

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
Onderwerp Vergunning



Bezoekadres
Harm Buitersplein 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.

Stichting Het Doopsgezinde Gasthuis
Grote Beerstraat 242
9742 SJ Groningen

Datum	2 april 2025	Bijlage(n)		Ons kenmerk	GRN-00002356
Informatie	P.P. Antuma	Telefoon	14 050	E-mail	pieter.antuma@groningen.nl

Geachte heer/mevrouw,

CONCEPT VERGUNNING

U heeft een omgevingsvergunning voor verbouwen van een werkplaats naar 4 zelfstandige woningen en vervanging berging, voor het adres Violenstraat 39, 9712 RG Groningen aangevraagd. Deze aanvraag hebben wij op 29 maart 2024 ontvangen. Wij hebben uw aanvraag het nummer GRN-00002356 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 verbouwen van een werkplaats naar 4 zelfstandige woningen en vervanging berging op het adres Violenstraat 39 te Groningen.

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)
- Afwijken van regels in het 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.

- **Sloopmelding**

Gaat u slopen? Dan moet u dit melden. U moet het melden als er asbest wordt verwijderd of als er meer dan 10 m³ afval vrijkomt. Deze melding moet geaccepteerd zijn voordat u begint met slopen. Dit doet u via het omgevingsloket: omgevingswet.overheid.nl/home.

U kiest de activiteit: slopen van een bouwwerk of een gedeelte daarvan of asbest verwijderen.

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 1 dag na verzending vergunning 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 P.P. Antuma als u nog vragen heeft.

Telefoonnummer: 14 050

E-mail: pieter.antuma@groningen.nl

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

Volgvel 2

namens deze,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

{{esl:Signer1:SignerTitle:size(200,20)}}

Motivering verlenen omgevingsvergunning GRN-00002356

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op **xx-xx 2025**. De aanvraag betreft het verbouwen van een werkplaats naar 4 zelfstandige woningen en het vervangen van de berging en is aangevraagd door Stichting Het Doopsgezinde Gasthuis. De aanvraag is geregistreerd onder nummer GRN-00002356.

Bouwactiviteit (technisch) Omgevingswet

Bij een aanvraag voor deze activiteit wordt beoordeeld of 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 (vh bestemmingsplan Hortusbuurt – Noorderplantsoen). De activiteit is in strijd met de gestelde regels over het bouwen.

Uw project voldoet niet aan onderstaande:

- In de bedrijfsbestemming mag niet gewoond worden;
- Een overschrijding van de maximale hoogte van 4m+ in verband met het realiseren van een kapconstructie.

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

Plan

Het plan betreft het verbouwen van een voormalige scooterwerkplaats naar vier grondgebonden woningen. De woningen gaan deel uitmaken van het Gasthuishofje met woningen die hieromheen al aanwezig zijn.

Eerdere plannen

Voor het realiseren van de twee woningen in het bouwdeel direct aan de Violenstraat is recentelijk een vergunning afgegeven (OVA-202377560). Daar worden twee woningen gerealiseerd, waarvan de buitenruimtes/tuinen grenzen aan dit bouwdeel. Eerdere plannen waren stedenbouwkundig qua opzet akkoord. Welstand en cultuurhistorie waren toen nog niet akkoord. Er is toen gevraagd om een erfinrichtingsplan vooral voor de aansluiting op het historische hofje. Daarnaast gold nog een aantal randvoorwaarden. Aan deze voorwaarden is nu voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit

Violenstraat 39 is een karakteristiek pand (6 punten). Dit geldt ook voor het hofje van Het Doopsgezinde Gasthuis (Nieuwe Boteringestraat 47, 10 punten = potentieel monument) uit het eind van de 19e eeuw en begin 20ste eeuw, waar het bouwplan direct aan grenst en waar het in ruimtelijke zin een duidelijke relatie mee aangaat. In die context zijn de **plan**nen van het nieuwe bouwvolume grenzend aan het hofje nu goed verwerkt en worden begrepen. Er is nu een beter onderscheid tussen voor- en achtergevel, als ook de binnen de hoofdopzet van het woonblokje en de dakkapellen.

Welstand

De aanvraag is getoetst aan de criteria van de welstandsnota. De activiteit is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Bodem

De aanvraag betreft een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De toelaatbare kwaliteit van de bodemen wordt overschreden. Het is aannemelijk dat een sanerende of andere beschermende maatregelen wordt getroffen. Wij verbinden daarom een voorschrift aan deze vergunning. Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag alleen in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders is geïnformeerd over de wijze waarop een of meerdere sanerende of andere beschermende maatregelen zijn getroffen

Advies en Instemming

Er is sprake van bindend adviesrecht van de gemeenteraad. Hiervoor heeft de gemeenteraad een activiteitenlijst vastgesteld. Deze is hier te vinden. Op xx-xx 2025 heeft de gemeenteraad wel/geen instemming geven om deze aanvraag te verlenen/weigeren.

Participatie

U heeft voldaan aan de gemeentelijke regels omtrent participatie.

Anterieure overeenkomst

Met u is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarin is met u onder andere nadeelcompensatie afgesproken en kostenverhaal. Voor de bijdrage kwaliteitsverbetering van de fysieke leefomgeving zijn speciale afspraken van toepassing. U hoeft deze niet te betalen als de nieuwe woningen onder de sociale huurgrens worden aangeboden.

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.

Verder maakt de ingediende 'ruimtelijke onderbouwing' met datum 22-3-2024 (versie 1) integraal onderdeel uit van deze vergunning. Hierin staat helder gemotiveerd waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zgn. ETFAL).

VOORSCHRIFTEN van omgevingsvergunning GRN-00002356

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

Bouwactiviteit (technisch)

Bouw

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.

Tijdens het bouwen

Gaat u beginnen met grondwerkzaamheden, heiwerkzaamheden, 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 bouwinspectie@ groningen.nl.

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.

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.

Bodem

Het bodemonderzoek is beoordeeld. Er is bodemverontreiniging aan getroffen. Bij graafwerkzaamheden dienen de huidige richtlijnen/normen gerespecteerd worden.

Constructie

U moet de volgende gegevens (tekeningen en berekeningen) nog opsturen. Dit doet u 3 weken voordat u begint met bouwen van het onderdeel van de constructie. Deze gegevens moeten goedgekeurd zijn voordat u begint. U kunt deze gegevens opsturen via het omgevingsloket: omgevingswet.overheid.nl/home.

- De gewichtsberekening
- Een geotechnisch rapport met een beschouwing van de volgende onderdelen (indien van toepassing):
 - Een berekening van het geotechnisch draagvermogen van de fundering
 - Ontwerpberekeningen van de grond- en waterkerende constructieve delen van het bouwwerk als geheel
 - Berekeningen van horizontale gronddrukken op palen en/of funderingsconstructies
- Een funderingsadvies / een berekening van het geotechnisch draagvermogen van de fundering
- Tekeningen en berekeningen betreffende de detaillering van de bouwconstructie, waaruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel en aan de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie:
 - Het palenplan
 - De vorm- en wapeningstekeningen van de fundering

- De detaillering van de bovenbouw, zoals:
 - de staalconstructie
 - de betonconstructie
 - de houtconstructie
 - de wapening van de wanden
 - de wapening van de vloeren
 - de dak- en gevelbeplating en hun bevestiging
 - de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen, liggers, balklagen, lateien, geveldraggers en andere bouwkundige constructies

Bouwactiviteit (omgevingsplan)

De voorgestelde maatregelen omtrent de groen inrichting van de tuin dienen te worden uitgevoerd na gereed melding van deze vergunning. Dit in het eerst volgende plantseizoen. Daarbij dienen de groen maatregelen ook in stand gehouden te worden. Regulier onderhoud valt hier, uiteraard, niet onder.

Boombescherming

De monumentale boom in nabij de bouwplaats gediend beschermd te worden. U moet hierbij te voldoen aan het infoblad ‘boombescherming op bouwlocaties’ van de vereniging Stadswerk Nederland.

Bouw- en sloopveiligheid

U moet nog een risicomatrix bouw- en sloopveiligheid inleveren. Dit kunt u doen via het omgevingsloket: omgevingswet.overheid.nl/home. U kiest: activiteit - veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden.

Levert u deze gegevens niet in of zijn ze niet goedgekeurd? Dan mag u niet beginnen met bouwen of slopen. Heeft u dit al gedaan en zijn de gegevens goedgekeurd? Dan hoeft u dit niet meer te doen.

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-00002356

Datum ontvangst	Bestandsnaam
29-3-2024	16921_DVS 7a65f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
18-12-2024	1692_Begeleidend schrijven_241218 a8d39564-1dbd-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
29-3-2024	16921_Constructiebrief 5727022c-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
18-10-2024	Anterieure overeenkomst getekend 18-10-2024 40f7ec0b-308d-ef11-8474-0022488b8087.pdf
29-3-2024	Violenstraat_39_Binnenterrein b065f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.jpg
4-11-2025	Advies Violenstraat 39 Groningen 48b1a124-e3f7-ee11-844a-005056a12c84.pdf
18-12-2024	16921_DO-tekeningen_GEW_241218 d1d39564-1dbd-ef11-88cf-0022488312b2.pdf
29-3-2024	16921_RC 9e65f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
17-1-2025	GRN-00002356_Doc data 59d414fe-dfd4-ef11-88cf-0022488312b2.xlsx
7-10-2024	16921_Begeleidend schrijven_241007 c0835a62-8284-ef11-8475-00224884f441.pdf
29-3-2024	1692_BT01_240329 aa65f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	16921_KV b765f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
7-10-2024	16921_Slooptekening_240926 d1835a62-8284-ef11-8475-00224884f441.pdf
29-3-2024	16921_Fotoblad 8565f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	16921_RO 8065f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
23-10-2024	Anterieure overeenkomst getekend 18-10-2024 fe20dd7a-4691-ef11-8474-0022488b8087.pdf
29-3-2024	16921_BT-tekeningen_240322 bc65f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	16921_Bodemonderzoek 9765f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	16921_Parkeertoets a565f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	16921_DO01_240321 9265f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	16921_DO02_240321 8d65f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	Verzoek 2024032900969_000pdf c265f232-d5ed-ee11-844a-005056a12c84.pdf
29-3-2024	16921_HE_241218 b1d39564-1dbd-ef11-88cf-0022488312b2.pdf