

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @ groningen.nl; 5.1.2e - TECTNIQUE[5.1.2e@technique.nl]
Cc: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @ groningen.nl
From: 5.1.2e 5.1.2e | PvdB
Sent: Wed 10/9/2024 12:30:02 PM
Subject: RE: Standpunt OVA-202378239 Peizerweg 172 13 woningen [PVDB-76557]
Received: Wed 10/9/2024 12:30:18 PM

Beste 5.1.2e,

Dank voor het toesturen van de onderstaande email waarin de gemeente haar standpunt toelicht. Goed om te lezen dat we het met elkaar eens zijn over het feit dat geen vergunning nodig is voor het slopen (jullie op grond van het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed', wij op grond van de POV). Wanneer verwacht je op de sloopmelding terug te kunnen komen?

Het zal jou en 5.1.2e denk ik niet verbazen dat we de overige standpunten van de gemeente genuanceerd anders zien, zoals inmiddels ook al diverse malen toegelicht. Aan het ontwerp bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed' komt niet de waarde toe die jullie daaraan toekennen, omdat ten tijde van de aanvraag de aanhoudingsplicht op grond van artikel 3.3 lid 2 sub b Wabo in combinatie met artikel 3.8 lid 1 sub d Wro reeds was vervallen. Indien jullie overgaan tot een concept besluit tot weigering zullen we zienswijzen indienen en staan we wat dat betreft tegenover elkaar. Dat is nadrukkelijk niet wat we voor ogen hadden, maar dat zei dan zo.

Tijdens ons overleg bespraken we ook de bereidheid om het plan op onderdelen aan te passen indien we daarvoor heldere kaders meekrijgen en dit in een ook voor Stadshoeve acceptabel tijdspad mogelijk is. Daarop kom je in jouw onderstaande email niet terug. Moet ik daaruit opmaken dat die bereidheid bij de gemeente toch niet bestaat, of was jouw bedoeling daar in een separate email op terug te komen?

Ik verneem graag.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

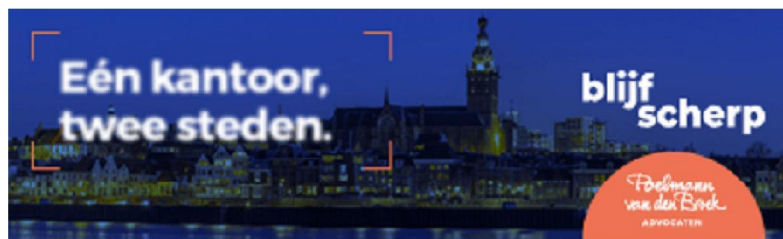
Advocaat / Attorney-at-law

Poelmann van den Broek
ADVOCATEN

Nijmegen
Wijchenseweg 10
6537 TL Nijmegen

Amsterdam
Amstelplein 8
1096 BC Amsterdam

T:+31 5.1.2e



Wij hechten veel waarde aan de bescherming van uw privacy. Meer informatie hierover vindt u in ons [privacystatement](#).

Dit bericht (inclusief eventuele bijlagen) bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor de door de afzender vermelde geadresseerde(n). Het verstrekken aan of gebruik van de informatie in deze e-mail en eventuele bijlagen door anderen dan de geadresseerde(n) is niet toegestaan. Indien dit bericht niet voor u is bestemd, verzoeken wij u direct de afzender te informeren, het bericht en de eventuele bijlagen te vernietigen en de inhoud ervan niet met anderen te delen. Poelmann van den Broek N.V. is statutair gevestigd in Nijmegen en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 09166894. Op alle diensten en/of werkzaamheden zijn toepasselijk de algemene voorwaarden van Poelmann van den Broek N.V., waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden zijn te vinden op <https://poelmannvandenbroek.nl>

This message (including any attachments) contains confidential information and is intended solely for the person or organization to which it is addressed. The use or issue of the information in this e-mail, including any attachments, by anyone other than the addressee(s) is prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately and destroy the message including any attachments. Poelmann van den Broek N.V. is a public limited company, established under Dutch law with its statutory seat in Nijmegen (Netherlands) and is registered with the trade register under number 09166894. The general terms and conditions of Poelmann van den Broek N.V., including a limited liability clause, apply to all services and/or activities supplied. These terms and conditions can be found on <https://poelmannvandenbroek.nl>

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e@groningen.nl>

1585078

0047

Verzonden: woensdag 9 oktober 2024 13:57

Aan: 5.1.2e 5.1.2e | PvdB < 5.1.2e @pvd.nl>; 5.1.2e - TECTNIQUE < 5.1.2e @tectnique.nl>

CC: 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @ groningen.nl>; 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e @ groningen.nl>

Onderwerp: FW: Standpunt OVA-202378239 Peizerweg 172 13 woningen

Dag heren,

Wij hebben gisterochtend dit dossier intern besproken. Onze conclusie is dat de uitgebreide procedure van toepassing blijft en wij zijn voornemens om de aanvraag te weigeren. Hierna zal dit worden toegelicht.

Algemeen

Op moment van indiening van de aanvraag (13 december 2023) waren de regels over karakteristieke panden van de Provinciale verordening (POV) geldig. Deze regels gelden totdat er een bestemmingsplan is dat, kort gezegd, de bescherming die de POV regelt, overneemt.

Dit is het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' (sinds 8 mei 2024 inwerking). Er moet getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen zoals op moment van het nemen van het besluit geldt. Uitzondering: als op moment van indiening er een 'rechtstreekse aanspraak' op het verkrijgen van de vergunning is. Hiervan is echter geen sprake. De aanvraag was op moment van indiening op meerdere punten in strijd met de toen geldende bestemmingsplannen en ook met het ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen' (op 20 april 2023 ter inzage gelegd).

Slopen bestaande bebouwing

Op basis van het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' is er voor het slopen van een gebouw een omgevingsvergunning nodig (artikel 4.4.1). Dit is niet het geval als er sprake is van bepaalde sloopwerkzaamheden (artikel 4.4.2). Onder e staat: *de noodzakelijke sloop van een karakteristiek gebouw of object ter voorkoming van instortingsgevaar indien sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen waarbij andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen.* Wij zijn van mening dat hieraan wordt voldaan, en dat er geen omgevingsvergunning nodig is voor het slopen van de bestaande bebouwing.

Vervangende bebouwing

De regels voor de vervangende bebouwing staan o.a. in de bestemmingsplannen Kranenburg-Stadspark, Woningsplitsing, en Gebouwd Erfgoed.

Zoals hiervoor al toegelicht gelden (ook) de regels van Gebouwd Erfgoed Groningen. De regels van dit bestemmingsplan gelden ter aanvulling op of aanpassing van de regels in het bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark.

In artikel 4.2 staan de bouwregels:

Op gronden met de bestemming 'Waarde - Karakteristieke gebouwen en objecten' is het uitsluitend toegestaan te bouwen indien en voor zover:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;

b. de bestaande hoofdvorm, gevelindeling en de positie van het gebouw of object wordt gehandhaafd.

Wat is bestaand? Hiervoor is de definitie van belang. Hieruit volgt dat het **tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan** bepalend is.

Dit betekent dat de hoofdvorm, gevelindeling en de positie van het gebouw of object wordt gehandhaafd, zoals deze was op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage werd gelegd. Dit is 20 april 2023. De aanvraag voldoet hier niet aan.

Woningsplitsing

Ook in het bestemmingsplan Woningsplitsing staan relevante bepalingen.

Artikel 3.1:

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

In de begripsbepaling (1.4) staat een definitie van bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

Dit bestemmingsplan is op 23 april 2014 vastgesteld.

De uitspraken waar u naar verwijst gaan over een bestemmingsplan waar de term 'bestaand' niet is gedefinieerd en/of niet in de regels is opgenomen. Dit is een andere situatie dan het bestemmingsplan Woningsplitsing (hier is wel een definitie van 'bestaand' opgenomen).

Vervolgens staat in 3.2 de (binnenplanse) afwijkingsmogelijkheid voor woningen die een GBO hebben van 140 m² of meer. Wij komen, op basis van de bij ons bekende gegevens, tot de conclusie dat de bestaande woning kleiner is dan 140 m² en dat deze afwijkingsbevoegdheid niet toegepast kan worden. Dit betekent dat voor het afwijken van artikel 3.1 de uitgebreide procedure gevolgd moet worden.

Wat nu?

De activiteit 'slopen' is niet (meer) aan de orde. Er is een geaccepteerde sloopmelding vereist. De melding is al ingediend en zal nader beoordeeld worden en, indien akkoord, geaccepteerd. Voor het overige geldt bovenstaande. Op dit moment gaan wij geen medewerking verlenen en zijn wij voornemens om de aanvraag te weigeren. Wij gaan een ontwerp besluit ter inzage leggen.

Uiteraard kunt u uw zienswijze indienen die wij dan in inhoud beoordelen. Afhankelijk van de/een zienswijzen zullen wij heroverwegen of de ontwerp weigering terecht/onterecht is.

Groeten,

5.1.2e 5.1.2e

Met hartelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

Casemanager omgevingsvergunningen, Loket Bouwen en Wonen

Afdeling VTH, Gemeente Groningen

Postbus 7081, 9701 JB Groningen

Harm Buitenplein 1, 9723 ZR Groningen

telefoon: 5.1.2e

aanwezig op dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag

email: 5.1.2e@groningen.nl

Alles over [Bouwen en Wonen](#)

