

Johan van Hasseltweg 2B6
1022 WV Amsterdam
tel: 020 26 13 810
fax: 020 26 13 811
www.vastadvocaten.nl
info@vastadvocaten.nl

Per e-mail vooruit: sscjuridisch@groningen.nl
Gemeente Groningen
t.a.v. Adviescommissie Bezwaarschriften
Postbus 30026
9700 RM GRONINGEN

Amsterdam : 2 september 2019
Onze referentie : D19032
Uw referentie : 201904291/400
Inzake :  / Van Heemskerckstraat
E-mail : 

Geachte leden van de bezwaarschriftencommissie,

In reactie op de extra stukken, die van de zijde van één van de bezwaarmakers zijn ingediend, wenst vergunninghouder het volgende op te merken.

De stukken betreffen een NEN-meting van vier te realiseren appartementen. Twee op de begane grond en twee op de eerste verdieping. Op basis van de overgelegde stukken zou de oppervlakte van de woningen 49,2 respectievelijk 48,4 m² gaan bedragen. Kennelijk beoogt bezwaarmaker hiermee te betogen dat de verleende vergunning hierdoor vernietigd zou moeten worden. Dit betoog kan echter niet slagen.

Allereerst geldt dat – zoals uw commissie tijdens de mondelinge behandeling ook terecht opmerkte – de gemeente niet op voorhand hoeft te toetsen of de woningen daadwerkelijk precies 50 m² groot worden. Zij mogen uitgaan van de juistheid van de aangeleverde gegevens en kunnen deze gegevens controleren tijdens de uitvoering. Zou blijken dat de grootte van de woningen afwijkt van de opgegeven maten, dan kan de gemeente hier handhavend optreden. Reden voor afwijzing van de vergunning op voorhand is echter niet aan de orde.

Daarnaast geldt, dat ook inhoudelijk geen reden is voor vernietiging van de verleende vergunning. Verschil in oppervlakte tussen de vergunde grootte en de meting die in opdracht van bezwaarmaker is uitgevoerd, zit in de ruimte bij de ramen en deuren in de buitengevel van de appartementen. Deze zijn door vergunninghouder als vloeroppervlakte meegerekend en deze ruimte wordt door bezwaarmaker buiten beschouwing gelaten.

De vraag of deze nissen mogen worden meegeteld in de berekening van de GO-oppervlakte, is voor meerdere interpretaties vatbaar. Vergunninghouder is van mening dat deze oppervlakte wel meegerekend kan worden. De berekening zoals bij de aanvraag overgelegd is dan ook correct en de berekening die in opdracht van bezwaarmaker is opgesteld, is onjuist en kan daarmee gepasseerd worden.

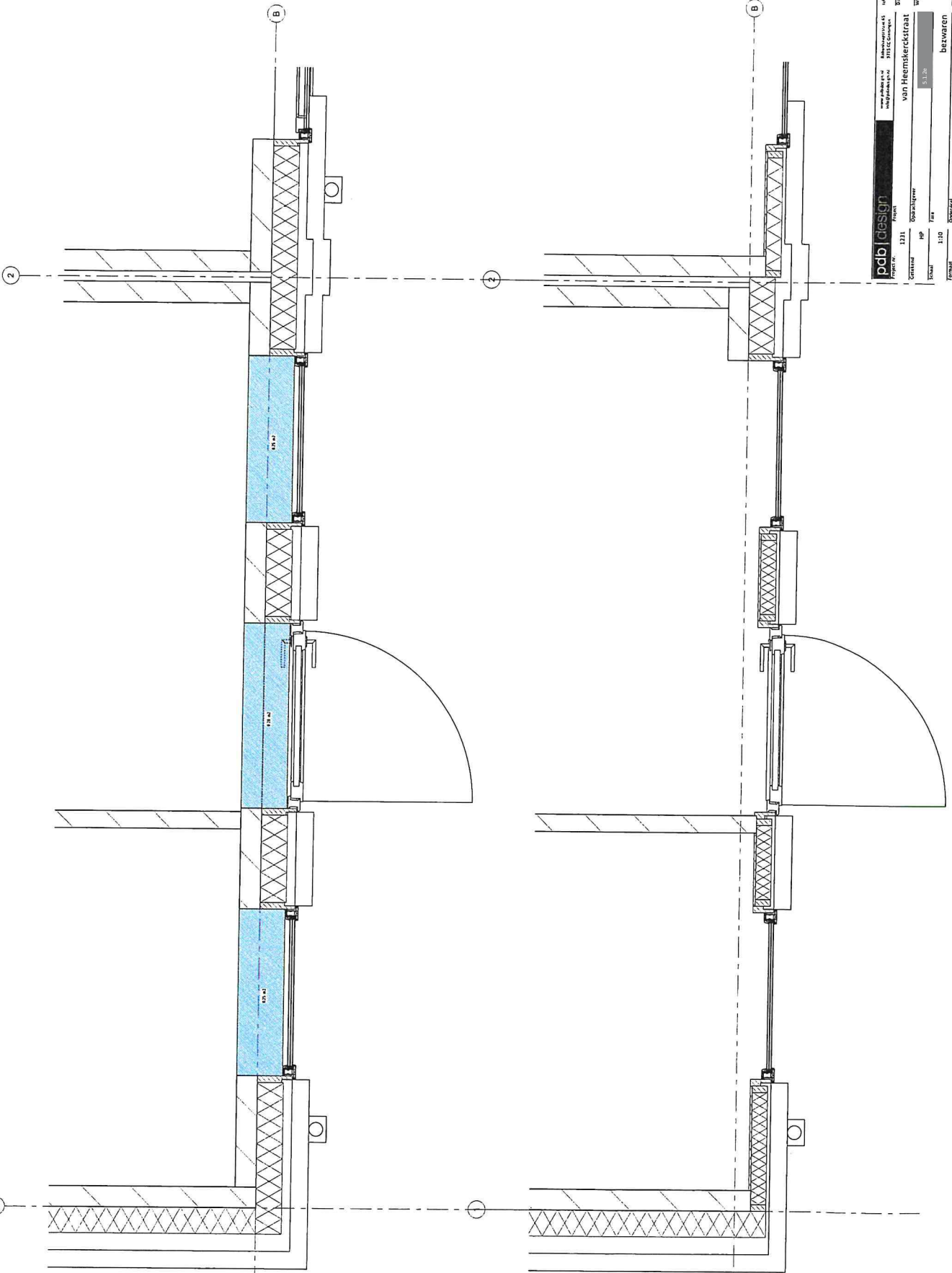
Voor het geval de interpretatie van de deskundige van bezwaarmakers zou worden aangehouden geldt, dat in dat geval legio mogelijkheden beschikbaar zijn om ook zonder het meerekenen van deze nissen tot een GO-oppervlak van precies 50m² te komen. Een voorbeeld daarvan is als **productie 3** bijgevoegd (tekening DO.0.0.). Wanneer de muren van de appartementen door gebruikmaking van andere materialen minder dik worden gemaakt, scheelt dit aanzienlijk in het verlies aan meters dan niet meegenomen zou mogen worden. Alleen al door deze wijziging (die overigens als niet-vergunningsplichtige revisie kan worden toegepast) komt de totale oppervlakte van de appartementen, zowel boven als beneden, precies op 50 m² uit (zie tekening TO.5.4e en **productie 4**).

Kortom: zoals de gemeente bij monde van de heer [REDACTED] tijdens de mondelinge behandeling terecht opmerkte, is het mogelijk om de appartementen precies op de juiste m² te krijgen die men heeft opgegeven. Afhankelijk van de feitelijke uitvoering (er kan immers ook tijdens de bouw een of meerdere centimeters afgeweken worden) kan er een uitvoeringsdetail worden aangepast om de appartementen weer op de juiste m² uit te laten komen, variërend van dunnere muren als het groter moet, tot een extra laag gipsplaat als het kleiner moet.

Conclusie is dan ook dat de stukken van de bezwaarmaker vergeefs zijn voorgesteld. Deze kunnen niet leiden tot vernietiging van de vergunning nu de stukken onjuist zijn dan wel omdat eventuele omissies in de aangeleverde tekeningen van vergunninghouder middels niet-vergunningsplichtige revisies eenvoudig kunnen worden hersteld. De gemeente kan hier toezicht op houden en is van harte uitgenodigd om dit te doen, nu vergunninghouder niets te verbergen heeft.

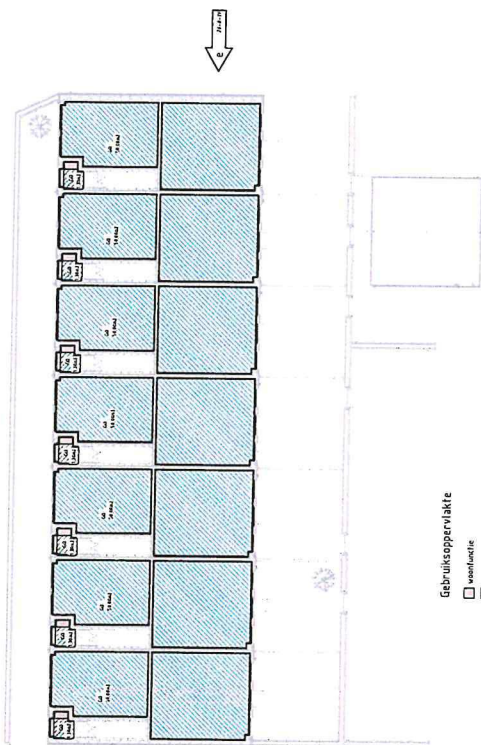
Met vriendelijke groet,

PRODUCTIE 3



pdb design		Kantoor: 1111 1111 1111	
Project No.		1111	
Project Naam		van Heemskerckstraat	
Project Locatie		11-08-2019	
Project Status		Nieuw	
Project Architect		11-08-2019	
Project Scale		1:100	
Project Date		11-08-2019	
Project Drawn by		A1	
Project Title		principe detaillering oppervlakten	
Project Version		DO.0.0	

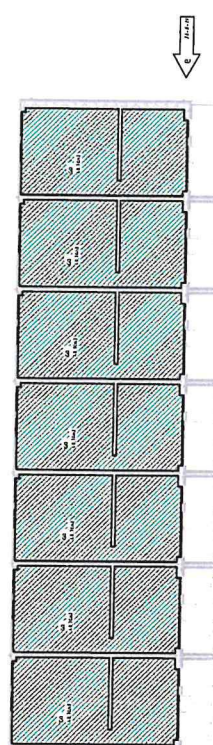
PRODUCTIE 4



Gebruiksoppervlakte

- ☐ woonfunctie
- ☐ beredovening
- ☒ bereikbaar

gebruiksoppervlakte begane
grond

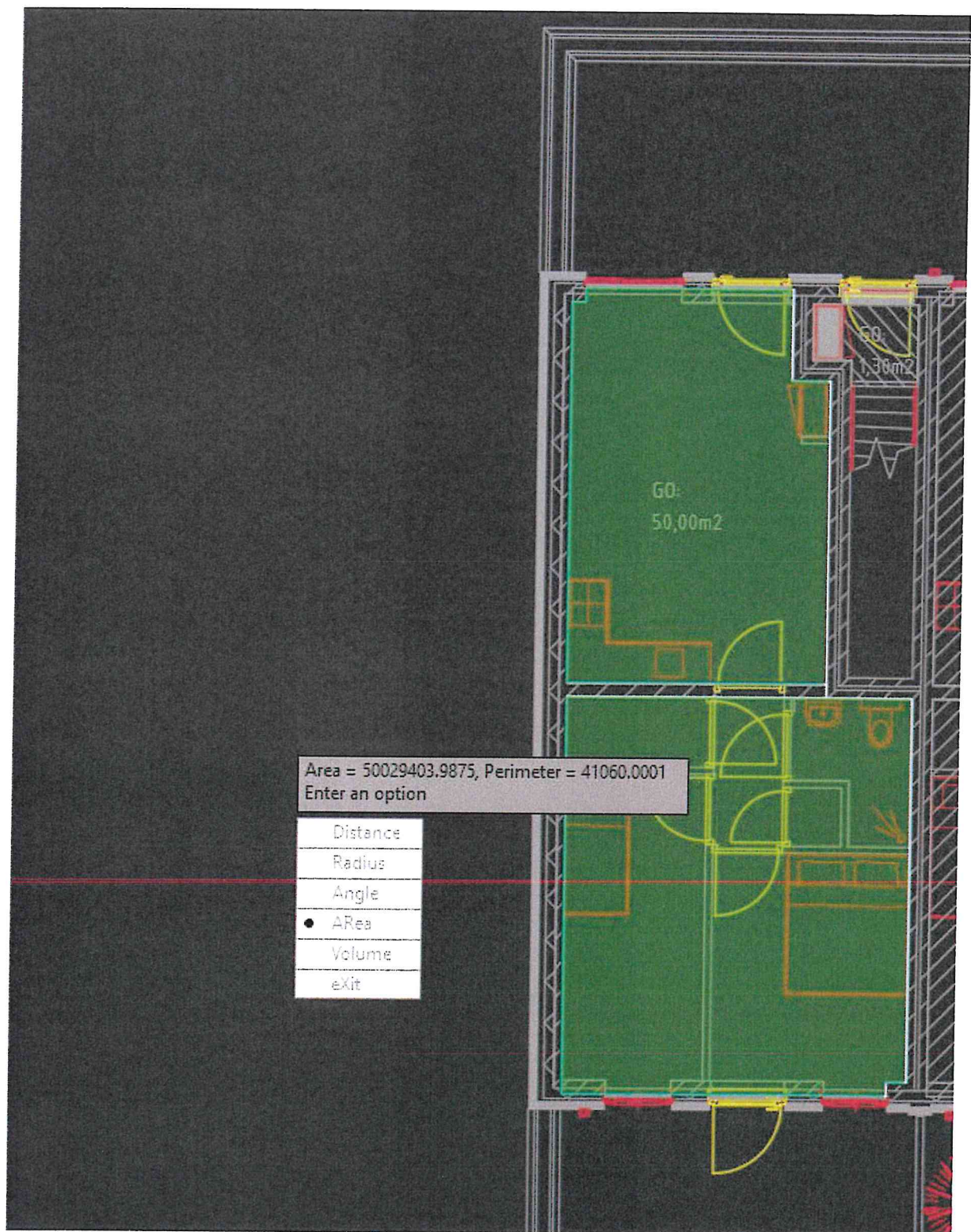


Gebruiksoppervlakte

- ☐ woonfunctie
- ☐ beredovening
- ☒ bereikbaar

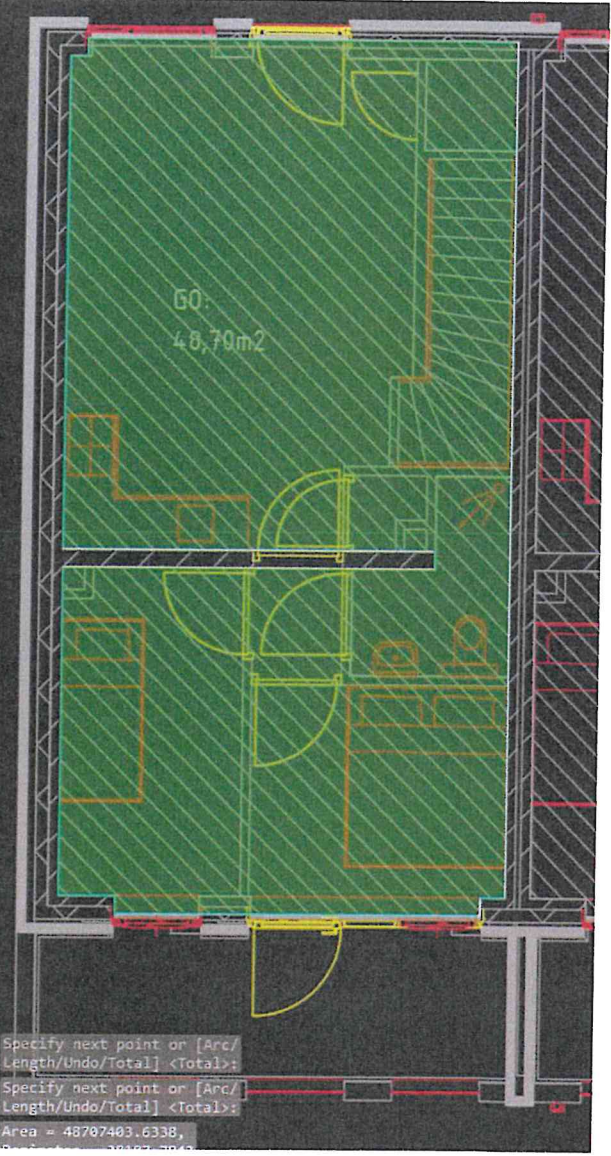
gebruiksoppervlakte eerste
verdieping

pdb design www.pdbdesign.nl info@pdbdesign.nl		Rademakersstraat 65 9725 CC Groningen tel 0900 311 80 06
Project nr.	1231	Project
Gerekend	HP	Opdrachtgever
Schaal	1:200	Fase
Formaat	A2	Onderdeel
		technisch ontwerp
		GO oppervlakten (per woningtype)
		Tekening nr.
		TO.5.4e



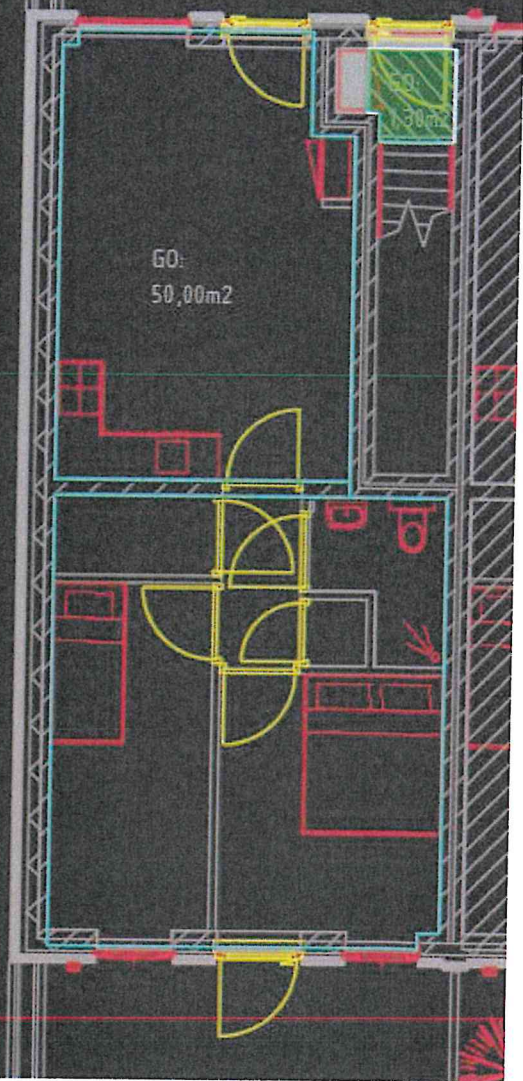
Area = 48707403.6338, Perimeter = 38187.7843
Enter an option

- Distance
- Radius
- Angle
- Area
- Volume
- Exit



Area = 1299122.2763, Perimeter = 4654.0445
Enter an option

Distance
Radius
Angle
• Area
Volume
eXit



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 6