

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
De Drie Molens B.V.  
De heer H.F van der Molen  
Postbus 61  
7900 AB HOOGEVEEN

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 15 juli 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 7 grondgebonden woningen en 28 appartementen. De aanvraag betreft Chopinlaan 12 te Groningen en is aangevraagd door De Drie Molens B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202074308.

### **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 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

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 vanaf 28 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn *wel/geen* zienswijzen ingediend.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarin een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in

categorie A. *Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen*. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is derhalve niet vereist.

Ingevolge de Bibob-procedure is de aanvraag aangehouden. Deze aanhouding kon worden opgeheven omdat de beoordeling akkoord is.

### **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**

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202074308.

Datum: 9 maart 2022

Nummer: 202074308

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

S. ten Have,  
teamleider afdeling VTH

## **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 9 maart 2022. De aanvraag betreft het oprichten van 7 grondgebonden woningen en 28 appartementen en is aangevraagd door De Drie Molens B.V.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202074308.

### *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 activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan Coendersborg, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, Facetherziening Parkeren en Woningsplitsing, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

### *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.

### **Buitenplanse afwijking met zienswijzen (Wabo 2.12.1a 3)**

De aanvraag betreft oprichten van 7 grondgebonden woningen en 28 appartementen op een perceel tussen de Chopinlaan en de Beethovenlaan. Op het perceel staat momenteel een kantoorgebouw. Het perceel wordt ontsloten op de Chopinlaan. De aanvraag gaat uit van sloop van het kantoorgebouw. Aan de Beethovenlaan komen 7 grondgebonden woningen met hun voordeuren en voortuinen aan deze laan. Het parkeren vindt plaats onder carports aan de achterzijde van de woningen. De parkeerplaatsen worden ontsloten, via een onderdoorgang, op de Chopinlaan. Aan de kant van de Chopinlaan komt een appartementengebouw met daarin 28 appartementen. In de plint komen vier appartementen, een fietsenberging en de eerdergenoemde onderdoorgang. Op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping komen zes appartementen. Het binnenterrein tussen appartementengebouw en grondgebonden woningen wordt geheel ingevuld met parkeerplaatsen, groene pergola's en de carports.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Coendersborg. De bestemming van het perceel is Dienstverlening. Er geldt een dubbelbestemming waarde - Archeologie 1. Daarnaast geldt het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de functie wonen niet is toegestaan binnen de bestemming Dienstverlening. Daarnaast geldt een maximale hoogte van 11 meter. Het appartementengebouw krijgt een hoogte van 15,5 meter. Weliswaar kent het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van een extra bouwhoogte van 4 meter, maar dit is niet voldoende voor deze aanvraag. Ook is het bouwplan strijdig vanwege de tuinen die in de bestemming Verkeer liggen. Voor de aanvraag is een buitenplanse afwijking vereist.

De door de aanvrager ingediende ruimtelijke onderbouwing is meerdere malen aangepast omdat wij niet akkoord waren met de ingediende stukken betreffende ecologie en bomen, milieu/activiteitenbesluit en stadsontwikkeling/ruimtelijke afweging. In de ruimtelijke onderbouwing die er nu uiteindelijk ligt en onderdeel is van dit ontwerpbesluit is volgens onze mening sprake van een goede ruimtelijke ordening. In het bouwplan is op een verantwoorde en adequate manier rekening gehouden met de relevante omgevingsaspecten.

Na een zeer uitvoerige voorbereiding is er nu sprake van een bouwplan waarbij er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie van omwonenden, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

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

ONTWERP

## Voorwaarden bij dossier: 202074308

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).
- 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](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:

- 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 via het omgevingsloket.
- 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.
- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving goedgekeurd Veiligheidsplan aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Veiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend. Deze kunt u indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.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](mailto:bouwinspectie@groningen.nl), van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:
  - de aanvang van de heiwerkzaamheden

**Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202074308**

<b>Bestandsnaam</b>	<b>Datum aanmaak</b>
5320183_1594810514277_1751_20200715_Memo_aanvraag.pdf	15-07-2020
5320183_1594810922619_900_GGW_GO_Gebruiksoppervlakte.pdf	15-07-2020
5320183_1594810943022_E00_Details.pdf	15-07-2020
5320183_1594810447171_1751_20200715_KLEUR_MATERIALS TAAT.pdf	15-07-2020
5320183_1594811439454_Memo_-_voorstel_bouwsysteem_Chopinlaan.pdf	15-07-2020
5320183_1594811465680_1751_20200304_1e_Bouwteam_voorstel_constructie_abtW_sam.pdf	15-07-2020
5320183_1594811754673_papierenformulier.pdf	15-07-2020
5320183_1594811754685_publiceerbareaanvraag.pdf	15-07-2020
5320183_1594811115309_900_Appartementen_GO_VG.pdf	15-07-2020
5320183_1600268174315_A_003_principe_rioleringstekening.pdf	16-09-2020
5320183_1600268696766_Memo_-_Constructievoorstel_Chopinlaan.pdf	16-09-2020
5320183_1600268655522_20018_7561_Chopinlaan_Groningen_MPG_berekeningen_03-09-2020.pdf	16-09-2020
5320183_1600268611176_Veiligheidsplan_nwb_Chopinlaan_20207219_020.pdf	16-09-2020
5320183_1600268583936_tek_bouwplaatsinrichting_Chopinlaan_20207219_020.pdf	16-09-2020
5320183_1600268531392_A302_Gevelaanzichten_1.pdf	16-09-2020
5320183_1600268504820_A202_Doorsnede_C_D_1.pdf	16-09-2020
5320183_1600268799150_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-def.pdf	16-09-2020
5320183_1600268480982_A201_Doorsnede_A_B_1.pdf	16-09-2020
5320183_1600425797449_20018_7580_geluidwering.pdf	18-09-2020
5320183_1601015326543_20KL376_rapport.pdf	25-09-2020
5320183_1604060435701_20201009_Groningen_Chopinlaan_12_Rapport_CONCEPT.pdf	30-10-2020
5320183_1604060511389_AERIUS-stikstofberekening_Chopinlaan_Groningen_Ecogroen_eindversie.pdf	30-10-2020
5320183_1604060544410_AERIUS_bijlage_20201027163112_RcSM5xWXDFS4_aanlegfase.pdf	30-10-2020
5320183_1604060569236_AERIUS_bijlage_20201027163348_RYV9wkhKWVRy_gebruiksfase.pdf	30-10-2020

5320183_1615549263574_A200_Doorsnede_A_B_C_2.pdf	12-03-2021
5320183_1615549503896_E_details_appartementen_2.pdf	12-03-2021
5320183_1615549717011_201052_Chopinlaan_Groningen_BVP_1.1.pdf	12-03-2021
5320183_1615549759532_Beknopte_natuurtoets_woningbouw_Chopinlaan_Groningen.pdf	12-03-2021
5320183_1631021372943_A101_1e_verdieping_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021372959_A102_2e_verdieping_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021373014_A105_2e_3e_verdieping_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021372970_A103_3e_verdieping_dak_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021373052_A200_Doorsnede_A_B_C_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021373031_A106_4e_verdieping_dak_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021373077_A300_Gevelaanzichten_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021822518_1751_20210806_DOCUMENTENLIJST_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021505258_AO_Auto_Traas_WMA_2021-07-28.pdf	07-09-2021
5320183_1631021373618_A302_Gevelaanzichten_3.pdf	07-09-2021
5320183_1631021373088_A301_Geveloverzichten_3.pdf	07-09-2021
5320183_1634724982276_A201_Doorsnede_A_en_B_4.pdf	20-10-2021
5320183_1634724982257_A104_Begane_grond_en_1e_verdieping_4.pdf	20-10-2021
5320183_1634724982288_A202_Doorsnede_C_en_D_4.pdf	20-10-2021
5320183_1639648518151_A_002_bouwplaats_5.pdf	16-12-2021
5320183_1644395309162_1751_20220209_DOCUMENTENLIJST_6.pdf	09-02-2022
5320183_1644395309199_1751_20220209_Ruimtelijke_ouderbouw_6.pdf	09-02-2022
5320183_1644395359153_A_000_Situatie_bestaand_6.pdf	09-02-2022
5320183_1644395557274_21_05_31_VTA_BEA_AAS_architecten_Chopinlaan_versie_11.pdf	09-02-2022
5320183_1644395359177_A100_begane_grond_6.pdf	09-02-2022
5320183_1644395359161_A_001_situatie_nieuw.pdf_6.pdf	09-02-2022
5320183_1644395500102_20220203_Chopinlaan_presentatie.pdf	09-02-2022