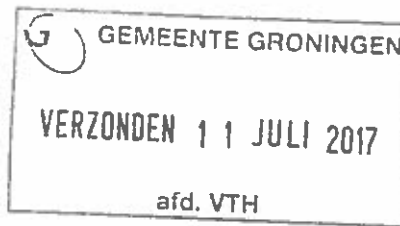


Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Aannemingsbedrijf Drenth B.V.
de heer C. Drenth
Sontweg 16 A
9723 AT Groningen



Datum	10 juli 2017	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201671977/100
Informatie	I. Stoepker	Tel.	14 050	BSN	
E-mail	ilona.stoepker@groningen.nl				
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Drenth,

U heeft op 25 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van twee woningen door de verbouw en uitbreiding van het bestaande stallingsbouw.. De aanvraag gaat over Verlengde Hereweg 1/1 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201671977.

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

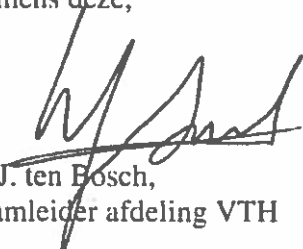
Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met I. Stoepker van de afdeling VTH, telefoon (050) 367 81 11 en e-mail ilona.stoepker@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

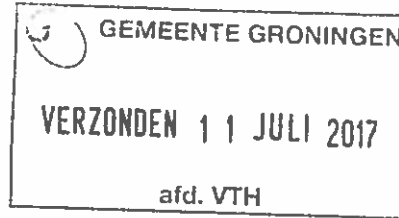
Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,



N.J. ten Bosch,
teamleider afdeling VTH

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Aannemingsbedrijf Drenth B.V.
Sontweg 16 A
9723 AT Groningen



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 25 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van twee woningen door de verbouw en uitbreiding van het bestaande stallingsbouw.. De aanvraag betreft Verlengde Hereweg 1/1 te Groningen en is aangevraagd door Aannemingsbedrijf Drenth B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201671977.

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 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

Er is geen vooroverleg gepleegd met de Provincie Groningen. Bij brief van 10 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen categorieën projecten aangewezen, waarvoor zonder vooroverleg van het bestemmingsplan kan worden afgeweken middels artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo. Blijkens de bijlage bij het besluit van 10 mei 2011, kan dit project worden geschaard onder de categorie bestaande stedelijk gebied, waarbij woningen worden opgericht.

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.



Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een verklaring van geen bedenkingen benodigd van de gemeenteraad. Bij brief van 25 mei 2011 heeft de gemeenteraad, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van de raad van het bestemmingsplan kan worden afgeweken, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder:

Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen

A. Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;
2. vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie plaatsvindt;
3. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Verlengd

De termijn voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op basis van art. 3.12, lid 8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met maximaal 6 weken verlengd.

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.

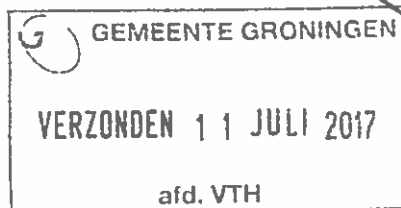
Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <https://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

Bijlagen

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

Datum: 10 juli 2017

Nummer: 201671977



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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "N.J. ten Bosch". The signature is written over a horizontal line.

N.J. ten Bosch,
teamleider afdeling VTH



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 4 mei 2017. De aanvraag betreft het realiseren van twee woningen door de verbouw en uitbreiding van het bestaande stallingsbouw en is aangevraagd door Aannemingsbedrijf Drenth B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201671977.

- **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

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Helpman, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

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 Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

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

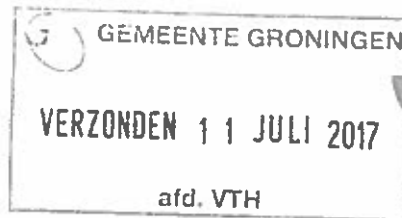
Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

De aanvraag betreft het realiseren van twee woningen op een achtererf aan de Verlengde Hereweg. Het gaat om een achtererf dat grenst aan het Helperdiep. Het perceel hoort kadastraal niet meer bij de twee woningen aan de Verlengde Hereweg. Op het perceel staat nu een schuur/werkplaats met daarnaast twee garageboxen. De aanvraag gaat uit van de verbouw van de schuur/werkplaats tot een woning. Ten zuiden van deze schuur wordt op het onbebouwde deel een tweede woning gerealiseerd. De garageboxen worden verbouwd tot stallingsruimte met nieuwe gevels en daarop een dakterras.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Helpman. De bestemming van het perceel is Gemengd – 1. De functie wonen is toegestaan. Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De aanvraag is hiermee in strijd, omdat een deel van de bebouwing buiten het bouwvlak komt. In de huidige situatie staan de garageboxen ook buiten



het bouwvlak. Deze zouden onder het overgangsrecht kunnen vallen, als ze ooit legaal zijn gebouwd. Dan nog is echter sprake van strijdigheid, omdat de strijdigheid met het bestemmingsplan wordt vergroot door de garageboxen te vergroten met een dakterras en een toegang tot de woning via een soort bordes en halletje. Er is eveneens strijdigheid op het punt van de maximale bouwhoogte. Deze mag maximaal 4 meter zijn. Voor de bestaande schuur geldt het overgangsrecht. De nieuwe woning krijgt echter een bouwhoogte van 8 meter.

Naast het bestemmingsplan Helpman geldt het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen. Voor dit perceel bepaalt dit bestemmingsplan dat er geen hoofdgebouwen zijn toegestaan achterop deze percelen. Er mag uitsluitend worden gebouwd in aansluiting op de hoofdgebouwen aan de Verlengde Hereweg. Er is daarom ook sprake van strijdigheid met dit bestemmingsplan.

Ruimtelijke afweging

De aanvraag betreft het realiseren van twee woningen op een achtererf aan de Verlengde Hereweg. Het gaat om een achtererf dat grenst aan het Helperdiep. Het perceel hoort kadastraal niet meer bij de twee woningen aan de Verlengde Hereweg. Op het perceel staat nu een schuur/werkplaats met daarnaast twee garageboxen. De aanvraag gaat uit van de verbouw van de schuur/werkplaats tot een woning. Ten zuiden van deze schuur wordt op het onbebouwde deel een tweede woning gerealiseerd. De garageboxen worden verbouwd tot stallingsruimte met nieuwe gevels en daarop een dakterras.

Door de entree van de woning in het voormalige koetshuis te positioneren aan de noordzijde, wordt verbinding gemaakt met het Helperdiep. Daarbij wordt de entree van de woning verhoogd. Omdat het gebouw niet direct aan de Verlengde Hereweg is gelegen, is een entree richting het Helperdiep ruimtelijk gezien logisch.

Het maken van een nieuwe entree en dakterras op de carport voegt extra woonkwaliteit toe. Daarnaast kan het Helperdiep op deze manier meer beleefd worden dan vanuit het gebouw in de bestaande situatie het geval is. De relatie van deze woning met het Helperdiep wordt daardoor versterkt. Omdat de woning aan de noordzijde grenst aan de blinde zijgevel van het aangrenzende appartementengebouw is het effect op aangrenzende woonbebouwing beperkt. Er treedt geen aantasting van het woongenot van derden op door de overschrijding van het bouwvlak. Er treedt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op, omdat de carports laagwaardig zijn qua uitstraling en de bestaande schuur (voormalig koetshuis) geen levendige functie heeft.

De entree van de nieuwe woning, ten zuiden van het bestaande pand, is niet gericht naar het Helperdiep. Dat is gezien de situering ook niet mogelijk. In een stedelijke situatie komt het vaker voor de entree van een woning niet direct aan de voorkant van het terrein of de straat is gelegen. De entree van de nieuwe woning wordt bereikt via een onbebouwd voorterrein, het voorerf. Dit is in een stedelijke situatie niet uitzonderlijk en in dit geval niet bezwaarlijk. De nieuwe woning op het binnenterrein is bevorderlijk voor de sociale veiligheid aan de achterkant van de panden aan de Verlengde Hereweg 1 en 3.

De strijdigheid met de bouwhoogte betekent dat er een afweging dient plaats te vinden waarbij gekeken wordt naar de ruimtelijke effecten van de nieuwe bebouwing. De extra 4 meter bouwhoogte ten opzichte van de geboden mogelijkheid in het bestemmingsplan zal een

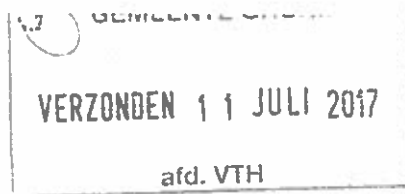


wijziging in uitzicht van derden betekenen. De hoogwaardige kwaliteit van het bouwplan zorgt ervoor dat het nieuwe uitzicht past in een stedelijke omgeving en niet onverantwoord is. Tussen de Helper Westsingel en het Helperdiep is op overige plekken ook bebouwing aan twee zijden aanwezig; zowel aan de Helper Westsingel als aan de zijde van het Helperdiep. Of aangrenzende woonpercelen onevenredige hinder ondervinden is afhankelijk van de mate van schaduwtoename als gevolg van het bouwplan. De aanvrager heeft een schaduwdiagram opgesteld. Daaruit blijkt dat er gedurende slechts korte tijd van de dag (in de lente en zomer) vermindering van zonlicht is voor de aangrenzende woningen. Omdat er rondom veel hogere bebouwing aanwezig is, is het bouwplan wat schaduwwerking betreft van beperkte invloed op de aangrenzende woningen.

In het bouwplan zijn aan de zijde gericht naar de achtergevels van Verlengde Hereweg 1 en 3 geen buitenruimtes opgenomen. Er is rekening gehouden met privacy van derden. De raamopeningen op de verdiepingen zijn qua omvang beperkt. Achter de ramen van de verdiepingen zijn slaapkamers gesitueerd. De mate van inkijk vanuit een slaapkamer is anders dan vanuit een woonkamer. Van onevenredige aantasting van het woongenot van derden is naar onze mening geen sprake.

Met het bouwplan worden twee kwalitatieve woningen, met een redelijk woonoppervlakte, toegevoegd aan een gebied waar veel bebouwing langs het Helperdiep aanwezig is. Daarnaast wordt met het bouwplan de huidige plek opgewaardeerd en wordt vanaf de Verlengde Hereweg het zicht op de zijgevel van het appartementengebouw achter deze locatie verzacht. De ruimtelijke effecten van de nieuwe bebouwing op het bestaande woon- en leefklimaat zijn aanvaardbaar.

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



VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201671977

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

> Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH.

> **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 201671977

- 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:

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