

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2009 – Nr. 35.

VRAGEN van GroenLinks van de heer D. de Haan betreffende bebouwing
Tuinstraat 36.
(Binnengekomen: 22 juni 2009)

Op 13 september 2007 stelde GroenLinks vragen over het bouwplan Tuinstraat 36. Wij hadden vraagtekens bij de vrijstelling van het bestemmingsplan voor de bouw van zes appartementen die u had verleend op basis van de ‘meerwaarde voor de stad’. Daarbij betrokken wij de stelling dat het College niet alleen de belangen van de bouwer in haar afweging zou moeten betrekken, maar ook die van de naastwonenden.

Op 28 maart 2008 stelde GroenLinks wederom vragen over het bouwplan Tuinstraat 36. Dit keer ging het om de benodigde tweede vluchtweg om de bewoners een extra mogelijkheid te geven om bij een calamiteit, zoals een brand, hun appartementen te ontvluchten.

Inmiddels zijn over de kwestie meerdere rechtszaken gevoerd, terwijl de bouwer ondertussen voor eigen risico zijn bouwplan heeft laten uitvoeren. Sinds december 2008 is de nieuwbouw bewoond. De Raad van State heeft uitgesproken dat het College ten onrechte een bouwvergunning heeft verleend. Daarbij werd vastgesteld dat drie van de zes appartementen niet voldeden aan de vereiste minimum oppervlakte van 24 m². Over de andere punten die waren aangevoerd vond de Raad het niet meer nodig uitspraak te doen. Maar ook daar is het nodige mis mee.

In de eerste plaats is het gebouw in afwijking van de vergunde tekening over de hele lengte verder naar het oosten en dus dichterbij de erfgrens neergezet dan vergund. Aan het schoolplein ligt de nieuwbouw ongeveer een halve meter verder naar het oosten dan vergund. Daarbij voegt zich het feit dat de erfgrens ruim een meter verder naar het westen ligt dan op de vergunde tekening is aangegeven. Tussen de nieuwbouw en de werkelijke erfgrens resteert daarom nog slechts 88 cm in plaats van de op de tekening vergunde 2,49m. Dit heeft als effect dat er voor de bouwer geen ruimte meer was om de tweede vluchtdoor op eigen perceel te plaatsen. Maar er is nog een probleem. Bij elk nieuwbouwplan voor woonruimtes moet getoetst worden of er sprake is van voldoende toetreding van daglicht tot de woonverblijven. Artikel 3.134 lid 1 van het Bouwbesluit 2003 bepaalt dat elk verblijfsgebied een ‘equivalente daglichtoppervlakte’ van tenminste 10% van de vloeroppervlakte van dit verblijfsgebied moet hebben. Artikel 3.134 lid 4 van het Bouwbesluit schrijft onder b het volgende voor: “Bij het bepalen van een equivalente daglichtoppervlakte als bedoeld in het eerste en tweede lid blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van die openingen

gemeten afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelgrens liggen, buiten beschouwing”. Oftewel: de ramen die binnen 2 meter van de erfgrans liggen mogen niet meegeteld worden bij de berekening van de equivalente daglichtoppervlakte. Alle (NB!) ramen in de nieuwbouw liggen op minder dan 2 meter van de erfgrans. Met andere woorden: de bewoners van de nieuwbouw zitten op dit moment juridisch in het donker.

Op basis van bovenstaande beschouwing heeft GroenLinks de volgende vragen:

1) Er is de afgelopen tijd veel gesproken over de cultuurverandering bij de gemeente. Eén van de punten die daarbij langskwam was dat de gemeente te veel ‘in de bouwstand’ stond. Het bouwplan Tuinstraat 36 was voor GroenLinks daarvan een typisch voorbeeld. Op 27 mei j.l. deed de Raad van State over het bouwplan Tuinstraat 36 een voor de gemeente negatieve uitspraak die in het Dagblad van het Noorden leidde tot de kop ‘Groningen gaf bouwer te veel ruimte’. Is het College dit standpunt inmiddels ook toegedaan?

2) Tijdens de bouw is in ernstige mate afgeweken van de vergunde tekening. De gevolgen daarvan zijn in vorenstaand verhaal geschetst. Hoe is het mogelijk dat deze afwijkingen niet zijn opgemerkt door de inspecteurs van de dienst, of als dit wel is opgemerkt dat dit zonder gevolgen is gebleven?

3) In geval van een calamiteit is de nieuwbouw gebrekkig bereikbaar voor de brandweer. Artikel 2.5.3 lid 1 van de Bouwverordening bepaalt dat er een o.a. voor brandweerauto’s geschikte toegangsweg naar de voordeur van een woning / appartement moet zijn als deze méér dan 10 meter van de openbare weg ligt. Feit is dat de brandweerauto niet door de poort kan. Op 31 maart 2008 heeft het college de bouwvergunning van 6 augustus 2007 aangevuld met een vrijstelling van bovengenoemd artikel, op grond van lid 6 van het artikel. Welk beleid hanteert het College eigenlijk bij het verlenen van zo’n ingrijpende vrijstelling van de Groninger Bouwverordening?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 2 september 2009.

1. Ja, in deze uitspraak heeft de RvS beslist, anders dan wij dachten, over hoe in technische zin het aspect woonfunctie van het Bouwbesluit moet worden geïnterpreteerd. Wij hebben bij de tweede fase bouwvergunning (een deel van) het gebouw getoetst aan het onderdeel van het Bouwbesluit dat gaat over de woonfunctie terwijl de RvS van oordeel is dat ons college de in het gebouw te realiseren studio’s had moeten toetsen op het onderdeel woonfunctie. De door ons gehanteerde lijn zal in het licht van deze uitspraak daarom ook moeten veranderen.
2. Los van de huidige discussie tussen de vergunninghouder en de buurman (woningcorporatie Lefier) over de exacte ligging van de erfgrans hebben wij, met u, geconstateerd dat op een groot aantal punten is afgeweken van de bouwvergunning. De belangrijkste afwijking betreft de situering van de nieuwbouw. Deze is in vergelijking met de bouwvergunning \pm 30 centimeter te ver in de richting van de burens (Tuinstraat 38) geschoven. Dit is helaas niet

gezien door de bouwinspecteur. Ook is de nieuwbouw ± 15 centimeter teveel richting Tuinstraat gebouwd. Wij beraden ons over de juridische gevolgen van deze constatering en zullen de vergunninghouder formeel aanspreken. Dit laatste houdt in dat we de vergunninghouder schriftelijk zullen berichten dat we geconstateerd hebben dat hij heeft afgeweken van de aan hem verleende bouwvergunning en hem daarom verzoeken het gebouwde weer in overeenstemming met de verleende vergunning te brengen danwel ter legalisatie een gewijzigde bouwaanvraag in te dienen. De gewijzigde bouwaanvraag wordt natuurlijk getoetst aan het geldende bestemmingsplan.

3. Deze vrijstelling is verleend bij de 1^{ste} fase bouwvergunning waarvan de RvS inmiddels heeft bepaald dat de rechtsgevolgen daarvan in stand blijven. De RvS heeft geoordeeld dat de bereikbaarheid van het pand voor de brandweer voldoende is. Dat vindt de brandweer ook. Er is geen specifiek beleid voor het verlenen van een dergelijke vrijstelling. Ieder bouwplan is immers uniek. Om deze reden beoordeelt de brandweer iedere bouwaanvraag op de brandveiligheidsaspecten.