

Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 41 RvO van Stadspartij over
de verleende bouwvergunning Akerkstraat 20 te Groningen

Steller K. Tiggelaar

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 85 25 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 6638730

Datum **17 NOV. 2017** Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u ons antwoord toekomen op de door mevrouw A. Riemersma van de fractie Stadspartij gestelde vragen over de verleende bouwvergunning Akerkstraat 20 te Groningen. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

In de Akerkstraat is er ter hoogte van nummer 20 al geruime tijd sprake van een "gat" in de gevelwand. Hier heeft oorspronkelijk een gebouw gestaan van twee bouwlagen met een (hoge) kapverdieping. Dit gebouw is in 2005 gesloopt om de bouwlocatie voor de nieuwbouw van de Agaathof beter bereikbaar te maken. De hoofdingang van dit (sinds kort opgeleverde complex) is gelegen aan de Lutkenieuwstraat.

Voor de Akerkstraat 20 is al in 2004 een bouwvergunning aangevraagd voor het "dicht" bouwen van het gat in de gevelwand. De verleende vergunning betreft een gebouw van 13.50 m hoogte met een diepte van 19.50 meter. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen bestaande uit een horecagelegenheid op de begane grond en daarboven drie grote appartementen. Deze vergunning is in 2005 verleend. De vergunning is onherroepelijk en er kan gebouwd worden. In die periode werd er van uitgegaan dat de bouw van de Agaathof voorspoedig zou verlopen. Helaas heeft de bouw van de Agaathof als gevolg van bezwaren en daaropvolgend de crisis erg lang op zich laten wachten. Daardoor is ook niet begonnen met de bouw van het gebouw aan de Akerkstraat 20.

We hebben een aantal malen uitstel verleend om met de werkzaamheden voor het bouwplan aan de Akerkstraat 20 te beginnen. We vonden het niet gepast om vanwege de vertraging van de Agaathof de feitelijke bouw voor de Akerkstraat 20 af te dwingen. Ondertussen is vanwege de actualiseringsverplichting een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor de binnenstad. Er bestaat voor ons een verplichting om onherroepelijke vergunningen "mee te nemen" in het nieuwe bestemmingsplan. Dit betekent dat het beoogde bouwvolume uit het plan van 2005 als bouwmogelijkheid had moeten worden meegenomen. Helaas is dit niet gebeurd.

De vergunninghouder heeft inmiddels andere inzichten gekregen en wil het bouwplan moderniseren. Wij vinden dat een positieve ontwikkeling. De technische eisen zoals deze in het Bouwbesluit staan, zijn ten opzichte van 2005 verbeterd en er worden hogere eisen gesteld die ten goede komen aan het woon- en leefklimaat van de woon- en horecafunctie. Deze gewijzigde inzichten hebben geleid tot een nieuwe bouwaanvraag en de vergunninghouder heeft deze 24 februari 2017 ingediend. Het nieuwe bouwplan bestaat eveneens uit vier bouwlagen met daarin een horecagelegenheid en daarboven drie grote appartementen. Het betreft grote appartementen in het hogere segment die goed passen binnen het huidige gemeentelijke woonbeleid. Concreet gaat het om een gebouw van 13.40 meter hoog en een diepte van 19.10 meter. De nu voorliggende aanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan 'Binnenstad'. Voor het perceel geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 8 respectievelijk 12 meter. Daarnaast loopt over het perceel een differentiatiegrens waarachter 4 meter hoog mag worden gebouwd. Achter deze grens heeft het bouwplan een bouwhoogte van 13.40 meter. Aanvankelijk dachten we dat het nieuwe bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan omdat de maximale bouwhoogtes worden overschreden en dat alleen medewerking kan worden verleend middels een buitenplanse afwijkingsprocedure. Dit is niet het geval. Het reeds eerder verleende bouwwerk kan worden gebouwd krachtens een vergunning voor het bouwen en is in rechte onaantastbaar. Op grond van het bestemmingsplan is het toegestaan het plan gedeeltelijk te vernieuwen of veranderen mits de afwijking naar aard en omvang niet vergroot. Het beoogde gebruik betreft, net als in de eerder verleende vergunning, horeca in de plint en drie appartementen. Het onderhavige bouwplan betreft een wijziging in de schil. Op basis van het overgangsrecht kunnen we meewerken aan de aanvraag omgevingsvergunning. Op 15 november jongstleden hebben wij de omgevingsvergunning verleend. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden bezwaar maken en daarna beroep instellen.

1. *De betreffende vergunning staat niet op de lijst van toegekende bouwvergunningen die nog niet tot uitvoering zijn gebracht en die niet passen in het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad. Waarom is deze vergunning uit 2005 niet op deze lijst geplaatst en waarom is niet aan de vergunninghouder gevraagd om de vergunning in te trekken?*

De vergunning is niet op de lijst terecht gekomen omdat wij de vergunninghouder formeel een ruimere termijn hebben gegund voor de start van de bouwwerkzaamheden. Daarnaast vonden wij intrekken van de vergunning niet opportuun. De lijst van vergunningen die we willen intrekken betreffen bouwplannen waarvoor we een vergunning hebben verleend, maar die we nu ongewenst vinden. Vaak gaat het in die gevallen om kamerverhuur en kleine appartementen. Dit bouwplan is anders van aard en vinden we wel gewenst. Zoals al is genoemd, gaat het hier om grote appartementen waaraan in de binnenstad behoefte is. Dit willen we graag faciliteren.

2. *Waarom is het bouwplan voor Akerkstraat 20 niet opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan?*

We hebben dat helaas vergeten mee te nemen in het bestemmingplan Binnenstad (vastgesteld door uw raad in november 2014). Het bouwvolume van de vergunning uit 2005 had bij recht mogelijk gemaakt moeten worden in het huidige

bestemmingsplan. Zoals ook al bij de inleiding genoemd is daarentegen nu een geringere bouwhoogte voorzien in het huidige bestemmingsplan. Dat wil echter niet zeggen dat de vergunning uit 2005 zijn rechtskracht verliest.

3. *Het aangepaste bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Is het college het met ons eens dat privaatrechtelijke belangen zwaar moeten wegen in het licht van het nieuwe bestemmingsplan en in het licht van de participatiebepalingen in het omgevingsrecht en dat het college daarom niet moet meewerken aan een buitenplanse afwijking omdat daardoor de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad? Zo ja, is het college bereid de bouwvergunning uit 2005 per heden in te trekken?*

Zo nee, waarom niet?

We zijn het met de Stadspartij eens dat privaatrechtelijke belangen mee dienen te wegen. De mate waarin verschilt van geval tot geval. We plegen daarin maatwerk te leveren. In dit specifieke geval is dat ook gebeurd. Voor wat betreft participatie denken we dat er door de initiatiefnemer en door ons voldoende contact is gezocht met de buurt.

Kortom: Het bouwplan voldoet beter aan onze wensen dan het oude plan en aan de wensen van deze tijd. Er is in het nieuwe plan een lift voorzien dat levensloop bestendig wonen mogelijk maakt. Daarnaast is het bouwplan aangepast aan de verbeterde technische eisen die genoemd zijn in het Bouwbesluit. Ook het atelier Stadsbouwmeester heeft het plan architectonisch positief beoordeeld. Qua volume is er geen noemenswaardig verschil. Het intrekken van de verleende omgevingsvergunning is op dit moment niet aan de orde. Dit om eventuele beroep op planschade van de vergunninghouder te voorkomen. Zoals al eerder is genoemd, gaat het hier om grote appartementen waaraan in de binnenstad behoefte is. Dit willen we graag faciliteren.

We vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,
Peter Teesink

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Groningen

Betreft: vragen ex art. 41 Reglement van Orde met betrekking tot de verleende bouwvergunning voor Akerkstraat 20 te Groningen

Groningen, 23 oktober 2017

Geacht College,

Tijdens een bezoek aan het 'Lamme Huiningegasthuis' (Armhuiszittend Convent), ter gelegenheid van de open monumentendag op 9 september jl., stuitte de Stadspartij op de volgende kwestie.

Het pand aan de Akerkstraat nr. 20, direct naast het Armenconvent, is in 2005 gesloopt om een toegangsweg te krijgen tot het bouwterrein Agaathhof aan de Lutkenieuwstraat. De sloopvergunning is verkregen door de projectontwikkelaar Beauvast die ook Agaathhof heeft gebouwd.

In 2005 is een bouwvergunning verleend aan dezelfde projectontwikkelaar voor Akerkstraat 20 voor de bouw van een café met daarboven 3 appartementen.

De projectontwikkelaar heeft op 24 februari 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd bij de gemeente. De aanvrager wil gebruik maken van de bouwvergunning uit 2005 die verleend werd met een vrijstelling van het toen geldende bestemmingsplan wat betreft het maximaal toegestane vloeroppervlak. Het inmiddels aangepaste bouwplan houdt in dat het te bouwen pand dieper en hoger zou moeten worden ten opzichte van het oorspronkelijke bouwplan. Dit bouwplan voldoet daardoor a fortiori niet aan het vigerende bestemmingsplan.

De gemeente heeft hierop nog geen besluit genomen, maar de omwonenden in de Lutkenieuwstraat, van de Agaathhof en de Akerkstraat hebben hun bezwaren al bij de gemeente kenbaar gemaakt. Zij vinden dat de nieuwbouw niet passend is in de omgeving, omdat die hun uitzicht, licht en privacy geweld aandoet, kortom onrechtmatige hinder zal opleveren.

Onze fractie is er verbaasd over dat een bouwvergunning van 12 jaar oud alsnog tot uitvoering dreigt te worden gebracht zonder dat er de effecten op de omgeving en zonder de bepalingen in het huidige bestemmingsplan en het omgevingsrecht in het algemeen te respecteren.

Daarom stellen we de volgende vragen

1. De betreffende vergunning staat niet op de lijst van toegekende bouwvergunningen die nog niet tot uitvoering zijn gebracht en die niet passen in het nieuwe bestemmingsplan voor de binnenstad.

Waarom is deze vergunning uit 2005 niet op deze lijst geplaatst en waarom is niet aan de vergunninghouder gevraagd om de vergunning in te trekken?

Het massieve karakter van de voorgenomen nieuwbouw past niet in deze straat, zoals ook de Bond Heemschut destijds in 2005 heeft aangevoerd. Het nieuwe plan is zelfs zo aangepast dat er tussen de nieuwbouw en Agaathof slechts een zeer beperkte vrije ruimte is: De gebouwen komen vrijwel tegen elkaar aan te staan.

In het vigerende bestemmingsplan is het bouwplan voor Akerkstraat 20 niet opgenomen. De omwonenden hebben er daardoor geen kennis van kunnen nemen en daardoor ook geen reactie kunnen geven.

2. Waarom is het bouwplan voor Akerkstraat 20 niet opgenomen in het nu geldende bestemmingsplan?

Zoals aangegeven heeft de projectontwikkelaar het bouwplan gewijzigd. Het plan is nu nog meer in strijd met de binnenstadvisie die door de raad is aangenomen, die toe ziet op kleinschaligheid, het behoud van tuinen, en het voorkomen van optoppingen en te hoge bouwwerken.

3. Het aangepaste bouwplan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Binnenstad. Is het college het met ons eens dat privaatrechtelijke belangen zwaar moeten wegen in het licht van het nieuwe bestemmingsplan en in het licht van de participatiebepalingen in het omgevingsrecht en dat het college daarom niet moet meewerken aan een buitenplanse afwijking omdat daardoor de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad? Zo ja, is het college bereid de bouwvergunning uit 2005 per heden in te trekken? Zo nee, waarom niet?

Hoogachtend,

Anna M.J. Riemersma

Fractie Stadspartij gemeenteraad Groningen