

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

Dossiernr:	201472733
Adres of locatie:	Hofstede de Grootkade 48 te Groningen
Behandelend medewerker, telefoonnummer:	H. ter Meulen 85 15
Inhoud van de aanvraag:	realiseren van een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen in de voormalige watertoren
Achtergrond- of specifieke contextinformatie van de aanvraag	Het gaat om de monumentale watertoren aan de rand van de Schildersbuurt. In de toren wil men een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen realiseren. Tegen de achtergrens van het perceel komen 13 bergingen.
Geldend bestemmingsplan:	Schildersbuurt
Aard van de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan:	Voor de Hofstede de Grootkade geldt het bestemmingsplan 'Schildersbuurt'. Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan omdat de voorgestelde functies niet passen binnen de van toepassing zijnde bestemming 'bedrijfsnutsvoorzieningen'. Voor het plan is een buitenplanse ontheffing noodzakelijk.
Van toepassing zijnde categorie(en) uit de lijst:	A. Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, 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.	Het plan heeft een hoog ambitieniveau. De combinatie van de publieksfuncties en de woonfunctie geven de monumentale watertoren en de directe omgeving een meerwaarde, zowel in gebruik als in uitstraling. De semi openbare, parkachtig ingerichte buitenruimte draagt daar aan bij. De overdekte fietsenstalling is een ruimtelijk verantwoorde oplossing voor de fietsen. Bovendien voorkomt de fietsenstalling, dat fietsen rondslingeren in de buitenruimte om het gebouw. Wij zijn van mening dat wij in alle redelijkheid de afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.
Periode terinzage legging ontwerpbesluit:	z.s.m.
Eventuele nadere informatie:	
Ontwerpbesluit	Bijgevoegd

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
De heer J.B. Drenth  
Hanckemalaan 5  
9801 HJ ZUIDHORN

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 24 december 2014 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het realiseren van een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen in de voormalige watertoren aan de Hofstede de Grootkade 48 te Groningen, aangevraagd door de heer J.B. Drenth en geregistreerd onder nummer 201472733.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.15 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 activiteiten 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
3. Rijksmonumentactiviteit art. 2.1 lid 1 onder f 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. 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](http://Groningen.nl/bezwaar-maken). 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/actueel/bekendmakingen>.

#### **Bijlagen**

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

Datum: 21 september 2016

Nummer: 201472733

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

S.T. van der Vlugt,  
teamleider afdeling VTH

## Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 21 september 2016 voor het realiseren van een expositieruimte, een restaurant en 12 appartementen in de voormalige watertoren aan de Hofstede de Grootkade 48 te Groningen, aangevraagd door de heer J.B. Drenth en geregistreerd onder nummer 201472733.

- *Activiteit wijziging Monument (artikel 2.1 lid 1 sub f Wabo)*
- *Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)*
- *Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.15 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. ontheffingen Bouwverordening

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Schildersbuurt', het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

### **Buitenplanse afwijking met zienswijzen 2.12.1a 2**

Het bouwplan voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan omdat de voorgestelde functies niet passen binnen de van toepassing zijnde bestemming 'bedrijfsnutsvoorzieningen'. Voor het plan is een buitenplanse afwijking noodzakelijk.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3<sup>e</sup> van de Wabo kunnen wij 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. Het vernieuwen, veranderen, vergroten,

uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen.

Het plan heeft een hoog ambitieniveau. De combinatie van de publieksfuncties en de woonfunctie geven de monumentale watertoren en de directe omgeving een meerwaarde, zowel in gebruik als in uitstraling. De semi openbare, parkachtig ingerichte buitenruimte draagt daar aan bij.

De 12 appartementen die worden gerealiseerd beschikken allen over een gebruiksoppervlak groter dan 50 m<sup>2</sup>. Het bouwplan is daarom in de lijn van ons beleid ten aanzien van de Huisvestingsverordening en is niet in strijd met het momenteel geldende voorbereidingsbesluit 'Herziening bestemmingsregels wonen'.

De overdekte fietsenstalling is een ruimtelijk verantwoorde oplossing voor de fietsen. Bovendien voorkomt de fietsenstalling dat fietsen rondslingeren in de buitenruimte om het gebouw.

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

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

### **Ontheffing parkeren**

De aanvraag is getoetst aan de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Hierin wordt onder meer omschreven hoe de parkeerbehoefte wordt berekend, aan welke verplichtingen de initiatiefnemer dient te voldoen en welke vrijstellingsregelingen er zijn. Uit de toets is gebleken dat de parkeerbehoefte voor het bouwplan 40 parkeerplaatsen bedraagt.

Op eigen terrein worden geen parkeerplaatsen aangelegd. Dat betekent dat de parkeerbehoefte in de directe omgeving moet worden opgelost. Uit parkeerdrukmetingen blijkt dat er voldoende restcapaciteit is in de directe omgeving (150 meter): overdag zijn er ongeveer 160 parkeerplaatsen vrij en 's nachts ongeveer 130 parkeerplaatsen. Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid ontheffing van de Groninger Bouwverordening voor 40 parkeerplaatsen kunnen verlenen.

### **Rijksmonument**

De aanvraag betreft het wijzigen van een Rijksmonument. Voor de beoordeling van de aanvraag hebben wij advies gevraagd van de gemeentelijke monumentencommissie en de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed. De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals opgenomen in de Groninger Erfgoedverordening en de Monumentenwet.

Zowel de gemeentelijke monumentencommissie als de Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed heeft positief gereageerd op het bouwplan en heeft daarbij aanbevelingen gedaan en voorwaarden gesteld ten aanzien van de uitvoering van de bouwplan. Deze aanbevelingen en voorwaarden zullen wij aan de omgevingsvergunning verbinden.

### **Zienswijzen**

*In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van (datum) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn door (namen invullen) zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer (invullen). Wij hebben de volgende reactie op de ingebrachte zienswijzen (invullen).*

ONTWERP