

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Barestraat 30

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 29 augustus 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het pand. De aanvraag betreft Barestraat 30 - 38 en Geulstraat 14 en is aangevraagd door De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271659.

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 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.

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 Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Rechtsbescherming, 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 Groningen.

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 <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

Bijlagen

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

Datum: 2 april 2013

Nummer: 201271659

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

teamleider afdeling Bouw- en Woningtoezicht

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 13 februari 2013. De aanvraag betreft het veranderen en vergroten van het pand en is aangevraagd door De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201271659.

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
3. afwijking van het bestemmingsplan
4. ontheffing Bouwverordening

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

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan omdat de functie wonen op de begane grond niet is toegestaan en omdat de bouwhoogte aan de voorkant (zijde Geulstraat) met 3,29 meter en aan de achterkant (zijde Barestraat) met 0,5 meter wordt overschreden. Voor de overschrijding van de bouwhoogte is een binnenplanse afwijking mogelijk op grond van artikel 9.4.1 onder a van het bestemmingsplan.

Voor de strijdigheid van de woonfunctie op de begane grond is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen

projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.*

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

Het aangegeven bouwplan is een gewenste ontwikkeling in dit gebied. Het pand bevindt zich op de hoek van een bouwblok, waardoor het stedenbouwkundig als inpasbaar kan worden beschouwd dat de panden iets hoger worden dan nu het geval is.

Ruimtelijk wordt niet verwacht dat de verbouw en nieuwbouw een onevenredige aantasting oplevert voor de woonkwaliteit van de omgeving. Het is wel van belang dat de ramen op perceelgrenzen voldoen aan de eisen die gelden voor uitzicht, brandwerendheid en dergelijke. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen om de kozijnen ter plaatse van de erfscheidingen te voorzien van ondoorzichtig glas. Hiermee wordt voldoende tegemoet gekomen aan de behoefte om de privacy van de burens en de nieuwe bewoners te respecteren.

Wij zien een positieve ontwikkeling in dit plan en willen daarom medewerking verlenen aan de binnenplanse afwijking voor de bouwhoogte.

Ook voor de buitenplanse afwijking wat betreft de wijziging van functie naar wonen op de begane grond willen we medewerking verlenen, aangezien dit een ruimtelijk gewenste ontwikkeling is op deze specifieke locatie aan de Geulstraat.

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

Bouwverordening

De aanvraag is tevens getoetst aan de Groninger Bouwverordening. Gebleken is dat voor dit bouwplan de parkeerbehoefte 10 parkeerplaatsen bedraagt. Op eigen terrein worden 4 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 6 parkeerplaatsen worden gehuurd op nabijgelegen terreinen, zie hiervoor de email van _____ van 8 januari 2013 en de brief van _____ van 6 februari 2013. Voor de parkeerbehoefte van 6 parkeerplaatsen die niet op eigen terrein gerealiseerd worden, verlenen wij vrijstelling op grond van artikel 2.5.30, lid 4 van de Groninger 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. Hieraan wordt voldaan.

Voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan m.b.v. categorieenlijst verklaring van geen bedenkingen Wabo.

Dossiernr:	201271659
Adres of locatie:	Barestraat 30 - 38 en Geulstraat 14
Behandelend medewerker, telefoonnummer:	Loket Bouwen en Wonen
Inhoud van de aanvraag:	Het bouwplan betreft het verbouwen en vergroten van het bestaande pand met een extra verdieping. Daarnaast wordt het deel op het achtererf gesloopt ten behoeve van nieuwbouw in 4 bouwlagen met kleine appartementen.
Achtergrond- of specifieke contextinformatie van de aanvraag	Het bouwplan levert een verbeterde ruimtelijke situatie op voor het aanzicht van de straatwand in de Geulstraat en Barestraat.
Geldend bestemmingsplan:	Oud Zuid
Aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	De bouwhoogte wordt op het voorste deel van de bebouwing met 3,29 meter overschreden en op het achterste deel met 0,5 meter. Daarnaast is de woonfunctie wat betreft de bestaande bebouwing (voorste deel) op de begane grond volgens het bestemmingsplan niet toegestaan.
Van toepassing zijnde categorie(en) uit de lijst:	A: Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.
Beleidsvrijheid voor de raad om al of niet af te wijken van het bestemmingsplan, bv. eerder vast gesteld beleidskader, stellen van voorwaarden.	NVT
Periode terinzage legging ontwerpbesluit:	12 april 2013 t/m 23 mei 2013
Eventuele nadere informatie:	De aanvraag betreft een particulier initiatief. De aanvraag wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (Groninger Gezinsbode, Stadsberichten en de Staatscourant). Tijdens de tervisielegging kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.
Ontwerpbesluit	Bijgevoegd

