

POSS



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 7081
9701 JB Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

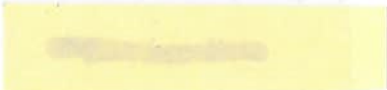
Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)



Datum 19 maart 2018
Informatie de heer L.G. Huisman
E-mail luuk.huisman@groningen.nl
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Bijlage(n) 2
Tel. 14 050

Kenmerk OVA-201771396/100
BSN



U heeft op 23 mei 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het transformeren en vergroten van een kantoorgebouw naar 50 woonappartementen. De aanvraag gaat over Damsport 1-3, 9728 PP te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201771396.

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

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in categorie A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

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.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is dus niet vereist.

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.

Gemeente Groningen
VERZONDEN 19 MAART 2018
afd. VTH

Volgvel 1



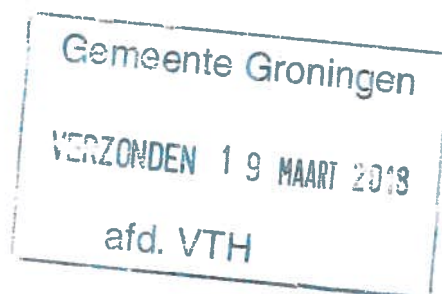
Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met de heer L.G. Huisman van de afdeling VTH, telefoon (050) 367 8486 en e-mail luuk.huisman@groningen.nl.

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:



Gemeente Groningen

VERZONDEN 19 MAART 2013

afd. VTH

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 23 mei 2017 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het transformeren en vergroten van een kantoorgebouw naar 50 woonappartementen. De aanvraag betreft Damsport 1-3, 9728 PP te Groningen en is aangevraagd door Paas BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201771396.

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 activiteit(en) 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 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.

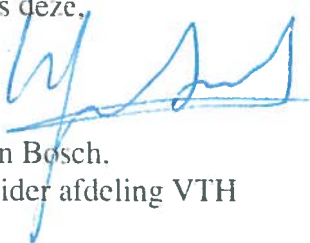
Bijlagen

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

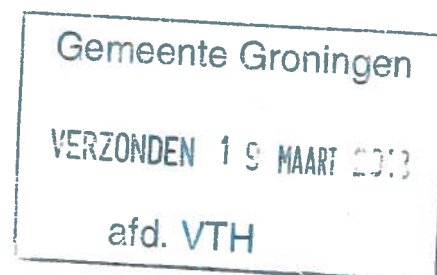
Datum: 19 maart 2018

Nummer: 201771396

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

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

N.J. ten Bosch.
teamleider afdeling VTH



Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in categorie A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

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.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is dus niet vereist.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

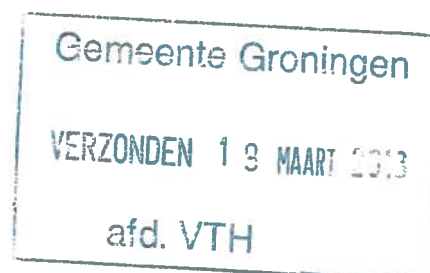
Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

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>.



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 19 maart 2018. De aanvraag betreft het transformeren en vergroten van een kantoorgebouw naar 50 woonappartementen en is aangevraagd door Paas BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201771396.

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

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub a en c 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 (met kenmerkstempel 201771396)
2. voorwaarden

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008, Woningsplitsing en Facetherziening Parkeren, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

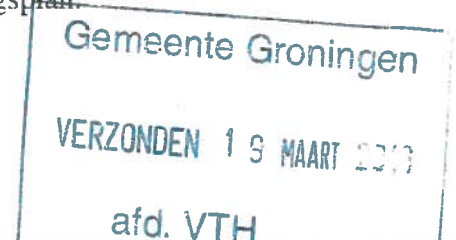
Uw bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Buitenplanse afwijking artikel 2.12.1a 3 Wabo

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Corpus den Hoorn 2008". De bestemming van het perceel is Dienstverlening. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat binnen de geldende bestemming geen woonfunctie is toegestaan. Naast de functionele strijdigheid is de aanvraag ook strijdig met de maximaal voorgeschreven bouwhoogte. De bouwhoogte mag ten hoogste 15 meter bedragen. Het gebouw krijgt 5 bouwlagen en wordt 16 meter hoog. Er wordt ook een opbouw voor lift en techniek voorzien. De bouwhoogte bedraagt voor dat gedeelte 17,3 meter.

Daarnaast is het bestemmingsplan "Facetherziening Parkeren" van toepassing. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de parkeerbehoefte 47 parkeerplaatsen bedraagt welk op eigen terrein moeten worden gerealiseerd. Er worden 46 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

Ook is het bestemmingsplan "Woningsplitsing" voor de locatie van de aanvraag van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met dit bestemmingsplan.



Voor de functionele strijdigheid is geen afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de overschrijding van de bouwhoogte en het tekort van één parkeerplaats kan wel een binnenplanse afwijking worden toegepast. Aan de aanvraag kan alleen worden meegewerkt met toepassing van een uitgebreide afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12.1a onder 3 Wabo. Een vereiste daarbij is dat de aanvraag moet zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. De aanvrager heeft bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd, "Transformatie Damsport 1 Groningen – Ruimtelijke onderbouwing". Deze maakt integraal onderdeel uit van dit besluit

Ruimtelijke afweging

De aanvraag laat de transformatie van een kantoor- naar woongebouw zien. Hiervoor wordt het kantoor intern verbouwd en verhoogd met twee bouwlagen.

Het bouwplan bevindt zich in een omgeving met overwegend woongebouwen. De laatste jaren zijn de woonfuncties in het gebied in omvang toegenomen. De transformatie van het kantoorpand aan Damsport 1-3 naar wonen is in principe akkoord. Deze functie past in de omgeving terwijl de behoefte aan solitaire kantoorgebouwen steeds verder afneemt.

Programmatisch

Het woonprogramma bestaat uit appartementen van verschillende omvang. De kleinste appartementen (4) hebben een gebruiksoppervlakte van 49 m². De overige appartementen variëren in grootte van 50 tot 77 m². Er is voldoende differentiatie in woonprogramma, waarbij de geringe onderschrijding van de minimale oppervlakte van 50 m², zoals voorgeschreven in het gemeentelijk woonbeleid, te verwaarlozen is en gezien de omvang van de overige appartementen programmatisch verantwoord is.

Stedenbouwkundig

Stedenbouwkundig gezien is het verhogen van het pand met twee bouwlagen passend in de omgeving. Een overschrijding van de bouwhoogte met 1 meter levert geen onevenredig straatbeeld op. Daarnaast is het gebouw vrijstaand gelegen en zullen aangrenzende percelen als gevolg van de voorgestelde bouwhoogte niet gehinderd worden wat schaduwwerking en privacyaspecten betreft.

Bij de transformatie van een kantoor- naar woongebouw is het noodzakelijk om ook het uiterlijk van het gebouw en het aangrenzende terrein een passende verandering te geven. Niet alleen intern, maar ook zeker extern moet er een transformatie plaatsvinden, zodat het gebouw uitstraalt dat er gewoond wordt. Daarmee wordt het gebouw afleesbaar voor de omgeving, wat betekent dat het vanuit de openbare ruimte wordt ervaren als woongebouw.

Voor de appartementen op de begane grond is aansluitend op maaiveldniveau voorzien in eigen buitenruimte. Sommige appartementen op de verdiepingen hebben een eigen buitenruimte en voor de appartementen die geen buitenruimte hebben, is voorzien in een gemeenschappelijk dakterras op de bovenste bouwlaag.

Bij het plan is een terreinontwerp gevoegd, waaruit blijkt dat de bij het gebouw horende terrein opnieuw wordt ingericht. De bestaande parkeerplaatsen worden verwijderd, er worden nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, er wordt groen toegevoegd en een gemeenschappelijk terras aangelegd.

Gemeente Groningen

VERZONDEN 13 MAART 2013

De nieuwe situatie laat een verblijfskwaliteit zien behorende bij een woongebouw. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de noodzaak om het gebouw in de nieuwe situatie het aanzicht van een woongebouw en de daarbij horende voorzieningen te geven.

Parkeren

Voor deze locatie geldt daarnaast het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren. Op grond van artikel 4.1 van dit bestemmingsplan is het vereist dat er 47 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op grond van artikel 4.2 van het bestemmingsplan en de beleidsregels Parkeernormen 2012 kan hiervan worden afgeweken.

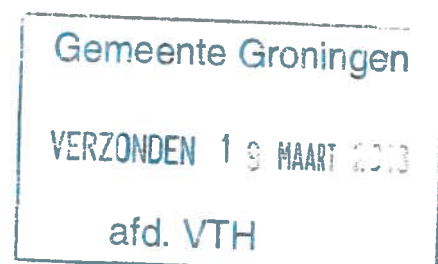
Het parkeren is op een adequate en mooie manier opgelost op eigen terrein. Hierbij is echter wel sprake van een parkeertekort van 1 parkeerplaats. Wij zijn van mening dat met de gedane inspanning om te komen tot een verantwoorde woonsituatie een juiste balans is gevonden. Het parkeertekort van 1 parkeerplaats is relatief gezien beperkt en zal geen onevenredige aantasting van de openbare ruimte opleveren. Voor het parkeertekort van 1 parkeerplaats verlenen wij daarom een afwijking op grond van artikel 4.2 van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren.

Conclusie

De ruimtelijke effecten van het bouwplan in relatie tot de strijdigheden met het bestemmingsplan zijn verantwoord. Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Geen zienswijzen

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met ingang van 10 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.



VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201771396

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.

> **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**".

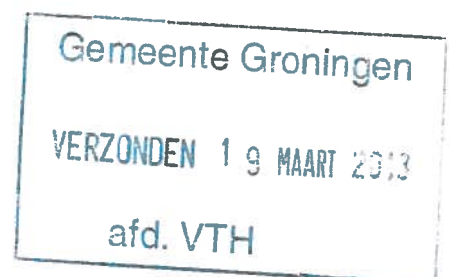
> Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201771396

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

Gemeente Groningen
VERZONDEN 1 9 MAART 2012
afd. VTH