

Gemeente Groningen, afdeling VTH
t.a.v. dhr. **5.1.2e**

Groningen, 5 september 2024.

Uw kenmerk: OVA-202378239/040
Onderwerp: verzoek tot aanpassingen beoordeling

Geachte heer **5.1.2e** Beste **5.1.2e**

Op 19 juli 2024 hebben wij per mail de brief van 16 juli jl. ontvangen. We zien dat er een verkeerd (d.w.z. oud) postadres is gebruikt. Zou je het postadres kunnen wijzingen naar Tectnique BV, Peizerweg 156-B, 9727 AR in Groningen? Alvast bedankt.

Verzoek tot aanpassing van de beoordeling

In de brief van 16 juli jl. wordt de aanvrager gevraagd de omgevingsvergunningaanvraag op diverse onderdelen aan te passen. Het valt ons op dat de brief van 16 juli jl. diverse onjuistheden - althans onzorgvuldigheden - bevat. Daarnaast wordt uitgegaan van een onjuiste uitleg van de (bestemmingsplan)regels, waar mondeling en schriftelijk op is gewezen. Hier is niets mee gedaan. Dat is teleurstellend en onzorgvuldig. Hierom verzoeken wij (wederom) de gemeente haar beoordeling volgens de geldende regels uit te voeren.

De aanvrager heeft een plan gemaakt dat past binnen het vastgesteld bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark, Wonen 2, Woningsplitsing en de provinciale verordening. In de aanvullende toelichting van 2 mei 2024 (in het OLO geüpload op 3 mei 2024) is dit uitvoerig uiteengezet. Dit is tijdens het overleg van 7 juni nogmaals uiteengezet en in de brief van mr. **5.1.2e** van 26 juni 2024 is nogmaals toegelicht waarom geen sprake is van strijd met de provinciale verordening (en het gemeentelijke bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen niet van toepassing is).

Nu het bouwplan past in het bestemmingsplan (en de provinciale verordening) is geen sprake van een uitgebreide procedure, maar van een reguliere procedure.

Met andere woorden, de aanvraag moet beoordeeld worden op de vastgestelde kaders. Niets meer en niets minder.

Verzoek tot correctie van de onzorgvuldigheden

Een aantal punten zijn gekopieerd uit de brief van 5 april jl. en mogelijk per abuis blijven staan. Echter deze punten zijn al beantwoord in de reactie van 2 mei 2024 en op OLO aangeboden op 3 en 17 mei 2024. Hieronder een opsomming van die punten:

- Bluswatervoorziening (zie situatietekening)
- De WPAC berekening (zie notitie Noorman)
- Detail 8 (is een raamkozijn. Deur toegang is getekend op DO-54)
- De elektrische laadpunten (zie situatietekening)

- De woningensplitsing tekening + foto's van de oude (nog aanwezig muur(restanten))
- De goothoogte
- Verkeersveiligheid (zie situatietekening)
- BUS-melding

Je kunt deze documenten ophalen van het OLO. Maar bel of mail gerust bij vragen en/of onduidelijkheden op de bovengenoemde punten.

Reactie op de nieuwe punten

- **Bouwbesluit / berging**

Zoals aangeven in de reactie van 3 mei jl., worden de woningen voorzien van bergingen, van minimaal 5 m² / woning volgens het bouwbesluit. Maar, de bergingen (als ook de overige participatie elementen) kunnen vergunningsvrij geplaatst worden op het terrein. Ter verduidelijking en ter beoordeling van de minimale vereiste oppervlakte van het bouwbesluit is op de situatie tekening een vlak aangegeven met de positie bergingen, met de vereiste oppervlakte maat.

Het achter-gebied(1 meter achter de voorkant van het gebouw c.q. bestemmingsplan bouwvlak) is 2760 m². De berekening: > 300 m² = 90 m² + (10 % van 2470 m²) = 337 m². Tot een max van 150 m² mag vergunningsvrij worden bijgebouwd.

Randvoorwaarde voor de participatie is, max 150 m² BVO te bouwen vergunningsvrij:

- o 13 bergingen van min 7,5 m² = 97,5 m²
- o Fietsenstalling 25 m²
- o Gemeenschappelijke kas 17,5 m²
- o Containerberging 10 m²

In de reactie van 3 mei jl. is aangeven dat de invulling van het terrein verder vorm wordt gegeven op basis van bewonersparticipatie. De onderwerpen die dan aan bod komen zijn de bergingen, (kruiden)tuinen, kassen, materialen / bestrating en vaste tuinmeubilair. Deze onderdelen zijn vergunningsvrij. De gemeente kan (als gewenst) als voorwaarde opnemen in de vergunning dat de bergingen gerealiseerd moeten worden, met inachtneming van de regels vergunningsvrij.

- **Welstand**

In de aanvraagformulier is aangeven dat we het plan willen toelichten aan de welstandscommissie. Het bevreemd ons dat er een beoordeling is gedaan, waarbij de aanvrager niet wordt uitgenodigd om zijn plan toe te lichten aan de onafhankelijke commissie en waarbij hoor en wederhoor plaatsvindt. Een motivering waarom het plan niet voldoet aan de algemene Groninger welstandscriteria 1 en 2 wordt niet gegeven, althans de valide argumenten ontbreken. Overigens deze punten zijn neergelegd in het document "plantoelichting", echter een reactie hierop ontbreekt.

Het is onbegrijpelijk dat er een beoordeling is gedaan op basis van een onjuist kader, namelijk strijdig gebruik en op basis een karakteristiek gebouw/object. In de welstandnota is neergelegd dat bij de toetsing van een bouwplan de balans tussen individueel en algemeen belang centraal staat en dat het welstandbeleid beoogt om zo veel mogelijk aan individuele plannen en aanvragen tegemoet te komen. De toetsing aan de welstandnota – voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand – geschiedt door een onafhankelijke deskundige, aldus de welstandnota. Centraal staat de vraag of het plan passend is bij de omgeving. Gelet op de feitelijke situatie is welhaast onmogelijk om met de uitvoering van dit plan een onevenredig aantasting van de context te veroorzaken. Het gaat dan met name over een beoordeling van vorm, materiaal,- en kleurgebruik en detaillering.

Het plan past binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan (bouwvlak en hoogte). Hier komt bij dat welstand geen afbreuk mag doen aan hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Om die reden is niet te volgen dat er stedenbouwkundige toetsingen plaatsvinden met betrekking tot de schaal (bouvvolume), aangezien het vastgesteld bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark meer volume op deze locatie toestaat. In de reactie van 3 mei jl. hebben ook voorgesteld om de gebouwen meer tussenmaat te geven, wat tot de mogelijkheid behoort van een binnenplans vrijstelling, maar hier is niets mee gedaan. Althans een rectie hierop ontbreekt.

Het is dus van belang dat er op korte termijn een overleg komt tussen de onafhankelijke commissie en de aanvrager voor een objectieve welstandbeoordeling op basis van de welstandnota. Een beoordeling van Libau is eventueel ook mogelijk.

- **Woningsplitsing**

Van woningsplitsing in de zin van het bestemmingsplan 'Woningsplitsing' geen sprake. Zie reactie 3 mei jl. Wij hebben hierop geen reactie ontvangen.

Aanvullend: er is een tekening verstrekt van de bestaande woning, op het tijdstip van inwerkingtrede van het vastgesteld bestemmingsplan woning splitsing 23.04.2014 had de woning een gebruiksoppervlakte van 143,8 m2 had (excl. stal, schuren, bakhuis, bergingen, loods en andere niet voor bewoning geschikte ruimten), conform de NEN 2580. Hetgeen ook zichtbaar op de aangeleverde foto's. Op 26 juni jl. hebben wij toegelicht dat er een duidelijk verschil zichtbaar is tussen de oude muren met betrekking tot de vloerafwerking van de oude bijkeuken en stallen. Wij hebben hierop geen reactie ontvangen.

- **Kapactiviteit**

Na illegaal kap, heeft Helder Groen de posities ingemeten. En heeft op de tekening en renvooi aangegeven de illegaal gekapte bomen en struiken verduidelijkt. De sloop situatie, met betrekking tot de posities, is hierop aangepast. Een nummering is niet aangegeven op deze tekening. Hiervoor is de tekening van Helder Groen leidend.

Aanvraag illegaal geplaatste tijdelijke woonunit

We hebben begrepen dat een medewerking voor het verlenen van een tijdelijke vergunning voor een woonunit op deze locatie welhaast onmogelijk lijkt. Daarom is besloten de aanvraag in te trekken. Dit is dan iets wat mogelijk nog afstemming nodig heeft tussen gemeente, aanvrager (d.w.z. eigenaar) en voormalig oude eigenaar.

Privaatrechtelijk beding (en sloop)

De aanvrager (d.w.z. eigenaar) heeft op 2 oktober 2023 contact opgenomen met de gemeente over het beding, vanwege onduidelijkheid in relatie tot sloop van o.a. de schuur onder bestuurlijk dwang medio januari 2020. Er zijn bevindingen beschreven door de heren ^{1,2} **5.1.2e** medio november 2019 die ook betrekking hebben op de technische staat van de woning. En in de periode tussen november 2019 en heden is die technische staat behoorlijk verslechtert, als gevolg van verdere zetting, ontwrichting en stormschade. Zo is de oud-bewoner recentelijk met hulp van de nieuwe eigenaar uit de woning gehaald, vanwege onmenselijke woonomstandigheden (oa geen verwarming, lekkages, schimmel, asbest en instortingsgevaar). Het object is vanwege de technische staat ook niet meer te verzekeren.

Inmiddels heeft de aanvrager ook juridisch advies ingewonnen omtrent het beding. Daaruit blijkt dat in het geheel geen sprake is van een kettingbeding, maar louter sprake is van verplichtingen tussen de partijen die het beding overeengekomen zijn. Van derdenwerking kan louter sprake zijn als dit duidelijk en specifiek overeengekomen is en dat blijkt niet uit het beding. Daar komt nog bij dat voor zover derdenwerking al aan de orde zou zijn dit slechts bij 'overdracht bij toedeling of scheiding' aan de orde is, waar hier geen sprake van is. Daarbij komt ook nog dat de gemeente zelf (middels de toegepaste bestuursdwang) gehandeld heeft in strijd met het beding en daarmee er kennelijk zelf ook vanuit gegaan is dat aan het beding geen werking meer toekomt.

Frappant is dat men wel de schuur heeft gesloopt terwijl het beding en de provinciale verordening van kracht was. Maar nu wordt er geen reactie gegeven op het verwijderen van de asbest dakplaten. Bedenk hierbij dat bij brand of storm de asbestvezels de omgeving kunnen vervuilen en buurtbewoners eraan kunnen blootstellen. Er is dus sprake van een acute bedreiging van de gezondheid van omwonenden. In het kader van gelijkheidsbeginsel (sloop schuur) zou je verwachten dat op een vergelijkbare geval wordt gehandeld. Dit is niet hoe een betrouwbare overheid zou moeten opereren.

Tot slot.

Helaas is er geen gebruik gemaakt van ons voorstel voor overleg met de gemeente jurist over de procedure. Ons inziens wordt er een onjuiste procedure gevolgd. Het heeft nu al geleid tot forse kosten en schade aan de zijde van de aanvrager (ten aanzien waarvan de aanvrager zich uiteraard genoodzaakt ziet haar rechten jegens de gemeente voor te behouden) en de aanvrager heeft geen idee meer waar ze aan toe is. Dit is een impasse die moet worden doorbroken. Het komt de aanvrager overigens voor, dat dit ook in het belang van de gemeente zelf is.

Graag hebben we op korte termijn overleg met de gemeente jurist en leidinggevende VTH omtrent hetgeen we in deze brief aangeven, met als doel om samen tot een spoedige oplossing te komen voor de ontstane impasse.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Ing. / Architect

5.1.2e

Tectnique

Bijlagen:

- Situatiekening met betrekking tot het vergunningsvrij bouwen
- Situatiekening als onderdeel van de sloopaanvraag.