

Onderwerp Ontwerpbesluit aanvraag omgevingsvergunning  
vestigen sportschool Peizerweg 132.

Steller Ruud Nomden

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 85 25 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk R013.3954155

Datum 25 OKT 2013 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In deze brief informeren wij u dat, overeenkomstig de afspraken over het 'piepsysteem', het ontwerpbesluit voor de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vestigen van een sportschool op de locatie Peizerweg 132 vanaf 25 oktober 2013 ter visie zal worden gelegd. In de bijlage bij deze brief treft u daarom het ontwerpbesluit over deze omgevingsvergunning met de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing en tekeningen aan.

#### *Bouwplan*

Op 22 maart 2013 hebben wij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het vestigen van een sportschool op de locatie Peizerweg 132 ontvangen. Het bestaande gebouw betreft een voormalige textiel fabriek annex drukkerij.

De locatie ligt in het bestemmingsplan 'Peizerweg 2009' en de bestemming van de plek is 'Bedrijventerrein'. Het plan is strijdig omdat het gebruik van het gebouw en terrein ten behoeve van sportvoorzieningen niet is toegestaan. Er is voor het wijzigen naar deze functie geen binnenplanse ontheffing opgenomen. Medewerking is mogelijk met een uitgebreide buitenplanse ontheffing waarvoor een verklaring van geen bedenking van de raad noodzakelijk is (artikel 2.12, lid 1 onder a 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

#### *Voorgeschiedenis*

Het initiatief voor het vestigen van een sportschool is in september 2011 bij de gemeente ingediend. Omdat deze functie een ontheffing van het bestemmingsplan nodig is, heeft het college zich gebogen over de haalbaarheid en de wenselijkheid van het initiatief. Na afweging van diverse argumenten voor en tegen heeft het college aanvankelijk besloten geen medewerking te willen verlenen, en de initiatiefnemer hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld. Belangrijke argumenten bij dit besluit waren dat sportcentra gezien de uitstraling en sociale veiligheid niet pasten binnen de bestemming bedrijventerrein en dat het college precedentwerking wenste tegen te

gaan, die kan ontstaan door zonder nadere voorwaarden mee te werken aan de vestiging van een fitnesscentrum op een bedrijventerrein. Verder redeneerde het college dat in Groningen voldoende locaties voor fitnesscentra beschikbaar waren en dat de wijk reeds voldoende werd bediend door voorzieningen in de omgeving van de Peizerweg. De meerwaarde van een fitnesscentrum met buitensportmogelijkheden woog volgens het college niet op tegen deze nadelen.

In uw vergadering van 22 februari 2012 heeft uw raad bij motie verzocht het besluit te heroverwegen. Naar aanleiding van uw motie is in overleg met de initiatiefnemer onderzocht onder welke voorwaarden het initiatief alsnog kan worden mogelijk gemaakt. Het argument om te willen afwijken van het eerder genomen besluit is dat de locatie in tegenstelling tot andere locaties in de stad wel ruimte biedt voor buitensportmogelijkheden. De locatie aan de Peizerweg heeft, in tegenstelling tot andere locaties, voldoende buitenruimte zodat buitensport ook aangeboden kan worden. Uitgangspunt voor de afspraken met de initiatiefnemer is daarom dat de buitenruimte voor de functie sportcentrum behouden dient te blijven. Daarom heeft het college besloten om een ontheffing te willen verlenen, onder de voorwaarde dat deze alleen betrekking heeft op de bestaande bebouwing (en het buitenterrein) en dat uitbreiding van de bebouwing ten behoeve van de functie sportcentrum wordt uitgesloten. Daarmee wordt de buitenruimte ten behoeve van de buitensportmogelijkheden behouden. Ook voor een horecavoorziening wordt vrijstelling verleend, mits deze ondergeschikt is aan de functie van sportcentrum. De initiatiefnemer en uw raad zijn per brief van het besluit van het college op de hoogte gesteld. De initiatiefnemer is geadviseerd om een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen en heeft deze ingediend op 22 maart 2013. Uit de aanvraag blijkt dat voldaan wordt aan de door ons gestelde voorwaarden.

#### *Aanvraag passend in categorieënlijst verklaring van geen bedenking*

U heeft, ter voldoening aan artikel 2.12, lid 1 onder a 3° van de Wabo, bij brief van 25 mei 2011, categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend. De nu voorliggende aanvraag valt onder deze categorieënlijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A: Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen en D: Bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen.

#### *Ruimtelijke onderbouwing*

Wij hebben gegronde redenen om voor deze aanvraag een ontheffing te verlenen van het bestemmingsplan. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren voor deze ontwikkeling. Van belang is, dat het initiatief zich onderscheidt van andere sportscholen, doordat er ook buitensport wordt aangeboden. Leegstand van het pand is niet gewenst. Het wordt gewaardeerd dat het pand een nieuwe passende bestemming krijgt, zodat het visueel opgewaardeerd kan worden. Dat heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van deze bedrijvenstrip. Het plan geeft aan dat het bebouwingsvlak gelijk blijft, zodat het plan ruimtelijk inpasbaar is. Hiernaast wordt



gedeeltelijk op de eerste bouwlaag een tweede toegevoegd, zoals ook al het geval is voor de rest van het gebouw. Deze ingreep past binnen het bestemmingsplan, heeft ruimtelijk geen ongewenste consequenties en kan een positieve impuls geven voor de ontwikkeling.

*Vervolg*

Het ontwerpbesluit wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd (Staatscourant en Gemeentebblad (digitaal)). Vervolgens ligt het ontwerpbesluit vanaf 25 oktober 2013, gedurende 6 weken, ter inzage. Belanghebbenden kunnen dan hun zienswijzen kenbaar maken. Daarna kan – met een reactie op eventueel ingediende zienswijzen – het definitieve besluit worden genomen.

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
De heer N.H.J. Kromme  
Industrieweg 22  
9781 AC BEDUM

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 22 maart 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen van de voormalig textielfabriek cq. drukkerij naar sportcentrum. De aanvraag betreft Peizerweg 132 te Groningen en is aangevraagd door de heer N.H.J. Kromme. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201370690.

### Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3 en 2.10 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 activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit 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/bezwaarmaken](http://Groningen.nl/bezwaarmaken). 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:           ◇

Nummer:        201370690

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

J.A. Venhuizen,  
teamleider afdeling VTH&G

ONTWERP



### **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op  $\diamond$ . De aanvraag betreft het veranderen van de voormalig textiel fabriek cq. drukkerij naar sportcentrum en is aangevraagd door de heer N.H.J. Kromme. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201370690.

#### **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

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan 'Peizerweg 2009', 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 vestiging van een sportschool niet past binnen de gegeven bestemming van bedrijventerrein. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12.1a.3 en op grond van de categoriëenlijst van de gemeenteraad van 25 mei 2011 van het Besluit omgevingsrecht, bijlage II kunnen wij echter afwijken van de voorschriften voor dit bouwen. Wij hebben daarvoor de volgende motivering:

*Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren voor deze ontwikkeling. Van belang is, dat het initiatief zich onderscheidt van andere sportscholen, doordat er ook buitensport wordt aangeboden. Leegstand van het pand is niet gewenst. Het wordt gewaardeerd dat het pand een nieuwe passende bestemming krijgt, zodat het visueel opgewaardeerd kan worden. Dat heeft een positieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit van deze bedrijvenstrip. Het plan geeft aan dat het bebouwingsvlak gelijk blijft, zodat het plan ruimtelijk inpasbaar is. Hiernaast wordt gedeeltelijk op de eerste bouwlaag een tweede toegevoegd, zoals ook al het geval is voor de rest van het gebouw. Deze ingreep past binnen het bestemmingsplan, heeft ruimtelijk geen ongewenste consequenties en kan een positieve impuls geven voor de ontwikkeling.*

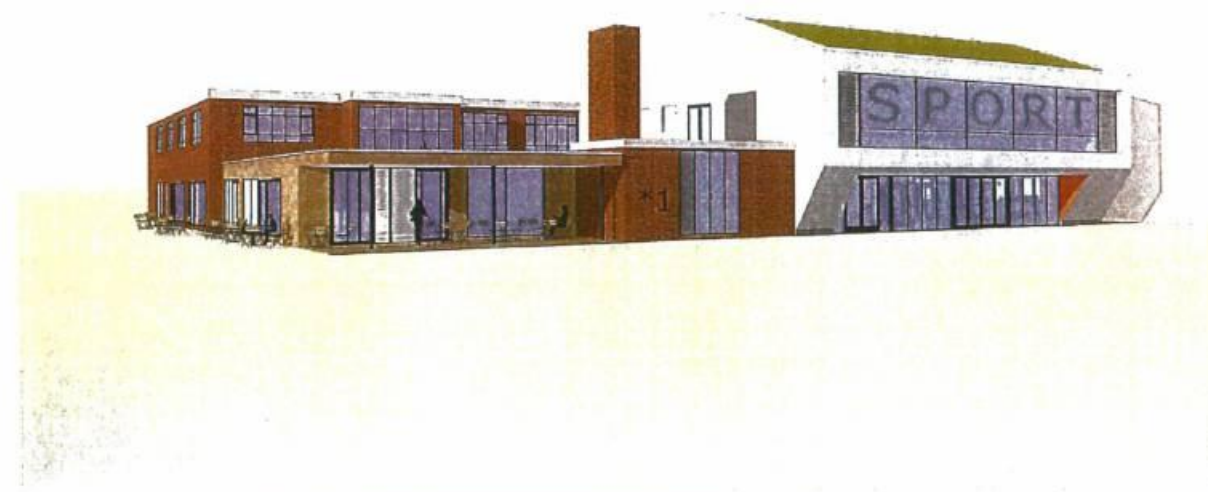
Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Groninger Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

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





Gemeente Groningen  
 ONTVANGEN 24 JUNI 2013  
 afd. BWT / LBW



Gevelwijziging gebouwhoogte

18-06-2013

27-03-2013

**feddema architect**

Boterdiep Oz 23 9781 JB Bedum 0623444051 info@f-architect.nl www.f-architect.nl

project: VERBOUW SPORTCENTRUM PEIZERWEG 132

projectadres: Peizerweg 132 te Groningen

opdrachtgever: Kromme Beheer B.V.

onderdeel: Impressies

fase: Omgevingsvergunning

- bouwkundig tekenwerk
- bouwkosten en bestekken
- architectuursupport
- bouwbegeleiding
- directievoering
- planmatig onderhoud
- meerjaren-budgettering
- EPN-berekeningen
- daglicht- en ventilatieberekeningen
- energielabel en maatwerkadvies
- advies uitvoering

**adviesburo Van der Plas b.v.**



De Deimten 9  
 9747 AV Groningen  
 tel.050 - 571 26 66  
 www.vd-plas.nl  
 adviesburo@vd-plas.nl

getek.: 14-03-2013

formaat: A1

schaal: 1:100/1:500

projectnr: 12-358

bladnr: V-50



