



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 30026
9700 RM
Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord
graag
datum en kenmerk
vermelden.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

De heer G.J. Munneke
Chemin de la rote 54
1882 Gryon
ZWITSERLAND

Per e-mail: poot@vastadvocaten.nl

Datum	28 juli 2023	Bijlage(n)) -	Kenmerk	k OVA-201872924
Informatie	R. van Houdt		Tel. 14 050		
E-mail	riette.van.houdt@groningen.nl				
Onderwerp	Weigering omgevingsvergunning 26 appartementen Van Heemskerckstraat Groningen				

Geachte heer Munneke,

Op 3 augustus 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen aan de van Heemskerckstraat Groningen (sectie R perceelnr. 1093 deels aanliggend perceelnr. 1114) met de volgende activiteit:

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo

Omdat er sprake is van strijd met het bestemmingsplan, wordt uw aanvraag automatisch behandeld als een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.10, lid 2 Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201872924.

Wij hebben besloten de vergunning te **weigeren**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

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.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met mevrouw R. van Houdt van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail riette.van.houdt@groningen.nl.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning (inclusief motivering en bestandenlijst);
- Zienwizennota

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

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

Volgvel 1

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

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
De heer G.J. Munneke
Chemin de la rote 54
1882 Gryon
ZWITSERLAND

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 3 augustus 2018 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen aan de Van Heemskerckstraat Groningen (sectie R, perceelnr. 1093 deels aanliggend perceelnr. 1114), aangevraagd door de heer G.J. Munneke en geregistreerd onder nummer 201872924.

Intrekken eerdere besluiten

Wij hebben eerder, op 25 januari 2019 besloten over deze aanvraag. De gevraagde omgevingsvergunning hebben wij toen verleend. Tegen dit besluit is door meerdere omwonenden bezwaar gemaakt. Op 27 februari 2020 hebben wij in de besluiten op bezwaar, voor zover ontvankelijk, de vergunning van 25 januari 2019 herroepen en vervangen door een weigering.

Wij trekken hierbij de besluiten op bezwaar van 27 februari 2020 en het besluit van 25 januari 2019 in, om zo een nieuw besluit op de aanvraag te kunnen nemen. Dit is nodig, omdat inmiddels is gebleken dat niet de reguliere voorbereidingsprocedure, maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is op dit bouwplan. De ingediende bezwaren worden als zienswijze beschouwd.

Weigeren omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te weigeren.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die zijn geweigerd, zijn:

1. Bouwactiviteit, art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik activiteit, art. 2.1 lid 1 onder c Wabo

In de bijlage treft u de voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Wij hebben de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd (paragraaf 3.3 Wabo).

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning vanaf 1 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn een tweetal zienswijzen naar voren gebracht.

In bijgevoegde Nota van Zienswijzen gaan wij in op de zienswijzen (zowel de bezwaarschriften die zijn ingediend tegen het besluit van 25 januari 2019 en die wij in deze

procedure als zienswijze beschouwen, als de zienswijzen die tegen het ontwerpbesluit tot weigering van de aanvraag zijn ingediend).

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de genoemde strijdigheden met de diverse bestemmingsplannen is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de geldende bestemmingsplannen. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor de afwijking benodigd is, voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, op 26 juni 2019 de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen vastgesteld. Hierin zijn categorieën van gevallen vastgelegd waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van voornoemd artikel afwijking kan worden verleend. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder *U. Procedureel* (projecten die niet binnen voornoemde categorieën vallen, maar waarvan de raad heeft aangegeven geen behoefte te hebben de besluitvorming aangaande de vvgb aan zich te trekken).

Op 23 februari 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over het voornemen om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De gemeenteraad heeft vervolgens de besluitvorming over dit bouwplan niet naar zich toetrokken.

Ook het voorgenomen definitieve besluit is aan de raad toegestuurd. De raad heeft opnieuw niet 'gepiept'. Hieruit volgt dat de raad zich kan vinden in de weigering van deze aanvraag.

Rechtsbescherming

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://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 201872924;
- motivering per deelactiviteit;
- nota van zienswijzen

Datum: **DATUM**

Nummer: 201872924

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

Volgvel 4

namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

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

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

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

Motivering weigering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de geweigerde omgevingsvergunning op **DATUM**. De aanvraag betreft het oprichten van een woongebouw met 26 appartementen aan de Van Heemskerckstraat Groningen (sectie R, perceelnr. 1093 deels aanliggend perceelnr. 1114) en is aangevraagd door de heer G.J. Munneke. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201872924.

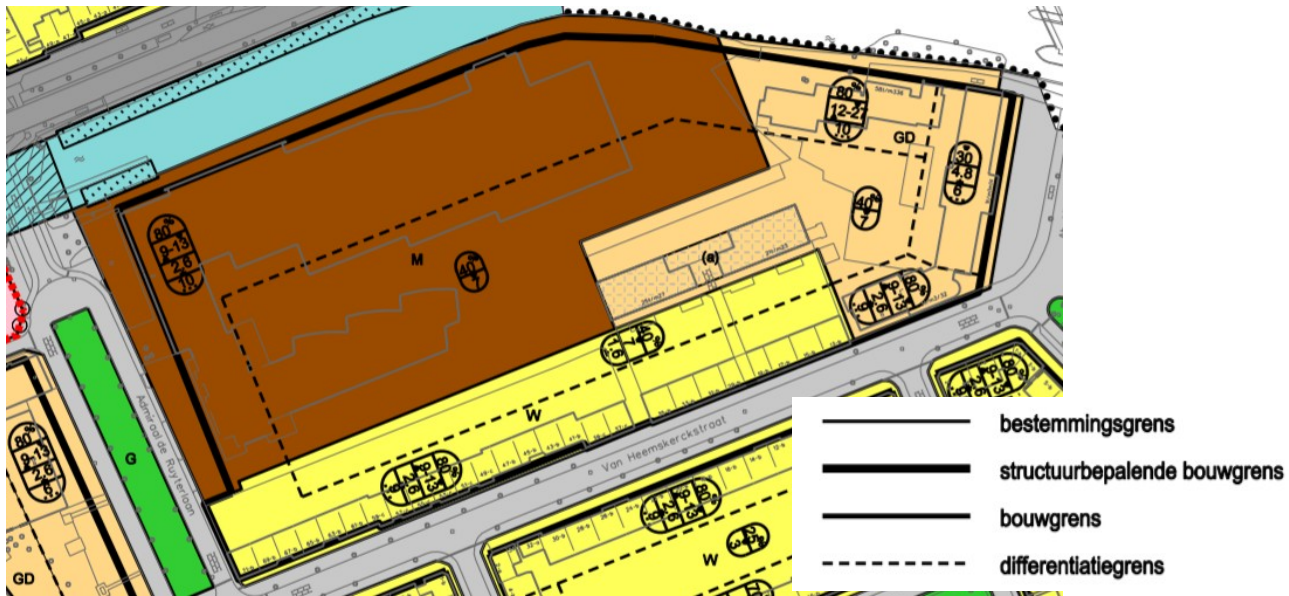
Activiteit bouwen (artikel 2.10 Wabo)

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de bepalingen van de voor deze locatie op dit moment geldende bestemmingsplannen en hebben geconcludeerd dat het bouwplan op meerdere punten in strijd is met de geldende bestemmingsplannen.

- Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt (vastgesteld op 9 januari 2008): er wordt niet in de aangegeven structuurbepalende bouwgrens gebouwd. Alleen bebouwing in de structuurbepalende bouwgrens is toegestaan. Ook ligt er geen bouwvlak op het perceel. Het is verboden om buiten een bouwvlak te bouwen.
- Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen (vastgesteld op 19 april 2017): uit de op 24 december 2021 ingediende gewijzigde bouwtekeningen blijkt dat inmiddels alle appartementen een oppervlakte hebben van 50 m². Er ontbreekt echter ter plekke een bouwvlak. Het is verboden om buiten een bouwvlak te bouwen.
- Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 (vastgesteld op 1 april 2020): de appartementen voldoen niet aan de eis dat een woning een minimum gebruiksoppervlakte moet hebben van méér dan 50 m²
- Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren (vastgesteld op 8 juni 2016): uitgaande van de noodzaak om appartementen te realiseren die groter zijn dan 50 m², wordt niet voldaan aan het realiseren van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

Het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt is op 9 januari 2008 door de gemeenteraad vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengde doeleinden' en de aanduiding (a) (= autobedrijf toegestaan). Qua bouwregels geldt een maximum bouwhoogte van 7 meter en een maximum bebouwingspercentage van 40%.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

Er ligt een structuurbepalende bouwgrens rondom het gehele blok (Van Heemskerckstraat, Admiraal de Ruyterlaan, Eendrachtskanaal, Eendrachtskade Zuidzijde en Abel Tasmanplein). Volgens artikel 9.2.2, onder b, van de regels van dit bestemmingsplan mogen gebouwen – daar waar een structuurbepalende bouwgrens aanwezig is – uitsluitend in die grens worden gebouwd:

9.2.2. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bouwgrenzen worden gebouwd;
- b. daar waar op de kaart een structuurbepalende bouwgrens is aangegeven, dient in deze bouwgrens te worden gebouwd.

[...]

Het doel van deze structuurbepalende bouwgrens is om de bebouwingsstructuur langs de genoemde straten in tact te houden. Dit heeft te maken met het feit dat de Van Heemskerckstraat de oorspronkelijke ontsluitingsroute is van de suikerfabriek die ooit ver buiten de stad lag. De oorspronkelijke stedenbouwkundige betekenis van de straat is nog steeds afleesbaar in de breedtemaat van het profiel van de straat en de hoogte van de aangelegene bebouwing (zie p. 25 toelichting van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt).

De aangevraagde bebouwing ligt niet in de structuurbepalende bouwgrens, terwijl daar wel een structuurbepalende bouwgrens is aangewezen, en is dus in strijd met het bestemmingsplan.

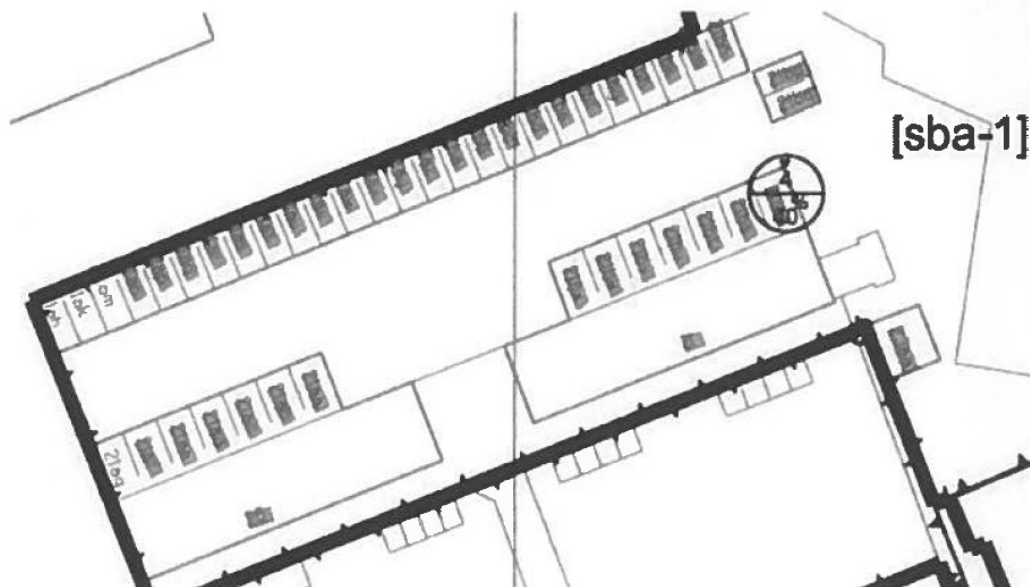
Daarnaast ligt er rondom het perceel geen bouwgrens, waardoor het perceel niet binnen een bouwvlak valt. Omdat gebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd (zie artikel 9.2.2, onder a, van de regels van het bestemmingsplan), is er ook om deze reden sprake van strijd met het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden om bebouwing buiten de structuurbepalende bouwgrens of buiten een bouwvlak mogelijk te maken.

Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen

Voordat het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen werd vastgesteld, heeft eerst het ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen vanaf 22 december 2016 tot en met 1 februari 2017 ter inzage gelegen. Wij besteden hier aandacht aan, omdat in deze procedure wijzigingen zijn doorgevoerd met betrekking tot dit perceel.

Blijkens de verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'sba-1' oftewel 'specifieke bouwaanduiding-1' toegekend. Dit houdt in dat het verboden is zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren. Het bebouwingspercentage is maximaal 40% en de maximale bouwhoogte is 4 meter.



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen

Namens u is tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ingediend. Uit het raadsbesluit behorend bij het vaststellen van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen blijkt dat deze zienswijze deels is overgenomen door op de verbeelding de aanduiding sba-1 en het bouwvlak te verwijderen (zie besluitpunt 1k). Ook zijn de bouwregels aangepast, zodat nog steeds een maximum bouwhoogte van 7 meter geldt en een bebouwingspercentage van 40%.

Dit blijkt ook uit het zienswijzeverslag dat hoort bij de vaststelling van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen. Hierin staat over uw zienswijze het volgende:

Zienswijze

Het perceel van cliënt aan de Van Heemkerkstraat 21-25 (sectie R, nummer 1114) is in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding sba-1, terwijl dit in het voorontwerp nog niet het geval was. De bouwplannen waarover cliënt al in gesprek was zijn niet in de afweging ten aanzien van deze bestemming in het ontwerpbestemmingsplan betrokken. Gesteld wordt dat er

sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding van het plan en er geen sprake kan zijn van goede ruimtelijke ordening. Hoofdgebouwen zijn nu uitgesloten en in het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt was niet de aanduiding 'wonen niet toegestaan' op het perceel van toepassing. Ten tijde van de aankoop van het perceel lag alleen het voorontwerp-bestemmingsplan er, waarbinnen wel hoofdgebouwen en woningen mogelijk waren.

Het bouwplan van cliënt is ten onrechte niet meegenomen in het bestemmingsplan, de raad dient dergelijke initiatieven mee te wegen bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld.

Antwoord:

Eind vorig jaar is er op verzoek advies uitgebracht naar aanleiding van de plannen van de eigenaren van dit perceel. De aanvraag behelsde de bouw van 39 appartementen op een binnenterrein achter de Van Heemskerckstraat. Een deel van de woningen had een oppervlakte groter dan 50 m² een aan deel bestond uit kleinere woningen. Op het perceel staan momenteel veel garageboxen en (voormalige) bedrijfsbebouwing (garagebedrijf). De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat op het binnenterrein tot maximaal 40% en tot maximaal 7 meter hoog gebouwd mag worden. De aanvraag gaat uit van drie bouwlagen tot een maximale hoogte van 9,78 meter. Ook bood het plan onvoldoende parkeergelegenheid. Op dat moment gold het voorbereidingsbesluit Herziening bestemmingsregels Wonen en een voorontwerp-bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen. Op grond van deze beide instrumenten geldt een minimale oppervlakte van 50 m² voor nieuw te realiseren woningen. De aanvraag voldeed hier deels aan en deels ook niet.

In het ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen, heeft het perceel naderhand de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' gekregen. Op grond daarvan zijn er geen zelfstandige woningen toegestaan op het perceel.

Het advies luidde dat het ingediende plan ruimtelijk gezien te fors en ook te veel verdicht. De aanvraag mist een goede inbedding in de ruimtelijke context.

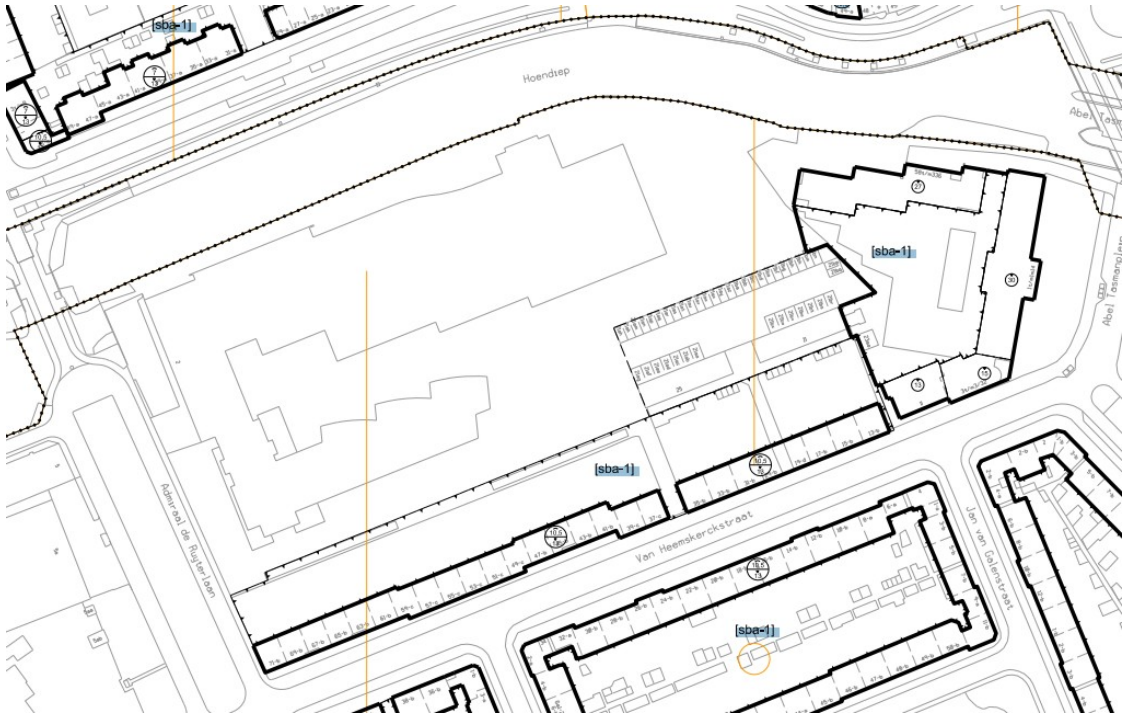
Het is voor deze plek echter wel wenselijk dat er iets gebeurt. Het terrein heeft momenteel weinig uitstraling. Een woonfunctie op het binnenterrein is ruimtelijk gezien op zich niet ondenkbaar. Daarbij kan gekeken worden naar bijvoorbeeld een hofjesvorm. Karakteristieken zijn dan onder meer lagere bebouwing dan de omliggende bebouwing, één laag met een kap, groene setting, gezamenlijke buitenruimte, ervaring van licht en lucht en ruimte. Waarbij de eenheden groter moeten zijn dan 50 m².

Daarnaast moet de aanvraag voorzien in een adequate inpandige fietsenberging en al het autoparkeren op eigen terrein oplossen. Dit vereist een delicate balans tussen aantal woningen, aantal parkeerplaatsen en groene ruimte. De toegang tot het terrein moet open blijven, goed verlicht en zonder hek.

Destijds is geadviseerd om geen medewerking te verlenen aan deze aanvraag, maar de aanvrager is tevens uitgenodigd een aangepaste aanvraag te doen. **Naar aanleiding van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie Ruimte en Wonen van 5 april 2017 blijven de bebouwingsbepalingen uit het onderliggend bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt op deze locatie van toepassing. Dit houdt in een bouwhoogte van 7 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 40%. De locatie is daarom nu buiten het bouwvlak gelaten. (...).** Omdat het bebouwen van het terrein in principe een gewenste ontwikkeling is zullen we de aanduiding sba-1 van het perceel verwijderen. Wel blijft staan dat de woningen aan de nieuwe woonregels moeten voldoen.

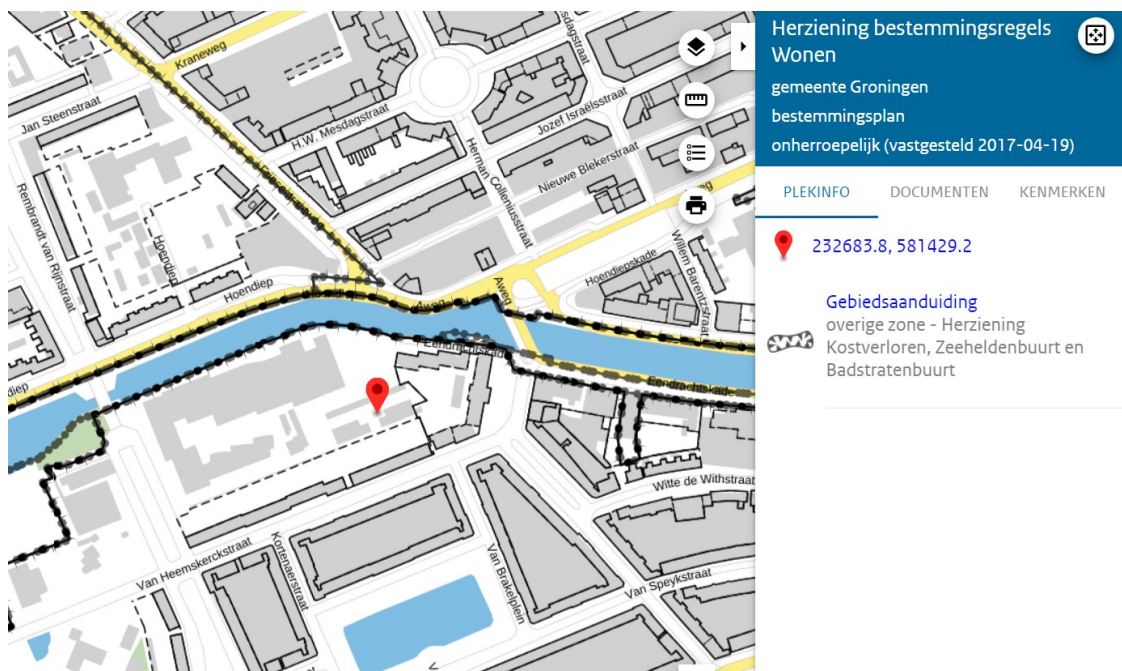
Voorstel: Op grond van bovenstaande overwegingen stellen wij u voor de zienswijze genoemd onder 30 over te nemen wat betreft de aanduiding sba-1 en deze ter plaatse van de verbeelding te verwijderen, **het perceel buiten het bouwvlak te laten** en de zienswijze voor het overige niet over te nemen.

Op 19 april 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen vastgesteld. Conform bovengenoemd voorstel is daarbij de sba-1 aanduiding ter plaatse van de verbeelding verwijderd, zijn de bouwregels (bouwhoogte 7 meter en maximum bebouwingspercentage van 40) gehandhaafd en is het perceel buiten het bouwvlak gelaten.



Uitsnede van kaart 14 behorend bij raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen

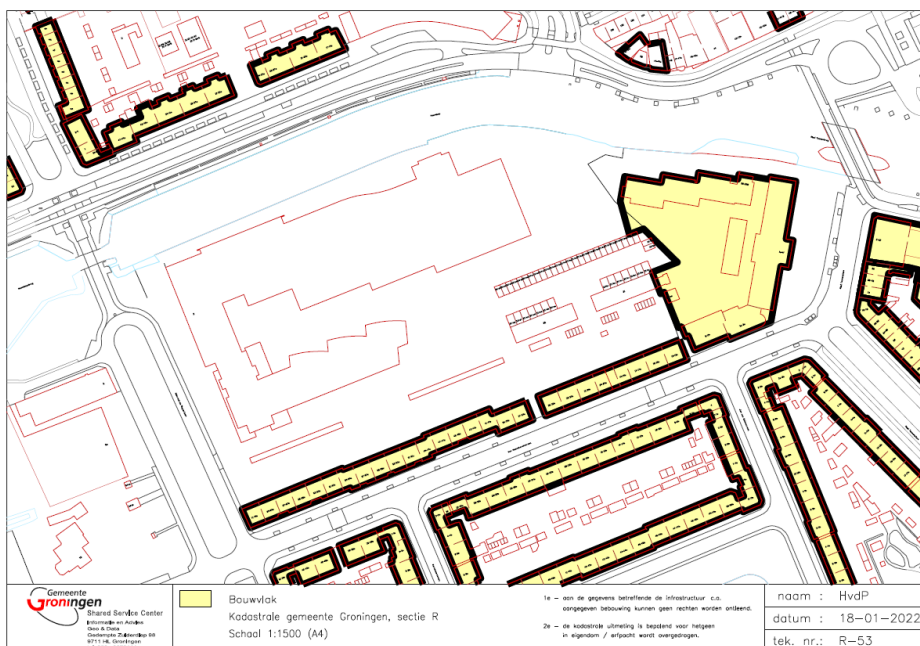
Dit is ook op www.ruimtelijkeplannen.nl te zien:



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen

De rode marker staat op uw perceel. Er is daar geen bouwvlak ingetekend (met een doorgetrokken zwarte lijn).

Ter verduidelijking hebben wij een kaart gemaakt met daarop alléén de bouwvlakken zoals die zijn ontstaan na vaststelling van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen.



Kaart met alleen de bouwvlakken in het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen

Ook hieruit blijkt duidelijk dat er op dit perceel geen bouwvlak aanwezig.

Vanwege het ontbreken van een bouwvlak is het niet bij direct recht mogelijk om ter plaatse te bouwen. Dit blijkt ook uit het advies dat u bij uw zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen heeft meegestuurd. In de slotzin van dat advies wordt aangegeven dat aan een aangepast bouwplan alleen medewerking kan worden verleend door het volgen van de uitgebreide Wabo-procedure:

“Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlenen aan deze aanvraag¹, maar wij nodigen de aanvrager uit om een aangepaste aanvraag te doen. Een eventueel wenselijke ontwikkeling zal dan te zijner tijd met de uitgebreide procedure moeten worden gerealiseerd.”

Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2

Op 1 april 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2 vastgesteld. Als gevolg van dit bestemmingsplan dienen woningen groter te zijn dan 50 m² (zie artikel 38.2 bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2 en artikel 10.1 bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt).

De op 24 december 2021 ingediende gewijzigde tekeningen voldoen hier niet aan. Alle appartementen hebben daarin een gebruiksoppervlakte van 50 m², terwijl ze op basis van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2 juist groter moeten zijn dan 50 m².

¹ Overigens was dit geen officiële aanvraag omgevingsvergunning, maar een vooroverleg

Volgvel 11

Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren

In artikel 4.1 van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren is bepaald dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts wordt verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort.

In artikel 4.4 is vervolgens bepaald dat wij bij de toepassing van deze bouwregels rekening moeten houden met de beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

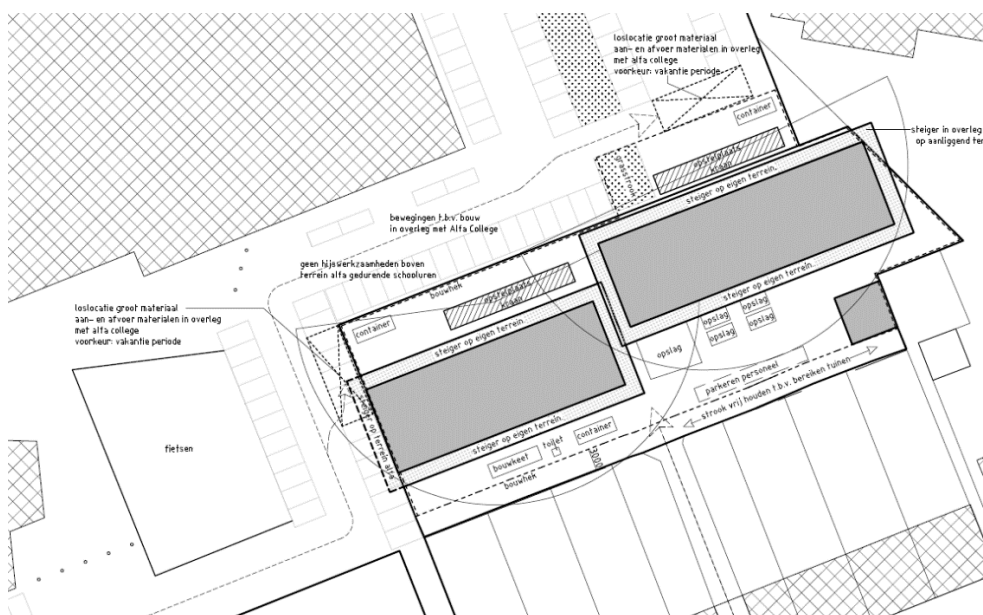
Omdat uw aanvraag dateert van 3 augustus 2018, zijn de Beleidsregels parkeernormen 2012 van toepassing. Op basis van deze beleidsregels geldt een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per woning (voor woningen tot en met 50 m²). De aanvraag voorziet in woningen van 50 m², zodat op dit punt aan de parkeernorm wordt voldaan.

Echter, de woningen moeten op basis van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2 groter zijn dan 50 m² en dan geldt een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning. Dat houdt in dat er een parkeerbehoefte bestaat van 28,6 (=29) parkeerplaatsen. Dan ontstaat een strijdigheid met het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren, omdat binnen het huidige ontwerp geen ruimte is voor de realisatie van 29 parkeerplaatsen.

Bouwbesluit 2012

Het moet op basis van artikel 2.10, lid 1 onder a Wabo aannemelijk zijn dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Zolang er geen sprake is van een goedgekeurd veiligheidsplan, zoals bedoeld in artikel 8.7 Bouwbesluit 2012, is het niet aannemelijk dat wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012.

Het bij de aanvraag van 3 augustus 2018 gevoegde veiligheidsplan is verouderd en kan niet meer worden gebruikt. In dat veiligheidsplan werd er nog vanuit gegaan dat gebruik gemaakt kon worden van het terrein van het Alfa College voor het stallen van materiaal en materieel. Dat is inmiddels, o.a. vanwege een uitgevoerde verbouwing door het Alfa College op dit terrein, niet meer mogelijk.



Uitsnede uit veiligheidsplan behorend bij aanvraag uit 2018

Daarnaast geldt dat er niet wordt voldaan aan het vereiste dat appartementen die groter zijn dan 50 m² (wat zou moeten geleet op het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2) voorzien moeten zijn van een eigen buitenruimte (4.35, lid 1 Bouwbesluit) en berging (artikel 4.31, lid 1 Bouwbesluit). Ook op deze punten is het bouwplan in strijd met het Bouwbesluit.

Conclusie m.b.t. activiteit Bouwen

Om deze redenen (diverse strijdigheden met verschillende bestemmingsplannen en strijd met het Bouwbesluit 2012) weigeren wij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.12 Wabo)

Om de volgende redenen zijn wij van mening dat er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening en zijn wij daarom niet bereid om af te wijken van de diverse bestemmingsplannen:

1. Bouwen op het binnenterrein is een ongewenste ontwikkeling.
2. Bouwplan voldoet niet aan de randvoorwaarden die in 2017 bij de vaststelling van het bestemmingsplan HBW voor dit perceel zijn meegegeven.

1. Bouwen op binnenterrein ongewenste ontwikkeling: geen goede ruimtelijke ordening.

De raad heeft op 24 juni 2015 de Woonvisie "Wonen in Stad" vastgesteld. Deze had tot doel om te zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken. Hierbij stond de jongerenhuisvesting in relatie tot de leefbaarheid centraal. De facetbestemmingsplannen Herziening bestemmingsregels wonen uit 2017 en Herziening bestemmingsregels wonen 2 uit 2020 zijn vastgesteld ter uitvoering van de Woonvisie.

Met de genoemde facetbestemmingsplannen zijn beperkende maatregelen opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. Hiermee is beoogd om de leefbaarheid in de stadswijken, waar de woonfunctie een groot aandeel heeft, te beschermen tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. Tegelijk kunnen betere keuzes gemaakt worden ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. In Herziening bestemmingsregels wonen is toegelicht dat de schilwijken voornamelijk woonwijken betreffen. In deze wijken is beoogd om een goede woonkwaliteit te borgen voor alle bewoners. Woonkwaliteit is niet enkel het bepaald door het niet ervaren van overlast, maar ook door voldoende lichtinval, lucht en ruimte rondom het eigen perceel. Op binnenterreinen met bouwmogelijkheden kunnen deze waarden worden aangetast. Daarom zijn destijds in een aantal bestemmingsplannen beperkende maatregelen opgelegd aan het bouwen van hoofdgebouwen op binnenterreinen. Dit om te voorkomen dat jongerenhuisvesting in (veelal) één bouwlaag op binnenterreinen kan worden gerealiseerd. In Herziening bestemmingsregels wonen 2 zijn op voor meer binnenterreinen dezelfde beperkende maatregelen genomen, teneinde verdichting van de bebouwing op die plaatsen te voorkomen.

In de omgevingsvisie 'Levende Ruimte' van de gemeente Groningen zijn de strategische keuzes beschreven voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Het accent van de visie ligt op de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie is aangegeven hoe een evenwicht kan worden gevonden tussen verschillende functies, belangen, wensen en de kwaliteit van de leefomgeving. Een zo hoog mogelijke leefkwaliteit staat hierbij voorop. Een van de uitgangspunten om die hoge leefkwaliteit te bereiken is dat de gemeente strikt vasthoudt aan het beleid om geen toestemming meer te geven voor het volbouwen van binnenterreinen in de Binnenstad en Oude Wijken.

De gevraagde ontwikkeling druist in tegen deze, sinds 2015, ingezette beleidslijn. De ontwikkeling op dit binnenterrein zal leiden tot aantasting van ruimtelijke waarden en de leefkwaliteit.

Daarnaast weegt de beperkte ontsluitingsmogelijkheid en toegankelijkheid van het perceel een mee. Het perceel is uitsluitend toegankelijk door een kleine poort die onder de woningen gesitueerd aan de Van Heemskerckstraat is gelegen. Deze poort is eigendom van de Vereniging van Eigenaars Van Heemskerckstraat Oneven nummers 13 tot en met 19b en 29 tot en met 35b. Uit de eerdere bezwaar- en beroepsprocedure over dit bouwplan is gebleken dat deze Vereniging van Eigenaars (i) het niet eens is dat bouwmaterial en bouwmaterieel door deze poort vervoerd moet worden vanwege het risico op schade tijdens de bouwfase en (ii) vreest voor de verkeeroverlast die tijdens de gebruiksfase zal ontstaan als gevolg van auto's die een parkeerplekje zoeken op het binnenterrein en diverse koeriers/bezorgdiensten die heen en weer rijden met pakketjes e.d..

Wij delen deze zorgen. In het (bouw)veiligheidsplan dat bij de aanvraag is ingediend, gingen wij er nog vanuit dat het terrein van het Alfa College beschikbaar was voor het stallen van bouw materiaal en materieel. Dit is inmiddels niet meer het geval. Om deze reden zal alle bouw materiaal en bouw materieel tijdens de bouw fase aangevoerd moeten worden door de toegangspoort gelegen onder de betreffende woningen aan de Van Heemskerckstraat. Dat is – voor zover het überhaupt mogelijk is – onwenselijk, vanwege de overlast en risico op schade.

Er zijn met de Vereniging van Eigenaars geen duidelijke afspraken gemaakt over het gebruiken van de toegangspoort gedurende de gebruiksfase. Daarom zijn wij met de Vereniging van Eigenaars en de omwonenden van mening dat er mogelijk gevaarlijke

verkeerssituaties zullen ontstaan en overlast voor de omgeving door heen en weer rijdende auto's en/of bezorgdiensten.

2. Bouwplan voldoet niet aan de randvoorwaarden die in 2017 bij de vaststelling van het bestemmingsplan HBW zijn meegegeven:

In het zienswijzeverslag dat onderdeel uitmaakt van het vastgestelde bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen staat het volgende:

Het is voor deze plek echter wel wenselijk dat er iets gebeurt. Het terrein heeft momenteel weinig uitstraling. Een woonfunctie op het binnenterrein is ruimtelijk gezien op zich niet ondenkbaar. Daarbij kan gekeken worden naar bijvoorbeeld een hofjesvorm. Karakteristieken zijn dan onder meer lagere bebouwing dan de omliggende bebouwing, één laag met een kap, groene setting, gezamenlijke buitenruimte, ervaring van licht en lucht en ruimte. Waarbij de eenheden groter moeten zijn dan 50 m². Daarnaast moet de aanvraag voorzien in een adequate inpandige fietsenberging en al het autoparkeren op eigen terrein oplossen. Dit vereist een delicate balans tussen aantal woningen, aantal parkeerplaatsen en groene ruimte. De toegang tot het terrein moet open blijven, goed verlicht en zonder hek.

Het ingediende bouwplan voldoet niet aan deze uitgangspunten. Er is geen sprake van bebouwing die bestaat uit één laag met kap in een groene setting (een delicate balans tussen aantal woningen, aantal parkeerplaatsen en groene ruimte). Ook zijn de woningen niet groter dan 50 m².

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 201872924

Bestandsnaam	Datum aanmaak
Aanvraagformulier publiceerbare versie	3-08-2018
1231_VG_wijz_b_pdf	6-11-2018
20174380_TO_100_Details fundering - begane grond_2021-12-23	24-12-2021
20174380_TO_101a_Begane grond - Fundering str. 1-7_2021-12-23	24-12-2021
20174380_TO_101b_Begane grond - Fundering str. 8-15_2021-12-23	24-12-2021
20174380_TO_300_Details bovenbouw_2021-12-23	24-12-2021
20174380_TO_301_Bovenbouw_2021-12-23	24-12-2021
20174380_TO_DL-01_Documentenlijst_2021-12-23	24-12-2021
20174380-02a statische berekening	24-12-2021
1231_RV.1.1_211217	24-12-2021
1231_RV.1.2_211217	24-12-2021
1231_RV.2.1_211217	24-12-2021
1231_RV.3.1_211217	24-12-2021
1231_RV.5.1_211217	24-12-2021
1231_RV.5.2_211217	24-12-2021
1231_RV.5.3_211217	24-12-2021
1231_RV-tekeningen_211217	24-12-2021
20174380_TO_001a_Palenplan str. 1-7_2021-12-23	24-12-2021
20174380_TO_001b_Palenplan str. 8-15_2021-12-23	24-12-2021