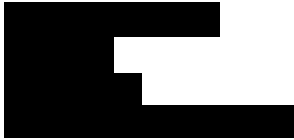


Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)



Datum	12 november 2024	Bijlage(n)	Kenmerk	OVA-202378457/
Informatie	[Redacted]	Tel.	14 050	
E-mail	[Redacted]		Zaak-ID	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning			

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor de nieuwbouw van zes appartementen en een commerciële ruimte in de plint. De aanvraag gaat over hoek Vechtstraat/Geulstraat, kadastraal bekend GNG, sectie C perceelnummer 10297 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202378457.

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

Wet natuurbescherming

Wij willen u wijzen op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wilde planten en dieren op uw terrein/in de gebouwen waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden en de daaruit voortvloeiende (zorg)plicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor nadere informatie over soortbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming en wat u hiervoor in relatie tot uw initiatief kunt doen, willen wij u verwijzen naar de officiële soorten documenten Wet natuurbescherming, vastgesteld door de provincies. Zie de volgende link: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/?nowprocket=1>

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met [Redacted] van de afdeling VTH, telefoon [Redacted] en e-mail [Redacted]

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,



Volgvel 1



teamleiter VTH

Definitief

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 20 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het nieuwbouw van zes appartementen en een commerciële ruimte in de plint. De aanvraag betreft de hoek Vechtstraat/Geulstraat, kadastraal bekend GNG, sectie C perceelnummer 10297 te Groningen en is aangevraagd door Visser Vastgoed. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202378457.

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 (Wabo) 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 activiteiten 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 activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Zienswijze

Gedurende de periode van ter inzagelegging van het ontwerpbesluit is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is gedurende het verdere proces echter ingetrokken en maakt daarmee dan ook geen onderdeel uit van de definitieve besluitvorming.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 16 mei 2019 (gepubliceerd 8 juli 2019) categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een Verklaring van geen bedenkingen (VVGB) zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in de 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*

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na 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.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. Hoe dit moet, kunt u lezen op <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Omgevingsvergunning>.

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://www.officielebekendmakingen.nl>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202378457;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 12 november 2024

Nummer: 202378457

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,



teamleider VTH

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202378457

Bestandsnaam	Datum aanmaak
8290523_1703080259190_1674_BENG.pdf	20-12-2023
8290523_1703080259275_1674_Bodemonderzoek_230705.pdf	20-12-2023
8290523_1703080259981_1674_Constructiebrief.pdf	20-12-2023
8290523_1703080261445_1674_Fotoblad_231020.pdf	20-12-2023
8290523_1703080261617_1674_KV_231020.pdf	20-12-2023
8290523_1703080261724_1674_RC_231020.pdf	20-12-2023
8290523_1703080261788_1674_Sonderingen_230801.pdf	20-12-2023
8290523_1703080502979_papierenformulier.pdf	20-12-2023
8290523_1703080503035_publiceerbareaanvraag.pdf	20-12-2023
8290523_1707999427532_1674_DO.4.2.3_240214.pdf	15-02-2024
8290523_1707999427876_1674_Onderbouwing_240214.pdf	15-02-2024
8290523_1707999427904_1674_SL.1.1_240214.pdf	15-02-2024
8290523_1713431870379_1674_Begel.-schrijven-01_240411.pdf	18-04-2024
8290523_1713431870498_1674_BT-tekeningen_b_240411.pdf	18-04-2024
8290523_1713431871580_1674_DVS_b_240411.pdf	18-04-2024
8290523_1713431871648_1674_Energielabels_231128.pdf	18-04-2024
8290523_1713431871738_1674_Gebruik-BG_240410.pdf	18-04-2024
8290523_1713431871794_1674_MPG_240404pdf.pdf	18-04-2024
8290523_1713431871833_1674_Veilig-onderhoud_240325.pdf	18-04-2024
8290523_1714992853157_1674_Geluid-buitenunits_240502.pdf	06-05-2024
8290523_1717500832946_2024-05-14_Brief [REDACTED] inzake Geulstraat 16.pdf	04-06-2024
8290523_1717500833100_Reactie [REDACTED] op overeenkomst.pdf	04-06-2024
1674_DO-tekenwerk_d_240702.pdf	02-07-2024

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 12-11-2024. De aanvraag betreft de nieuwbouw van zes appartementen en een commerciële ruimte in de plint en is aangevraagd door Visser Vastgoed. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202378457.

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 in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202378457
2. voorwaarden

Bouwen van een bouwwerk

In artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo staat dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u een bouwwerk wilt gaan bouwen. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

a. Bouwbesluit

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit als u zich houdt aan de voorwaarden van deze vergunning.

b. Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften.

c. Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van de bestemmingsplannen “Oud Zuid”, “herziening bestemmingsregels wonen”, “Herziening Bestemmingsregels Wonen 2” en “Facetherziening Parkeren”. Het perceel heeft de bestemming “Gemengde Doeleinden”. Daarnaast is het bestemmingsplan “Gebouwd erfgoed Groningen” op uw aanvraag van toepassing. Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Onder de activiteit “Strijdig gebruik” gaan wij hier verder op in.

d. Redelijke eisen van welstand

Uw verzoek is getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de welstandsnota van de gemeente Groningen. De aanvraag voldoet hier aan.

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.

Plan

De aanvraag betreft het realiseren van een nieuw bouwblok van vier bouwlagen aan de Geulstraat. Met het plan wordt de ‘open’ ruimte tussen het pand aan de Vechtstraat 31 en Geulstraat 14 opgevuld. Het bestaande pand Vechtstraat 31 is een karakteristiek pand. Het betreft een voormalig kantoorgebouw van de Keuringsdienst Groningen uit 1956. De architectuur is functionalistisch, uitgevoerd in betonskeletbouw, naar ontwerp van Pieter Bugel.

Op de begane grond komt, naast de entree met inpandige bergingen voor de appartementen, een commerciële ruimte van circa 100m². Op de drie verdiepingen komen in totaal 6 appartementen, 2 op elke laag. Alle appartementen hebben inpandige balkons aan de Geulstraat. De daadwerkelijke invulling van de plint is nog niet bekend, maar zal voldoen aan de ter plekke geldende planologische gebruiksregels.

Beoordelingskader

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan “Oud Zuid”, “Herziening bestemmingsregels Wonen” en “Herziening bestemmingsregels Wonen 2” omdat:

- Het bouwblok buiten het bouwvlak komt te liggen aan de achterkant (oost) en de zijkant (noord);
- Binnen het bouwvlak mag maximaal 10,5 meter hoog worden gebouwd, het deel buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter hoog zijn. Het bouwplan is 13,4 meter hoog;
- Functies ten behoeve van wonen zijn niet toegestaan op de begane grond.

Het plan is ook in strijd met het bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen, omdat het een karakteristiek gebouw/object is. De bestaande hoofdvorm, gevelindeling en positie van het gebouw moet worden gehandhaafd. Binnenplannen afwijken is mogelijk om toe te staan dat goot- of bouwhoogte, de kapvorm, de nokrichting, de oppervlakte, de gevelindeling en/of de ligging van de gebouwen wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het gebouw of object. Daarbij geldt een sloopverbod voor het geheel of gedeeltelijk slopen van het gebouw. Onder voorwaarden kan hiervoor een vergunning worden verleend, indien het (hier relevant):

- delen van een gebouw of object betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

He plan moet worden getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de algemene Groninger criteria en de gebiedscriteria uit de Welstandsnota.

Afweging

De commerciële invulling van de plint is een ruimtelijk-economische meerwaarde voor deze plek en zorgt voor levendigheid op straat. Een deel van de begane grond wordt ingezet voor de woonfunctie op de verdiepingen. Dit is passend in het geheel en levert woonkwaliteit op in de vorm van een goede entree en berg ruimte voor de bovengelegen woningen.

Vanwege het nieuwe parkeerbeleid hoeven er minder parkeerplaatsen op het binnenterrein gemaakt te worden. Daarom is het binnenterrein met veel groen ingericht. Niet alleen zorgt dit voor meer interactie tussen privaat en openbaar gebied, ook betekent dit een plus voor de woonkwaliteit van de toekomstige bewoners. Het is wel van belang dat de groenperkjes met bomen daadwerkelijk worden aangelegd zoals op plattegrond is ingetekend, en ook richting de toekomst behouden blijven. Hiervoor wordt een voorwaarde in de vergunning opgenomen.

De overschrijding van het bouwvlak en de bouwhoogte is ruimtelijk akkoord. Dit heeft aanvrager zelf duidelijk onderbouwd in de aanvraag. Over de zonnepanelen van het buurpand is overleg met de burens geweest. Het grotere volume ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen onevenredige negatieve ruimtelijke effecten.

Het lagere bouwdeel en de muur aan de Geulstraat die gesloopt worden zijn onderdeel van het karakteristieke pand Geulstraat 16/Vechtstraat 31. Dit deel van het pand is van inferieure kwaliteit en kan daarom gesloopt worden. De karakteristieke hoofdvorm van het totale pand wordt hiermee niet onevenredig aangetast.

Het karakteristieke pand kenmerkt zich in hoofdopzet door twee rechthoekige in elkaar geschoven volumes, dit wordt met name op de hoek met de Vechtstraat zichtbaar; het bovenste volume uitgevoerd in hoofdzakelijk beton en het onderste in baksteen. Het betonvolume kenmerkt zich door een raster, waarbinnen met de afmeting gespeeld wordt. Dit beeld blijft met dit plan overeind.

Het plan is een goed uitgewerkte eigentijdse vertaling van het naastgelegen volume uit de jaren-1950. Het is goed passend in de context van het karakteristieke pand en de straatwand waar meerdere modernistische gebouwen voorkomen. Met name de moderne vertaling van de zijmuur met cassetten valt in positieve zin op.

Het plan is ruimtelijk akkoord, doet geen onevenredige afbreuk aan de karakteristieke waarden van het pand en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

VOORWAARDEN bij dossier: 202378457

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden voor start van de bouw

- Minimaal twee weken voor aanvang van de fysieke bouwwerkzaamheden dient u alsnog de vragen 13 en 14 van het Bibob-intakeformulier te beantwoorden (over de financiering van het bouwplan en de gegevens van de ondernemingen die het bouwplan gaan uitvoeren) en deze beantwoording inclusief de gevraagde bewijsstukken te zenden aan: Afdeling Orde en Veiligheid, t.a.v. Bibob-coördinator, Postbus 20001, 9700 PB Groningen. U kunt ook mailen naar [REDACTED]

Zolang de gemeente deze gegevens niet heeft kunnen beoordelen dient u er rekening mee te houden dat deze verleende omgevingsvergunning kan worden ingetrokken.

- 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 via het omgevingsloket:

- Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen 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. Deze kunt u sturen via het omgevingsloket.

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 grondwerkzaamheden
- de aanvang van de heiwerkzaamheden

Voorwaarden na uitvoering

- Binnen een jaar na oplevering/afroning van de bouwwerkzaamheden dienen de werkzaamheden ten aanzien van het binnenterrein, cf tekening DO.0.2b uitgevoerd te zijn.

Definitief