Uitgangspunt is dat na 18.00 uur de meeste bewoners thuis zijn terwijl dan ook het restaurant geopend is. De avond geeft daarom de grootste parkeerbelasting op de omgeving.

Verder is nu alvast rekening gehouden met een aanstaande wijziging van de verkeerssituatie. Vanwege een nieuw aan te leggen deel voor de Slimme fietsroute Zernike, komt een aanpassing nabij de aansluiting met de Prinsessenweg. Hierdoor verdwijnen er waarschijnlijk 2 tot 7 parkeerplaatsen in de Herman Colleniusstraat. Hier is nog geen definitief besluit over genomen door de raad. In de bepaling van de parkeerdruk voor dit bouwplan is hier wel rekening mee gehouden. Hierbij is van het maximale verlies van 7 parkeerplekken uitgegaan om te bepalen of dit een belemmering vormt.

Gemeente Groningen
VERZONDEN 22 JUNI 2017
afd. VTH en G

Voor het bepalen van het gebied waarbinnen de parkeerdruk wordt gemeten is uitgegaan van een afstand van 150 meter vanaf de watertoren. Het gaat hierbij om daadwerkelijke loopafstanden en niet hemelsbreed gemeten (zie afbeelding 1 in het definitieve besluit). De parkeerplaatsen aan de Wilhelminakade zijn eveneens buiten beschouwing gelaten. Ten opzichte van de parkeerdrukmeting met de gegevens uit 2012 is zo een veel kleiner gebied verkregen waarbinnen de parkeerdruk beneden de 85% dient te blijven na realisatie van de appartementen en het restaurant.

Dit heeft geresulteerd in het vaststellen van een parkeerbehoefte van 44 parkeerplaatsen in plaats van 40 parkeerplaatsen, zoals aanvankelijk was berekend. De parkeercapaciteit is vastgesteld op 161. Hierbij is al rekening gehouden met het mogelijke capaciteitsverlies van maximaal 7 parkeerplekken. Ondanks een grotere parkeerbehoefte van 4 parkeerplekken en een mogelijk verlies van 7 parkeerplekken is de parkeerdruk berekend op 84%.

Conclusie

Deze zienswijze geeft aanleiding het besluit te wijzigen nu de parkeerbehoefte 44 parkeerplekken is.

Conform de Beleidsregels Parkeernormen 2012 kan bij een parkeerdruk tot 85% ontheffing worden verleend. Het is mogelijk om een ontheffing van het realiseren van de 44 parkeerplekken te verlenen. In het kader van de belangenafweging vinden wij dit acceptabel en verlenen daarom medewerking door ontheffing te verlenen.

De uitgebreide berekening met daarbij horend kaartmateriaal is/wordt in de motivering van het definitieve besluit opgenomen.

2. Wie is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud? Is het risico van overlast door drugsgebruik, -handel, hangjongeren en daklozen voldoende onderkend? Dit geldt des te meer omdat de toegang van de toren (als vanzelf) ook semi publiekelijk wordt; restaurant, expositieruimte en appartementen zullen dezelfde ingang(en) moeten gaan gebruiken.

De eigenaar van de toren is verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. De toegangsdeur van het gebouw is alleen door de bewoners en de horecaexploitant te openen (gasten voor de horecagelegenheid kunnen aanbellen om vervolgens te worden binnengelaten). Onbevoegden hebben daarom geen toegang tot de toren.

3. In maart 2015 organiseerde de gemeente een voorlichtingsbijeenkomst in de toren waar omwonenden kennis van de plannen konden nemen. Dat is inmiddels al weer ruim anderhalf jaar geleden. Ondanks de haalplicht van informatie m.b.t. omgevingsvergunningen zou het de gemeente bijzonder sieren als er voorafgaand aan het afgeven van de vergunning nog een voorlichtingsbijeenkomst zou worden gehouden. De impact op de directe omgeving is immers heel fors. Overweegt de gemeente om zoiets te organiseren?

Op 13 juni 2017 is de reactie op de zienswijze voorafgaand aan de vergunningverlening alvast mondeling toegelicht aan de indieners van zienswijzen. Er wordt niet voorafgaand aan vergunningverlening nogmaals een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd voor de omgeving.

Er is aan de ontwikkelaar verzocht een bijeenkomst te organiseren om het plan nogmaals toe te lichten voor geïnteresseerde buurtbewoners.

De heer W.A.D. van der Schalie (zienswijze ontvangen 17 november 2016)

1. Kunnen bezoekers voor de expositieruimte op de begane grond ook met lift omhoog 'voor de lol' of 'om even boven te kijken'?

Nee, de toegangsdeur van het gebouw is alleen door de bewoners en de horecaexploitant te openen (gasten voor de horecagelegenheid kunnen aanbellen om vervolgens te worden binnengelaten). Onbevoegden hebben daarom geen toegang tot de toren. De expositieruimte is overigens geen op zichzelf staande functie waarvoor bezoekers specifiek komen. Deze ruimte is bedoeld voor de bewoners en de gasten van de horecagelegenheid. Hoe deze ruimte wordt ingevuld, ligt niet vast.

2. Uitgaande van bewoners, bewonersbezoekers, restaurantbezoekers en personeelsleden, kan het gebouw op drukke momenten zo'n 130 mensen herbergen? Leidt dit niet tot problemen ten aanzien van de interne verkeersstromen (gebruik van lift en trap)?

Het trappenhuis is uitgerust met twee onderling van elkaar gescheiden brand- en rookwerende trappen (wokkeltrap) en een lift. Deze situatie is getoetst aan de technische en brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit. Er is geconstateerd is dat aan deze eisen wordt voldaan.

3. Moeten restaurantbezoekers wachten wanneer een bewoner de lift gebruikt om zijn/haar bankstel te verhuizen? Wat gebeurt er op zo'n moment met iemand met een hartaanval?

In gebouwen waarin slechts één lift aanwezig is, kan het best zo zijn dat wanneer bijvoorbeeld bewoners aan het verhuizen zijn, andere mensen even moeten wachten. Dit is niet uitzonderlijk en komt in veel gebouwen voor.

4. Moet iedereen aanbellen of staat de voordeur gewoon open en is de expositieruimte vrij toegankelijk (ook voor de dakloze die nog een slaapplek zoekt)?

Nee, de toegangsdeur van het gebouw is alleen door de bewoners en de horeca-exploitant te openen (zie punt 1).

5. Hoe zijn de verkeersstromen beveiligd/hoe worden onbevoegden geweerd?

Het gebouw is niet toegankelijk voor onbevoegden omdat de toegangsdeur uitsluitend met een sleutel (door bewoners en horecaexploitant) (zie punt 1).

6. Bij brand mag de lift niet worden gebruikt, moeten alle 90 restaurantbezoekers en medewerkers via de 12 trappen naar beneden?

Ja, bij brand moeten bewoners en horecabezoekers met de trappen naar beneden. Deze trappen voldoen aan de gestelde brandveiligheidseisen (breedte, opvang- en doorstroomcapaciteit).

Gemeente Groningen
VERZONDEN 22 JUNI 2017
afd. VTH en G

7. Van welk materiaal zijn de trappen gemaakt?

De trappen zijn gemaakt van geprefabriceerd beton.

8. Moet er niet een speciale vluchttrap zijn?

Het plan beschikt over een zogenaamde 'wokkeltrap' om zodoende twee afzonderlijke vluchtwegen vanaf elke verdieping te garanderen. Dit is een eis vanuit het Bouwbesluit. Naast deze twee aanwezige vluchtmogelijkheden is niet nóg een vluchttrap vereist.

9. Kan de brandweer van buitenaf met hoogwerkers o.i.d. de bovenste verdiepingen bereiken? Wat zegt de brandweer hierover in hun advies gezien het feit dat de ingebouwde appartementen allemaal in houtskelet worden uitgevoerd?

Het bouwplan is door de Veiligheidsregio Groningen getoetst aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit. Zij hebben geconstateerd dat hieraan wordt voldaan.

10. Wordt de restaurantexploitant gescreend volgens de wet Bibob?

Elke horecaexploitant wordt bij een vergunningsaanvraag altijd gescreend volgens de wet Bibob. Dit zal dus ook hier gebeuren wanneer een exploitant een aanvraag doet om het restaurant te exploiteren.

11. Woning 3 en 4 op 2^e verdieping: rechts op de doorsnedetekening (B-B op tekening nr. DO.2.1) staat vermeldt dat de interne hoogte 2,33 meter bedraagt. Is dat niet te laag wat betreft het Bouwbesluit?

Het bouwbesluit eist in artikel 4.4 dat bij verbouwsituaties een minimale plafondhoogte van 2,1 meter voor verblijfsruimten (bijvoorbeeld woonkamer, slaapkamer) moet worden aangehouden. Het bouwplan voldoet hieraan omdat de plafondhoogten hoger zijn dan 2,1 meter.

12. Mag de gemeente toestemming geven om hiervan af te wijken?

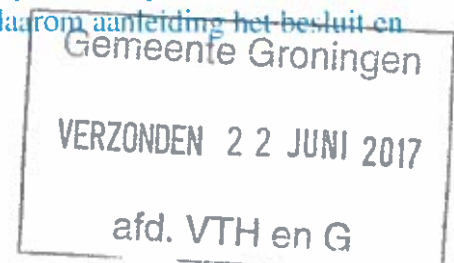
Bij monumentale panden kan de gemeente in sommige gevallen afwijken van de bepalingen van het Bouwbesluit, maar dat is in dit geval niet aan de orde.

13. Mag een appartement met deze geringe hoogte verhuurd worden?

Wanneer er een omgevingsvergunning voor verleend is, mogen appartementen worden verhuurd.

14. Volgens het ontwerpbesluit bedraagt de parkeerbehoefte van het bouwplan 40 parkeerplaatsen. Volgens onze berekening bedraagt de parkeerbehoefte 21 parkeerplaatsen, klopt dit?

Naar aanleiding van de zienswijzen is de parkeerbehoefte opnieuw bepaald en deze is nu vastgesteld op 43 parkeerplaatsen. De zienswijzen geven daarom aanleiding het besluit en



de motivatie aan te passen. Op grond van ons beleid kunnen wij ook met de nieuwe berekening medewerking verlenen aan het plan door het verlenen van een ontheffing.

Zie voor een verdere toelichting op deze berekening de aangepaste motivatie in het definitieve besluit en de beantwoording van zienswijze 4.1 van de heer M.A. Hemminga.

15. Vergewist de gemeente de deskundigheid van PDB Design, de ontwerper van het bouwplan?

Nee, het uiteindelijke bouwplan waarvoor de vergunning is verleend, is in nauwe samenspraak met de gemeente tot stand gekomen.

16. Volgens de parkeerdrukmetingen is er voldoende plek beschikbaar voor parkeren. Dit ervaren de buurtbewoners heel anders; overdag zijn er hooguit 25 en 's nachts 30 vrije plekken beschikbaar. Het bestemmingsplan rept erover dat de parkeerdruk in de Schilderswijk aan de top zit. Is dit niet in tegenstelling met de parkeerdrukmeting?

Zoals onder beantwoording van zienswijze 4 van de heer Hemminga is aangegeven kan de parkeerdruk binnen het onderzochte gebied sterk verschillen. Het is dus mogelijk dat bewoners het anders ervaren.

17. Hoe borgt de gemeente dat het gebouw aan de onderhoudseisen blijft beantwoorden?

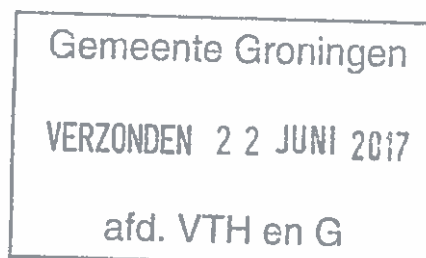
De eigenaar is in eerste instantie verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud aan het gebouw. Er is gevraagd of er een beheers-situatie gecreëerd wordt in de vorm van het aanstellen van een VVE en of er een meerjaren onderhoudsplan gemaakt wordt. Geantwoord is dat er géén VVE-constructie toegepast wordt. Dit is ook niet nodig omdat de appartementen worden verhuurd. Er wordt gewerkt aan een meerjaren onderhoudsplan. Verder heeft de gemeente aangegeven dat het verstandig is om nu het groot onderhoud van het totale object inclusief dak uit te voeren. Er is niet specifiek gesproken over het aanbrengen van blijvende onderdelen bijvoorbeeld klimhaken of andere constructies voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden. Dit kan tijdens de uitvoering.

18. Welke dwang heeft de gemeente indien nodig om de eigenaren in het onderhoud te laten voorzien?

Ten aanzien van onderhoud heeft de gemeente een handhavingsbevoegdheid, echter uitsluitend wanneer de veiligheid en/of gezondheid van mensen in het geding komt. Bijvoorbeeld wanneer door achterstallig onderhoud dakpannen van een dak op de openbare weg dreigen te vallen. In een dergelijke, gevaarlijke situatie kan de gemeente handhavend optreden richting de verantwoordelijke (eigenaar/gebruiker) en deze middels bestuursdwang het probleem te laten aanpakken.

19. Welke dwang kan de gemeente gebruiken om het groen rondom de toren naar behoren te laten onderhouden door de eigenaren, wat momenteel niet gebeurt?

Zie vorige punt.



20. Heeft de gemeente zich vergewist van mogelijk alternatief gebruik van de appartementen, bijvoorbeeld splitsing in kleinere appartementjes?

Ten aanzien van het kamergewijs verhuren en het splitsen van woningen zijn de regels in deze gemeente de laatste jaren flink aangescherpt, met name in de Schilderswijk. Dergelijke ingrepen zijn, zeker bij een rijksmonument, vergunningplichtig. Daarvoor moet de gemeente dus expliciet toestemming geven. In het licht van de actuele bestemmingsplannen en het huidige huisvestingsbeleid kunnen woningen niet zonder meer gesplitst of kamergewijs verhuurd worden.

21. Welke borging biedt de gemeente dat het geen studentenpand wordt?

Zie vorige punt.

22. Heeft de gemeente een oordeel of voor de investering die gedaan wordt een exploitabel commercieel geheel te bouwen is, waarbij een rendement van 6-7% bereikt kan worden?

Nee, onderzoek naar eventueel te behalen rendement valt niet binnen het toetsingskader van een aanvraag omgevingsvergunning.

23. Als de gemeente deze expertise niet heeft, moeten zij in dit bijzondere geval niet een expert inhuren om te berekenen of de investering in verhouding staat tot de exploitatie?

Zie vorige punt.

24. Als de gemeente alle vragen geborgd kan krijgen, worden deze dan middels een kettingbeding aan de eigenaren opgelegd, zodat alle punten in elke vervreemdingsacte moeten worden opgenomen?

De ingebrachte zienswijzen en de reactie van de gemeente hierop, worden bij de definitieve omgevingsvergunning gevoegd en maken daarmee onderdeel uit van dat besluit.

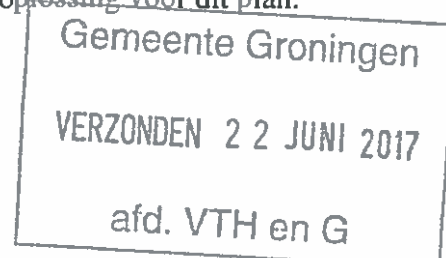
Het betreft hier niet publiekrechtelijke beperkingen die via inschrijving in het kadaster geborgd kunnen worden. Voor zover wij dit al zouden wensen, wij kunnen geen beding in de koopaktes laten opnemen aangezien wij geen partij zijn bij de (ver)koop.

De heer M.G.J. ten Berge (zienswijze ontvangen 16 november 2016)

1. Maakt bezwaar tegen de toegang tot het gebouw, de betekenis die dit kan hebben voor de directe omgeving van het gebouw en de interne bereikbaarheid van de verschillende functies.

Zoals eerder beschreven hebben onbevoegden geen toegang tot de toren omdat de toegangsdeur van het gebouw alleen door de bewoners en de horecaexploitant te openen is. De interne ontsluiting van de verschillende functies is getoetst aan het Bouwbesluit.

2. De berekening van de parkeerbehoefte klopt niet, de veronderstellingen m.b.t. beschikbare parkeerruimte zijn discutabel. In de avonduren is het vinden van een parkeerplek vaak moeilijk. Daarom maak ik bezwaar tegen de parkeeroplossing voor dit plan.



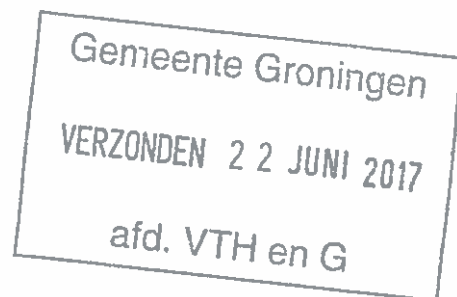
Het is goed mogelijk dat het vinden van een parkeerplaats lastig is. Zodra de parkeerdruk de 80% benaderd ontstaat zoekverkeer. Je moet gaan zoeken naar een plek. Dat is niet fijn en daarom wordt ook een bovengrens van een parkeerdruk van 85% aangehouden. Bewoners zouden binnen een loopafstand van 150 meter van hun woning een parkeerplaats moeten kunnen vinden. Als dat niet zo is, dan is er volgens de definitie die de gemeente Groningen hanteert sprake van een parkeerprobleem (een van de argumenten betaald parkeren in te voeren). Daar waar betaald parkeren al is ingevoerd kan het Parkeerbedrijf in die situaties verdere verstrekking van vergunningen op straat te parkeren opschorten. Op die wijze wordt getracht de desbetreffende buurt op dit onderdeel leefbaar te houden.

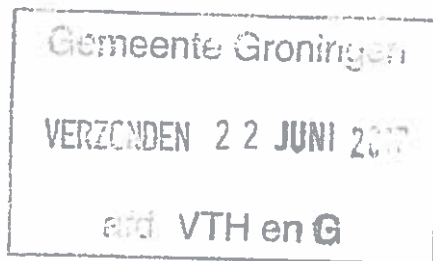
3. Als bij de uitwerking van dit plan mocht blijken dat het ontwerp niet realiseerbaar is, dan zal er een nieuw ontwerp voor dit monument moeten worden gemaakt dat opnieuw de procedure voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet doorlopen.

Wanneer het huidige bouwplan niet doorgaat en er zou een ander initiatief komen, dan moet hiervoor opnieuw een omgevingsvergunning worden aangevraagd welke opnieuw inhoudelijk beoordeeld moet worden en opnieuw de door de WABO vastgestelde procedure moet doorlopen.

Conclusie

De zienswijzen geven aanleiding het besluit en de motivatie op het punt van de parkeeroplossing aan te passen. De overige punten geven geen aanleiding het besluit en de motivatie aan te passen.





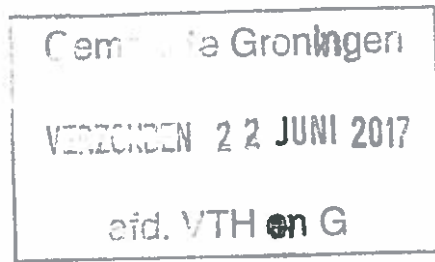
VOORWAARDEN bij vergunning: 201472733

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden monumentenactiviteit:

De volgende gegevens dienen voor aanvang van de werkzaamheden te zijn goedgekeurd door de restauratiedeskundige van de vakgroep Erfgoed:

- Een restauratieplan uitgewerkt in een uitgebreide werkschrijving dan wel een bestek; inclusief onderhoudswerkzaamheden van het leien dak en de lantaarn.
- Kleurhistorisch onderzoek en definitieve bepaling van de toe te passen kleuren; De omvang van dit onderzoek dient in overleg en ter goedkeuring van de restauratiedeskundige van de afdeling Wonen en Monumenten te worden bepaald.
- Wanneer nodig wordt aan de welstand- en monumentencommissie en eventueel de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om advies gevraagd.
- De verslagen van de bouwvergaderingen dienen in afschrift te worden verzonden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed t.a.v. de adviseur bouwkunde van Regio Noord-Oost en aan zowel de bouwinspecteur als de restauratiedeskundige van de vakgroep Erfgoed van de gemeente Groningen.
- Daarnaast heeft de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) in haar advies van d.d. 28 juli 2016 onder andere de volgende punten aangegeven welke hier expliciet als voorwaarde worden genoemd:
 - o Respecteer de littekens uit de Tweede Wereldoorlog in het metselwerk en trek deze niet glad: het zijn sinistere herinneringsdragers. Wanneer deze historische karakteristieken zouden worden 'weg-gerestaureerd', ontstaat devaluatie van de historische zeggingskracht.
 - o Neem bijzondere elementen en karakteristieken van het 'waterverleden' op in de nieuwe functies, bijvoorbeeld de peilschaal en binnenluiken van vensters.
 - o Bied ruimte aan en garantie voor deskundig en onafhankelijk tuinhistorisch onderzoek (w.o. de ontwerp- en beplantingsgeschiedenis) en verwerk de aanbevelingen, bevindingen en conclusies van dit onderzoek in de benadering van de groenaanleg rondom de watertoren.
 - o Laat de werkzaamheden op vakbekwame wijze begeleiden.



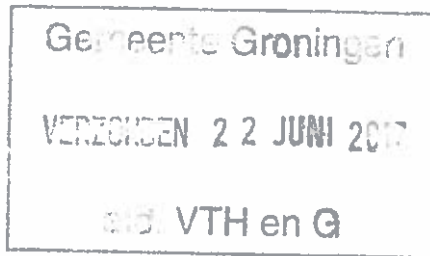
- De werkzaamheden dienen in overleg met de restauratiedeskundige van de vakgroep Erfgoed van de gemeente te worden uitgevoerd.
- Ingevolge artikel 2.33 lid 1 dient met de werkzaamheden binnen 3 jaar te worden begonnen. Indien de werkzaamheden niet zijn gestart, kan het college de omgevingsvergunning voor de Rijksmonumentenactiviteit intrekken.

2. Voorwaarden voor het gebruik:

- De appartementen mogen elk door één huishouden worden bewoond conform de definitie van het bestemmingsplan Woningplitsing en Herziening bestemmingsregels Wonen.

3. Voorwaarden voor de start van de bouw:

- 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 u contact op te nemen met inspectie VTH, telefoon 050-367 6200, e-mail bouwinspectie@groningen.nl.
- 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 201472733
 - 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.



4. 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;