

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
Hofman Vastgoed BV  
J.C. Hofman  
Oude Boteringestraat 67  
9712 GG Groningen

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 26 juli 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het verbouwen en vergroten van het pand voor het realiseren van appartementen met een winkelruimte op de begane grond (anterieure overeenkomst). De aanvraag betreft Rijksstraatweg 184 te Haren Gn en is aangevraagd door Hofman Vastgoed BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVA-202375082.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1 onder a en c 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 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 verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik artikel 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) heeft het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning met ingang van 20 maart 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn <wel/geen> zienswijzen naar voren gebracht. Hierna geven wij de zienswijzen samengevat en puntsgewijs neer en geven wij hier een reactie op.><samenvatting en reactie zienswijzen opnemen><Wij zijn dan ook van oordeel dat deze zienswijzen wel/geen aanleiding geven om het definitieve besluit aan te passen ten opzichte van het ontwerpbesluit.>

### *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'.

### **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 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 OVA-202375082;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 13 maart 2024

Nummer: OVA-202375082

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

S. ten Have,  
teamleider afdeling VTH

**Bestandslijst behorend bij beschikking van dossier OVA-202375082**

<b>Bestandsnaam</b>	<b>Datum aanmaak</b>
7967907_1690383192360_30930_DO001a-_Situatie_nieuw.pdf	26-07-2023
7967907_1690383380267_30930_DO201a-_Gevels.pdf	26-07-2023
7967907_1690383503947_30930_DO601a-_Bouwbesluit_begane_grond.pdf	26-07-2023
7967907_1690383530384_30930_DO602a-_Bouwbesluit_eerste_verdieping.pdf	26-07-2023
7967907_1690383552671_30930_DO603a-_Bouwbesluit_tweede_verdieping.pdf	26-07-2023
7967907_1690383575153_Rijksstraatweg_184_Haren_Artist_Impression_1.jpg	26-07-2023
7967907_1690383690665_30930_IP001--_Situatie_bestaand.pdf	26-07-2023
7967907_1690383709806_30930_IP101a-_Begane_grond.pdf	26-07-2023
7967907_1690383737156_30930_IP102a-_Eerste_verdieping.pdf	26-07-2023
7967907_1690383767492_30930_IP103a-_Tweede_verdieping.pdf	26-07-2023
7967907_1690383806188_30930_IP301a-_Doorsneden.pdf	26-07-2023
7967907_1690383846188_23005_8996_Rijksstraatweg_daglicht-ventilatie.pdf	26-07-2023
7967907_1690384107381_papierenformulier.pdf	26-07-2023
7967907_1690384107400_publiceerbareaanvraag.pdf	26-07-2023
7967907_1696943264062_Rijksstraatweg_184_Haren_afzettingen.pdf	10-10-2023
7967907_1696943295757_Ruimtelijke_ouderbouw_Rijksstraatweg_184.pdf	10-10-2023
7967907_1696943327530_Situatie_Veiligheidsplan.pdf	10-10-2023
7967907_1696943347149_Veiligheidsplan_2643_001.pdf	10-10-2023
7967907_1703165745780_22-117_BO_Rijkstraatweg_184_te_Haren_V2.0.pdf	21-12-2023
7967907_1703165806358_30930_D.O._aangepaste_Artist_Impressions_05-12-2023.pdf	21-12-2023
7967907_1703166131894_Aanbieding_BUKO_Bereikbaar_Rijksstraatweg_184_Haren.pdf	21-12-2023
7967907_1703166161666_anterieure_overeenkomst.pdf	21-12-2023
7967907_1703166187839_Bijlage_3_-_resultaat_Watertoets_aanvulling.pdf	21-12-2023
7967907_1703166224862_Bijlage_6_-_vleermuizenonderzoek.pdf	21-12-2023
7967907_1703166264294_KLIC_-_1.png	21-12-2023
7967907_1703166292803_KLIC_-_2.png	21-12-2023
7967907_1703166315201_klicRequest.pdf	21-12-2023
7967907_1703166340876_statische_berekening_GDV-20220050-SB01_dd_11-12-2023.pdf	21-12-2023
AO Rijksstraatweg 184 Haren.pdf	08-01-2024

7967907_1708932688294_22-117_RBB_Rijkstraatweg_184_te_Haren_V3.0.pdf	26-02-2024
7967907_1708932728101_23005_Rijkstraatweg_184_Haren_PV-rekentool-Hernieuwbare_energie_bij_ingrijpende_renovatie.xlsx	26-02-2024
7967907_1708932751396_23005-VO-W-0-1_W1_riolering_en_ventilatie_2024-02-19.pdf	26-02-2024
7967907_1708932775527_23005-VO-W-2-dak_W2_riolering_en_ventilatie_2024-02-19.pdf	26-02-2024
7967907_1708932825855_30930_DO101c-_Begane_grond_en_eerste_verdieping.pdf	26-02-2024
7967907_1708932861233_30930_DO102c-_Tweede_verdieping_en_dak.pdf	26-02-2024
7967907_1708932887136_30930_DO201c-_Gevels.pdf	26-02-2024
7967907_1708932934013_30930_DO301c-_Doorsneden.pdf	26-02-2024
7967907_1708932968243_30930_DO401c-_Verticale_pincipe_details.pdf	26-02-2024
7967907_1708933006751_30930_DO402c-_Horizontale_pincipe_details.pdf	26-02-2024
7967907_1708933040634_30930_UO002b-_Situatie_Veiligheidsplan.pdf	26-02-2024
7967907_1708933090698_verhoudingen_Gevelopeningen.pdf	26-02-2024
7967907_1708933109083_GG_Systeem_Kess_2023.pdf	26-02-2024

### **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 13 maart 2024. De aanvraag betreft het verbouwen en vergroten van het pand voor het realiseren van appartementen met een winkelruimte op de begane grond (anterieure overeenkomst) en is aangevraagd door Hofman Vastgoed BV. De aanvraag is geregistreerd onder nummer OVA-202375082.

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 OVA-202375082
2. voorwaarden

De aanvraag betreft het verbouwen en vergroten van een pand op de hoek van de Rijksstraatweg en de Brinkhorst in Haren. Op de begane grond blijft commerciële ruimte aanwezig. Op de verdiepingen komen vijf grote zelfstandige woningen. Het pand kent nu aan de kant van de Rijksstraatweg al drie bouwlagen. Het achterste deel van het pand heeft nu twee bouwlagen. Hier is dus sprake van het toevoegen van een extra bouwlaag.

#### **Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)**

Gelet op artikel 2.1 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 activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in beheersverordeningen Komplan Haren en Parkeren, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening. Het bouwplan voldoet aan de gestelde regels, behoudens een strijdigheid met de regels van de beheersverordening.

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

Gelet op artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend. Dit middels toepassing van een buitenplanse uitgebreide Wabo procedure voor afwijking van de regels. Binnen het verordeningsgebied mogen in beginsel geen woningen toegevoegd worden en geen volume vergroten ten opzicht van het bestaande.

#### **Wat is strijdig?**

De aanvraag past niet in de geldende beheersverordening Komplan Haren, omdat er volgens die verordening niets mag worden toegevoegd. Dit geldt zowel programmatisch (geen extra woningen) als in de hoogte (geen extra bouwlaag). Er is een uitgebreide buitenplanse afwijking nodig voor deze aanvraag waarbij moet worden onderbouwd dat de aanvraag past in een goede ruimtelijke ordening én geen onevenredige afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie van omwonenden, de verkeers- en sociale veiligheid, de milieusituatie of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

## **Afweging**

Aanvraag betreft het pand op de hoek van de Rijksstraatweg en de Brinkhorst, naast de Nicolaaskerk in het centrum van Haren. Het betreft een pand van na de oorlog, dat gebouwd is als kledingwinkel (Bertram) met bovenwoningen (zie foto in bijlage). In 1989 werd het gebouw verbouwd tot bank (ABN Amro) en werd mogelijk de gevel gewijzigd met de huidige beplating. In 2004 vond nogmaals een interne wijziging en gevelwijziging plaats. Van belang is hier de historische stedenbouwkundige context. Het huidige gebouw sluit hier qua volumeopbouw zeer goed op aan. De Rijksstraatweg is sinds eeuwen de belangrijkste hoofdroute door Haren; het hoogste volume is gelegen aan de Rijksstraatweg en heeft hier een duidelijk smoel door de entree en gevelopbouw. Aan de Brinkhorst is het volume bescheidener in hoogte. Dit sluit aan bij alle bebouwing rondom de middeleeuwse kerk; die allemaal maximaal 2 bouwlagen of 2 bouwlagen met kap telt. De kerk is de hoofdrolspeler waar de omliggende bebouwing eerbiedig afstand van houdt.

In het voorliggende plan is sprake van een vergelijkbare volumeopbouw. Aan het volume aan de Brinkhorst wordt een bouwlaag toegevoegd. Deze ligt echter zodanig terug dat deze vanaf de straat minimaal wordt ervaren. Met het toevoegen van deze terugliggende bouwlaag is echter wel het maximum bereikt, om de bewust stedenbouwkundige opzet van een krans van lage bebouwing rond de kerk te blijven handhaven. De parcellering die is aangebracht, ook ter plaatse van de 'zijgevel' aan de zijde van de kerk, is goed. Het is aan welstand of – naast de volumeopbouw - de nieuwe gevels voldoende aansluiten bij de context in opbouw en materialisatie. Welstand heeft positief geadviseerd op de aanvraag.

Verder kunnen wij instemmen met de ingediende ruimtelijke onderbouwing welke is ingediend door de aanvrager. Dit document maakt integraal onderdeel uit van deze motivatie.

## **Beheersverordening Parkeren**

De bepaalde parkeerbehoefte kan niet op eigen terrein worden gerealiseerd, maar kan conform artikel 9 van de Beleidsregel Parkeernormen 2021 voor bewoners op loopafstand worden georganiseerd. De ontwikkelaar heeft op circa 300 meter loopafstand in de parkeerbehoefte voor bewoners voorzien door vijf parkeerplaatsen voor onbepaalde tijd te huren en voor de bewoners beschikbaar te stellen. In dit geval worden toekomstige adressen in een anterieure overeenkomst uitgesloten van een vergunning voor straatparkeren. De werkgever van het te vestigen bedrijf beschikt over de mogelijkheid om een bedrijvenvergunning aan te vragen. Voor werknemers en bezoekers wordt in het plan niet voorzien in een nieuwe parkeervoorziening. Voor dit onderdeel wordt een beroep gedaan op Artikel 7 van de Beleidsregels Parkeernormen 2021. Bezoekers kunnen gebruik maken van de parkeervoorzieningen rondom het centrumgebied (Haderaplein, Voorhorst, Oldehof, De Brinken, Vondellaan), oftewel er wordt een beroep gedaan op de parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Naar verwachting is de invloed van de winkel beperkt van invloed op de parkeerdruk: in het verleden (vóór 2020) is het gehele pand in gebruik geweest als bank (inclusief kantoor). Daarnaast is het pand ook daarna in gebruik geweest als kantoorruimte. De parkeerdruk vanuit bezoekers en werknemers is (uitgaande van een groter winkel- en kantooroppervlak) toentertijd opgelost in de openbare ruimte.

Met de aanvrager is een anterieure overeenkomst afgesloten.

## VOORWAARDEN bij dossier: OVA-202375082

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](mailto:bouwinspectie@ groningen.nl).
- **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld via [bouwinspectie@ groningen.nl](mailto: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.

Voor aanvang van de uitvoering dienen de volgende stukken nog aangeleverd te worden: - digitaal tekenwerk - verdere uitwerking staalconstructie, betreffende de staalwerkplaatstekeningen en de detailberekeningen van de knooppunten (door leverancier) - verdere uitwerking houtconstructie, betreffende de overzichtstekeningen, detailtekeningen en berekeningen (door leverancier) - wapening van de in het werk te storten beton onderdelen.

- 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](mailto:bouwinspectie@ groningen.nl), van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van de aanvang van de grondwerkzaamheden en het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering.