

Bijlage: Adviesrecht aanvraag omgevingsvergunning Violenstraat 39 te Groningen

Dossiernummer	GRN-00002356
Datum indiening	29 maart 2024
Omschrijving aanvraag	verbouwen van een werkplaats naar 4 zelfstandige woningen
Heeft vooroverleg plaatsgevonden	Ja
Activiteit adviesrecht (vastgesteld d.d. 20 december 2024)	A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen

Omschrijving van de activiteit

Het betreft het verbouwen van een werkplaats naar 4 zelfstandige woningen. Het betrof een voornl. scooterwinkel met werkplaats in een historisch hofje. De stichting Het Doopsgezinde Gasthuis, welke eigenaar is van het hofje, heeft de winkel/werkplaats gekocht van de ondernemer. Aan de Violenstraatzijde van de winkel/werkplaats zijn reeds twee woningen gerealiseerd met een buitenruimte. Deze buitenruimte was eerder onderdeel van de winkel/werkplaats. De nu voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van de werkplaats naar 4 zelfstandige woningen. De woningen zijn bedoeld voor de verhuur door de stichting.

Strijdigheid Omgevingsplan

De bestemming van de winkel/werkplaats is bedrijf. Wonen is daar niet toegestaan. Tevens is de nieuwe kap van de woningen niet toegestaan. De bouwhoogte ter plaatse is 4m+, het gevraagde is hoger.

Waarom wel/niet afwijken

De stedenbouwkundige opzet van het plan is akkoord omdat het leefkwaliteit ter plaatse zal verhogen. Er is sprake van een verbetering van de binnenwereld van het (historische) hofje. Een (scooter) werkplaats is, wat ons college betreft, minder passend in een historisch hofje. Een herinrichtingsplan is onderdeel gemaakt van de vergunning om zo de kwaliteit van de hofjestuin te borgen.

Daarbij realiseert de aanvrager (Stichtingsbestuur van het hofje) een 4-tal woningen binnen de sociale huurgrens. Daarbij gaat worden bijgedragen aan betaalbare woningen in de binnenstad.

Overige adviezen

De Veiligheidsregio Groningen (brandweer) kan positief adviseren op het bouwplan.

Participatie

Er heeft participatie plaatsgevonden conform de gemeentelijke beleidsregels. Hierbij opgemerkt dat de meeste participanten ook de huurders zijn van de stichting. Ook via 'goed verhuurderschap' vanuit de stichting zijn de bewoners geïnformeerd.