

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 28 maart 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 48 appartementen (superlofts). De aanvraag betreft Oosterhamrikkade (voorheen) 97 - 101, kadastraal bekend GNG, A, 7434, 7537, 7538 te Groningen en is aangevraagd door

De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201971156.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.10 en 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 in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit(en) waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u worden verleend, 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.

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. 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

Op grond van artikel 6.2 Wabo treedt de beschikking direct in werking de dag na de publicatiedatum. 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

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 201971156;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 9 januari 2020

Nummer: 201971156

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



F. Bulhuis,
teamleider afdeling VTH

DEFINITIEF

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 201971156

Bestandsnaam	Datum aanmaak
4310101_1553791059583_174078R02.pdf	28-03-2019
4310101_1553791019092_174078R01.pdf	28-03-2019
4310101_1553790836485_16_116_SB-01_Sat_Ber_dd_2019-03-20.pdf	28-03-2019
4310101_1553790671603_16_116_-_BE-101_-_Dak_t-m_5e_Verdieping_-_2019-03-28.pdf	28-03-2019
4310101_1553790638163_16_116_-_BE_-001_-_Fundering_-_2019-03-28.pdf	28-03-2019
4310101_1553791235202_2e_en_1e_Verdieping.pdf	28-03-2019
4310101_1553790506079_16_116_-_documentenlijst_-_2019-03-28.pdf	28-03-2019
4310101_1553790560968_16_116_-_BE_-400_-_Details_-_2019-03-28.pdf	28-03-2019
4310101_1553791235291_BG.pdf	28-03-2019
4310101_1553791585079_190320_DO_Welstand_presentatie_aanvulling_laagbouw.pdf	28-03-2019
4310101_1553791641074_190327_125_SL_OHK_kleur_en_materiaalstaat_BA.pdf	28-03-2019
4310101_1553791553628_181203_DO_welstand_presentatie.pdf	28-03-2019
4310101_1553793199867_papierenformulier.pdf	28-03-2019
4310101_1553792244320_190115_OHK_MEMO_Omgevingsvergunning.pdf	28-03-2019
4310101_1553791393741_20190321-volmacht-TS-aan-MKA.pdf	28-03-2019
4310101_1553791235320_Dak_en_5e_Verdieping.pdf	28-03-2019
4310101_1553791320922_190328_Energieprestatie_Datuma_Wegkamp.pdf	28-03-2019
4310101_1553801465780_190328_CH_rapportage_geluid-brand-ventilatie-akoestiek.pdf	28-03-2019
4310101_1555318206386_VG_plan_basis_Oosterhamrikkade.pdf	15-04-2019
4310101_1556205243452_Veiligheidsplan_Gem_Groningen_2019_TSBVH_23042019.pdf	25-04-2019
4310101_1556205243428_Splitsing_Superlofts_te_Groningen.pdf	25-04-2019
4310101_1556205243423_Koopakte_Superlofts_te_Groningen.pdf	25-04-2019
4310101_1556205243384_017060_00_B_52.pdf	25-04-2019
4310101_1556205243378_017060_00_A_52.pdf	25-04-2019
4310101_1563799940968_190718_16.125_SL_Groningen_OV_documentenlijst_OUT.pdf	22-07-2019
4310101_1563799940974_190718_Oosterhamrikkade_-_BA_Bouwaanvraag.pdf	22-07-2019
4310101_1563799941408_Ruimtelijke_onderbouwing_S_O_ontwerp_1_Bijlagen.pdf	22-07-2019
4310101_1563799941564_Ruimtelijke_onderbouwing_S_O_ontwerp_1_Ruimtelijke_onderbouwing.pdf	22-07-2019
4310101_1569243067737_Veiligheidsplan_Gem_Groningen_2019_II_Ingevoerd_TSBVH.pdf	23-09-2019

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 9 januari 2019. De aanvraag betreft het oprichten van 48 appartementen (superlofts) en is aangevraagd door De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201971156.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub 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 (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub 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 (conform bestandenlijst)
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Waterrand Oosterparkwijk, Woningsplitsing en Facetherziening Parkeren, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking met zienswijzen 2.12.1a 3

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Waterrand Oosterparkwijk' en heeft daarin de bestemming 'Wonen' en 'Gemengd'. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen 'Woningsplitsing' en 'Facetherziening Parkeren' van toepassing. Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Dit betreft de volgende aspecten:

Waterrand Oosterparkwijk

- Een (gedeelte) van het gebouw overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 14 meter ter plaatse van de woonbestemming met circa 1,5 meter;
- In het bouwplan ontbreekt een in het bestemmingsplan voorgeschreven parkeerdek of ondergrondse parkeervoorziening;
- Er wordt aan de achterzijde van het bouwperceel niet in de structuurbepalende bouwgrens gebouwd;
- Er is een overschrijding van de maximaal toegestane bebouwingsdiepte, waardoor het gebouw deels in de aanduiding parkeerdek wordt gerealiseerd;
- Het hoogte-accent bevindt zich ter hoogte van de bestemming 'Gemengd' in plaats van ter hoogte van de bestemming 'Wonen';
- Wijziging gebruik van 'Gemengd' naar 'Wonen' ter plaatse van Oosterhamrikkade 101 en daarbij afwijking eis aanleg doorsteek.

Facetherziening parkeren

Het parkeren kan niet volledig op eigen terrein worden opgelost. Het bestemmingsplan 'Facet herziening Parkeren' stelt dat dit, in beginsel, wel moet. T.a.v. ontwikkeling Oosterhamrikzone zijn afspraken gemaakt over het parkeervraagstuk. Daar waar sprake is van een theoretisch tekort wordt dit ondervangen door de afspraak dat toekomstige bewoners niet in aanmerking komen voor een vergunning straat parkeren. Dit wordt vastgelegd in een kettingbeding in de koopovereenkomst. Voorkomen parkeerproblemen als gevolg van de nieuwbouw is daarmee geborgd. Op basis van deze afspraken wordt geadviseerd mee te werken aan het bouwplan.

Ruimtelijke afweging

In de bij de aanvraag ingediende ruimtelijke onderbouwing 'Superlofts Oosterhamrikkade' (BügelHajema, 12 juli 2019) is aangetoond dat de aanvraag ruimtelijk aanvaardbaar is.

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.

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 14 november 2019 t/m 27 december 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

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

Versnelde inwerkingtreding

Normaal gesproken treedt een omgevingsvergunning uitgebreide procedure pas in werking nadat de beroepstermijn is verstreken. Dat volgt uit artikel 6.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Artikel 6.2 Wabo biedt echter het bevoegd gezag de mogelijkheid om hiervan af te wijken en de verleende omgevingsvergunning direct in werking te laten treden.

De reden is dat er tijdens de ter inzage termijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbesluit zijn ingediend. Daarnaast is er sprake van economische en financiële belangen.

VOORWAARDEN bij dossier: 201971156

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden voor start van de bouw

- De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.
- Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen **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 te worden gemeld via bouwinspectie@groningen.nl.
- Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw te worden ingediend bij het hieronder vermelde emailadres onder vermelding van het vergunningnummer 201971156:
 - 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. Deze kunt u sturen naar constructeur.vth@groningen.nl.
 - 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. Deze kunt u sturen naar bouwinspectie@groningen.nl.
 - Van een **aantal onderdelen en/of bouwkundige aspecten** zijn **geen** tekeningen en/of berekeningen in de **vergunning** opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van onderdelen, dit onderdeel of aspect betreffende, dient goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en/of berekeningen te worden ingediend zoals verwoord in 4310101_1553790260514_190328_SL_Groningen_OV_oplegbrief_out en opgenomen in 4310101_1553792244320_190115_OHK_MEMO_Omgevingsvergunning.
 - Het veiligheidsplan is akkoord bevonden met de voorwaarde dat het laden/lossen zoveel mogelijk op het bouwterrein zelf, eventueel met een halve rijbaan stremming volgens CROW afbeelding 1205 op de Oosterhamrikkade dit dan tijdens werktijden en alleen t.b.v. het laden/lossen. Bij hoge uitzondering kan de Oosterhamrikkade gestremd

worden voor een aantal uur of een werkdag. Voor een stremming van de Oosterhamrikkade is een verkeersplan nodig ter controle/goedkeuring. Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd Verkeersplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Veiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend. Deze kunt u sturen naar bouwinspectie@groningen.nl.

Voorwaarden tijdens de uitvoering

- De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, telefonisch via 14 050 of via bouwinspectie@groningen.nl, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:
 - de aanvang van de heiwerkzaamheden

Veiligheidsplan

Doel:

De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Indienen:

Bij voorkeur per e-mail; bouwinspectie@groningen.nl, minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden. Per post is ook mogelijk, de adresgegevens zijn; gemeente Groningen, afdeling VTH, Postbus 7081, 9701 JB Groningen.

Opmerking:

Het veiligheidsplan is geen VGM plan. VGM plannen worden niet gezien als veiligheidsplannen conform artikel 8.7 van het Bouwbesluit en worden niet in behandeling genomen.

Wettelijke eis:

Het veiligheidsplan dient te zijn goedgekeurd voor de start van de werkzaamheden en moet op de bouwplaats aanwezig zijn conform artikel 1.23 van het Bouwbesluit.

1. Vergunninghouder

Naam	
Adres	
Postcode en Plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon	

2. Aannemer

Naam	
Adres	
Postcode en plaats	

Telefoonnummer	
Contactpersoon ter plaats	
Telefoonnummer	

3. Projectgegevens

Project	
Locatie/straat/kavel nummer	
Omgevingsvergunning nummer	

4. Bouwproces

Korte omschrijving van de bouwwijze met aandacht voor:

Hulpwerken* zoals bijv.; damwanden, bemalingen, steiger-, stut- en stempelwerk;
Fundering*: (bij heiverkzaamheden; hoe wordt schade aan naburige bouwwerken voorkomen?)
Vloeren:
Wanden:
Dak:

* indien een bouwput wordt gemaakt:

- de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
- de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken, waarbij tevens aandacht moet worden besteed aan monumenten binnen een straal van 50 meter rondom het bouwterrein.

5. Geluid en werktijden

Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden zijn toegestaan op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur.

Bij het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden, worden de dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden (zie onderstaande tabel).

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 - ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Het is zonder ontheffing niet toegestaan de genoemde tijden, dagwaarden en/of blootstellingsduur te overschrijden. In bijzondere gevallen kunt u bij de afdeling VTH een ontheffing aanvragen via bouwinspectie@groningen.nl. Onderdeel van een ontheffingsverzoek is een akoestisch rapport.

Werkdagen en tijden

6. Materieel

Maakt u gebruik van een kraan*?

JA

NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

* Plaats van de kraan en de hijszones op tekening aangeven.

7. Heiwerkzaamheden

Maakt u gebruik van een hei/boorstelling?

JA

NEE

Indien ja, staat de hei/boorstelling op draglineschotten?

JA

NEE

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van draglineschotten dan dient er een grond-mechanische berekening te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ondergrond voldoende draagkracht bezit om de heistelling veilig te gebruiken. Tevens dient er een rapport van een trillingenonderzoek te worden ingediend, indien aannemelijk is dat bij het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden grotere trilling sterkten veroorzaakt worden dan de trilling sterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid van het Bouwbesluit.

8. Opslag materiaal/materieel

Gaat u materiaal/materieel in de openbare ruimte (gemeentegrond) opslaan?

JA

NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

N.B.: Wanneer u gebruik maakt van gemeentegrond dient u contact op te nemen met de dienst Stadstoezicht, bereikbaar onder telefoonnummer: 14 050. Tevens kunt voor meer informatie de volgende website bezoeken: <https://gemeente.groningen.nl/gemeentegrond-tijdelijk-gebruiken>

N.B.: Bij verkeer belastende maatregelen zoals bijvoorbeeld afzettingen en afsluitingen van wegen of gedeelten van wegen dient u contact op te nemen met het Loket Beheer en Verkeer, bereikbaar onder telefoonnummer 14050.

9. Overige maatregelen

Maatregelen ter voorkoming van mogelijk gevaar **aan derden** door bijvoorbeeld:

Vallende delen:

Lawaai/Trillingen*/Stofhinder:
Afval:
Anders, nl.

* een rapport van een trilling onderzoek aanleveren, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van bouw,- of sloopwerkzaamheden een grotere trilling sterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4 eerste lid van het Bouwbesluit.

10. Tekening van de bouwplaatsinrichting

Op deze tekening(en) moet worden aangegeven:

- de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
- de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
- de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
- de aan- en afvoerwegen;
- de laad-, los- en hijszones;
- de plaats van bouwketen, bouwborden;
- de plaats van bomen op of nabij het bouwterrein;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- de plaats van machines, afvalcontainers, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.

De schaal van bedoelde tekening(en) mag niet kleiner zijn dan 1:100, of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.

Het veiligheidsplan moet voldoen aan de eisen zoals verwoordt in de landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid. In deze richtlijn worden onder andere de minimale bouwveiligheidszone, hijszone en hijsgebied weergegeven. Meer informatie is te vinden op <https://www.bwtinfo.nl/dossiers/richtlijn-bouw-en-sloopveiligheid>