

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
Onderwerp Vergunning



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Openingstijden
Zie gemeente.groningen.nl

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Telefoon
14 050

Website
Gemeente.groningen.nl

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Christelijke Woningstichting Patrimonium
Postbus 907
9700 AX Groningen

Datum	13 december 2024	Bijlage(n)		Ons kenmerk	GRN-00006616
Informatie	5.1.2e	Telefoon	14 050	E-mail	5.1.2e@groningen.nl

Geachte heer/mevrouw,

U heeft een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de begane grond (functie naar zorg en ondersteunende activiteiten), voor het adres Vestdijklaan 10 – 292 te Groningen(Zuiderflat) aangevraagd. Deze aanvraag hebben wij op 1 augustus 2024 ontvangen. Wij hebben uw aanvraag het nummer GRN-00006616 gegeven. In deze brief leest u dat u de vergunning krijgt en wat dat voor u betekent.

Wat is ons besluit?

Wij hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt voor het wijzigen van de begane grond (functie naar zorg en ondersteunende activiteiten), op het adres Vestdijklaan 10 – 292 te Groningen (Zuiderflat).

Uw aanvraag voldoet aan de regels voor de aangevraagde activiteiten.

Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning?

U krijgt een vergunning voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit (technisch)
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Waar moet u zich aan houden?

U moet zich houden aan de regels (voorschriften) die bij deze vergunning zitten. Wij raden u daarom aan om alles goed door te lezen. Dan ontstaan er geen misverstanden.

Wat hoort bij deze vergunning?

De reden waarom u deze vergunning krijgt (motivering), de documenten die genoemd worden in het overzicht (bestandenlijst) en de regels (voorschriften) zijn onderdeel van de vergunning. Deze vindt u in de bijlagen.

Wat moet u nog meer regelen?

U moet (mogelijk) ook nog andere activiteiten aanvragen. Deze activiteiten ziet u hieronder.

- Bouwwerk brandveilig gebruiken

Wij vragen u alle activiteiten in één aanvraag en/of binnen één project te doen.

Wanneer kunt u gebruik maken van uw vergunning?

U kunt één dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt gebruik maken van uw vergunning. Als iemand een voorlopige voorziening aanvraagt bij de rechtbank, moet u wachten op het besluit van de rechtbank. Pas daarna kunt u gebruik maken van uw vergunning.

Waarom zetten wij dit besluit op een website?

Dit besluit moeten wij voor iedereen bekendmaken. Daarom zetten wij het op officiëlebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Bent u het niet eens met ons besluit? Dan kunt u dat de gemeente laten weten door bezwaar te maken. U kunt digitaal bezwaar maken via een formulier op de website gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken. Hiervoor heeft u uw elektronische handtekening nodig: uw DigiD.

Of u stuurt een brief naar:

College van burgemeester en wethouders, Postbus 30026, 9700 RM, Groningen.

Bovenaan de brief zet u: bezwaarschrift.

In uw brief zet u duidelijk waarmee u het niet eens bent. En waarom dat zo is. Verder staat in de brief:

- uw naam, adres en graag uw telefoonnummer;
- uw handtekening;
- de datum.

Vergeet niet een kopie mee te sturen van deze brief.

Zorg ervoor dat wij uw bezwaarschrift op tijd hebben. Dat is binnen zes weken. Deze periode van zes weken begint de dag nadat wij het besluit hebben verstuurd.

Meer informatie over het maken van bezwaar staat op de website

gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken.

Heeft u nog vragen?

U kunt bellen of mailen met de heer 5.1.2e als u nog vragen heeft.

Telefoonnummer: 14 050

E-mail: 5.1.2e@groningen.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,

5.1.2e

Volgvel 2

5.1.2e

Motivering verlenen omgevingsvergunning GRN-00006616

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 13-12-2024. De aanvraag betreft realiseren uitbouw en wijzigen functie naar zorg en ondersteunende activiteiten en is aangevraagd door Christelijke Woningstichting Patrimonium. De aanvraag is geregistreerd onder nummer GRN-00006616.

Bouwactiviteit (technisch) Omgevingswet

Bij een aanvraag voor deze activiteit wordt beoordeeld of er aan de bouwkundige (technische) eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wordt voldaan. De aanvraag voldoet aan de relevante bepalingen van het Bbl.

Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Gelet op de beoordelingsregels is de omgevingsvergunning voor de omgevingsplan activiteit bouwwerken verleend.

Bouwregels van het omgevingsplan

De aanvraag is getoetst aan de bouwregels van het omgevingsplan. De activiteit is in strijd met de gestelde regels over het bouwen.

Uw project voldoet niet aan onderstaande artikel(en):

- Strijdig met artikel 16.2.2 lid b, sub 1, de afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelinkse perceelgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen.

In het gebouw is tevens een restaurant voor bewoners, maar ook voor omwonenden beoogd (volgens onderbouwing bij aanvraag). Om die reden niet als ondersteunende, maar reguliere horeca beoordeeld. Dit gebruik is strijdig met de bestemmingsomschrijving van de bestemming Wonen-1.

Wij werken mee aan een afwijking van het omgevingsplan. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor hebben wij de volgende motivering:

Er is een Onderbouwing buitenplanse omgevingsactiviteit ingediend (Renovatie en verduurzaming Zuiderflat Groningen - 17 september 2024). Deze onderbouwing is onderdeel van deze omgevingsvergunning. De onderbouwing gaat o.a. in op de onderdelen straat- en bebouwingsbeeld, Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden, sociale veiligheid verkeersveiligheid, woonsituatie omwonenden, milieu en groen.

De verschillende programmaonderdelen in de nieuwbouw zijn ter plaatse van de gevel aan de Vestdijklaan vormgegeven als houten volumes met afgeronde hoeken. Tussen deze volumes is de transparante entree opgespannen. Zo vloeien binnen en buiten op een subtiële manier in elkaar over. Het nieuwbouwprogramma wordt bij elkaar gehouden door het dak. Het met sedum beklede dak kraagt uit ten opzichte van de gevels en zoekt aansluiting bij de horizontale vormtaal van de doorgaande balkons van de flat. Het voorterrein van de flat zal een groen karakter krijgen. Ter plaatse van de bestaande flat wordt een beleefstuin aangelegd voor de bewoners van de flat. Het terras ter plaatse van het restaurant zal omsloten worden door een haag en een aantal leibomen zullen hier zorgen voor schaduwplekken op het terras. Tenslotte zal de hoofdentree benadrukt worden door een aantal plantenbakken.

De gebruiksfunctie horeca (64 m²) als nevenactiviteit is toegestaan, maar wel onder de volgende voorwaarden:

- Verbonden, zowel fysiek als het eigenaarschap, en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit(zorg/wonen).
- Geen grootschalige reclame maken voor dat restaurant (buurkrant, nieuwsbrief is prima)
- Openingstijden die zoveel mogelijk aansluiten bij andere activiteiten voor bewoners / gebruikers.

Welstand

De aanvraag is getoetst aan de criteria van de welstandsnota. De activiteit is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand. De Commissie kan positief adviseren op de voorgelegde aanvraag. De aanvraag is zorgvuldig uitgewerkt in een bij het ontwerpidee passende stijl.

Bodem

De aanvraag betreft niet een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie.

Advies en Instemming

Er is geen sprake van advies/instemming

Afvoer hemelwater en grondwater

Wij adviseren u om ervoor te zorgen dat u binnen uw activiteit ook alvast voldoet aan de eisen vanuit de afvoer hemelwater en grondwater.

Hiervoor is een rekentool ontwikkeld die u helpt om te bekijken hoe u hieraan kunt voldoen.

Meer informatie en de rekentool vindt u www.gemeente.groningen.nl/afvoer-hemelwater-en-grondwater

VOORSCHRIFTEN van omgevingsvergunning GRN-00006616

U moet zich houden aan de regels die hieronder worden genoemd.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

2 werkdagen voordat u begint met bouwen (verbouw)

U moet doorgeven wanneer u begint met bouwen. Dit doet u via het omgevingsloket: omgevingswet.overheid.nl/home. U kiest: bouwactiviteit (technisch) – informatie.

1 werkdag voordat u klaar bent met bouwen

U moet doorgeven wanneer u klaar bent met bouwen. Dit doet u via het omgevingsloket: omgevingswet.overheid.nl/home. U kiest: bouwactiviteit (technisch) – informatie.

Als u gaat bouwen, heeft dit soms gevolgen voor het ophalen van het afval. Dit kan gebeuren als u woningen of appartementen gaat splitsen of uitbreiden of als u nieuwe woningen of appartementen gaat maken. U kunt dan contact opnemen met de afdeling Stadsbeheer, telefoon **5.1.2e** of kijk op de website: gemeente.groningen.nl/huisvuilpas-aanvragen.

De gebruiksfunctie horeca (64 m²) als nevenactiviteit is toegestaan, maar wel onder de volgende voorwaarden:

- Verbonden, zowel fysiek als het eigenaarschap, en ondergeschikt aan de hoofdactiviteit (zorg/wonen).
- Geen grootschalige reclame maken voor dat restaurant (buurtkrant, nieuwsbrief is prima)
- Openingstijden die zoveel mogelijk aansluiten bij andere activiteiten voor bewoners / gebruikers

Bouwactiviteit (technisch)

Tijdens het bouwen

Gaat u beginnen met grondwerkzaamheden, heikwerkzaamheden, het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering, het storten van betonconstructies of het plaatsen van geprefabriceerde betonelementen? Dan moet u dit 2 werkdagen voordat u begint doorgeven aan de inspecteur of mailen naar **5.1.2e** @groningen.nl.

Constructie

Wij hebben de constructie beoordeeld op hoofdlijnen. Begint u met het bouwen van een onderdeel van de constructie? Dan moeten de berekeningen en tekeningen van dat onderdeel zijn goedgekeurd. U kunt deze gegevens opsturen via het omgevingsloket: omgevingswet.overheid.nl/home.

Dit doet u 3 weken voordat u begint met bouwen van het onderdeel van de constructie.

Bouw- en sloopveiligheid

Als u gaat bouwen, heeft dit soms gevolgen voor het ophalen van het afval. Dit kan gebeuren als u woningen of appartementen gaat splitsen of uitbreiden of als u nieuwe woningen of appartementen gaat maken. U kunt dan contact opnemen met de afdeling Stadsbeheer, telefoon 050 367 1000 of kijk op de website: gemeente.groningen.nl/huisvuilpas-aanvragen.

Bestandenlijst besluit omgevingsvergunning GRN-00006616

Datum ontvangst	Bestandsnaam
2024-09-19	Verzoek 2024080101114_001pdf 9e3fa8a5-8176-ef11-9c35-000d3a255bad.pdf
2024-08-01	Uitvoeringsplan ecologie_20240312 f19af559-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-08-01	Risicomatrix bouw- en sloopactiviteit_20240514 fa9af559-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-09-13	DO-02_Plattegronden 0-2 - bestaand_20240314 07932ebf-d0ec-ee11-844a-005056a12c84 10a4acb6-ab71-ef11-844e-005056a12c84.pdf
2024-09-13	DO-04_Gevels en doorsneden - bestaand_20240314 63e733b9-d0ec-ee11-844a-005056a12c84 21a797a0-ab71-ef11-844e-005056a12c84.pdf
2024-08-01	Constructiebrief_20240726 305a2260-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-08-01	Daglichttoetreding_20240731 0ddbe753-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-08-01	Foto's bestaand_20240327 b3592260-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-08-01	Veiligheidsplan_20240327 07cc2166-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-08-01	Geotechnisch onderzoek_20240725 13cc2166-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-11-07	Verzoek 2024080101114_002pdf d9a5ee9e-f89c-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-08-01	Verslag informatiebijeenkomst omwonenden_20240722 e0cb2166-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-11-07	23-4727-DO-05-50-Gebruiksfuncties-B-241106 f63fd098-f89c-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-09-19	Onderbouwing BOPA 17-09-2024 773fa8a5-8176-ef11-9c35-000d3a255bad.pdf
2024-11-07	23-4727-DO-02-50-Fase 2 - Gevels-D-241106 2740d098-f89c-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-12-06	23-4727-DO-01-50-Fase 2 - Begane grond-E-241206 6f39d43e-dfb3-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-11-07	23-4727-DO-04-50-Fase 2 - Principe details-B-241106 ff3fd098-f89c-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-09-13	DO-03_Plattegronden 3-11 - bestaand_20240314 ea922ebf-d0ec-ee11-844a-005056a12c84 18a4acb6-ab71-ef11-844e-005056a12c84.pdf
2024-08-01	Ventilatieberekening_20240627 ce592260-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-09-13	4727 VO 26-01-2024 ac18f586-3ebc-ee11-8443-005056a12c84 (3) 8cad81ae-ab71-ef11-844e-005056a12c84.pdf
2024-08-01	DO-09-51_Situatie nieuw_20240726 fadae753-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-11-07	23-4727-DO-03-50-Fase 2 - Doorsneden-B-241106 1e40d098-f89c-ef11-88cf-0022488312b2.pdf

2024-08-01	Brandveiligheid_20240731 095a2260-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-11-07	22410062n06_241024 GG Zuiderflat Groningen e1a5ee9e-f89c-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-08-01	Verzoek 2024080101114_000pdf 20cc2166-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-08-01	W57_Mechanische ventilatie_20240801 ef592260-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-12-06	Verzoek 2024080101114_003pdf 9239d43e-dfb3-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-09-13	DO-01_Situatie - bestand_20240314 40e733b9-d0ec-ee11-844a-005056a12c84 1ca797a0-ab71-ef11-844e-005056a12c84.pdf
2024-08-01	DO-09-50_Situatie bestand_20240726 9f592260-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-11-07	23-4727-DO-09-51-Situatie - nieuw-B-241106 d63fd098-f89c-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-12-06	22410062r01d_241206 brandveiligheid fase 2 8039d43e-dfb3-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-08-01	W52_Sanitaire installaties_20240801 129bf559-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf
2024-12-06	23-4727-DO-10-50_Slooptekening_20240731 6639d43e-dfb3-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
2024-08-01	B-001_Bouwplaats_20240326 395a2260-0a50-ef11-844d-005056a12c84.pdf