

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

Groningen, 2 mei 2024.

Uw kenmerk: OVA-202378239/040
Onderwerp: toelichting aanpassingen OVA

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

In de brief van 5 april jl. is de aanvrager gevraagd de omgevingsvergunningaanvraag op diverse onderdelen aan te passen. Hieronder een reactie op de punten van de inhoudelijke beoordeling:

- **Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het verboden is om een bestaande woning te splitsen in meerdere woningen.**

In het bestemmingsplan 'Woningsplitsing' is in artikel 3.1 bepaald dat het verboden is een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

De voorliggende aanvraag ziet op het slopen van de bestaande woning en het in plaats daarvan realiseren van 2 nieuwe woongebouwen. Aldus is van woningsplitsing in de zin van het bestemmingsplan 'Woningsplitsing' geen sprake.

Hier komt nog bij dat de bestaande woning - op het tijdstip van inwerkingtrede van het vastgesteld bestemmingsplan woning splitsing 23.04.2014 - een gebruiksoppervlakte van 143,8 m2 had (excl. stal, schuren, bakhuis, bergingen, loods en andere niet voor bewoning geschikte ruimten), conform de NEN 2580.

Gelet op de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning is het volgens het bestemmingsplan woningsplitsing 23.04.2015 mogelijk (middels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid) de woning te splitsen, te vergoten en te vermeerderen.

Een tekening van de bestaande woning is toegevoegd op het OLO.

- **Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de goothoogte 9,5 meter is terwijl een maximale goothoogte van 4 meter is toegestaan.**

Het gebouw is voorzien van een goot op 3,16 meter. De daktrim c.q. boeiboord ligt op 9,5 meter. Ruim binnen de maximale maten van het bestemmingsplan.

De RvS heeft op 2 november 2016 een uitspraak gedaan m.b.t. de goothoogte: ECLI:NL:RVS:2016:2864. Dit ging over een soortgelijke kwestie. Ook daar was sprake van een plat dak tussen hoger gelegen schuine **5.1.2e** Omdat het water van het plat dak inpandig werd afgevoerd betrof het plat dak geen 'goothoogte' in de zin van het bestemmingsplan.

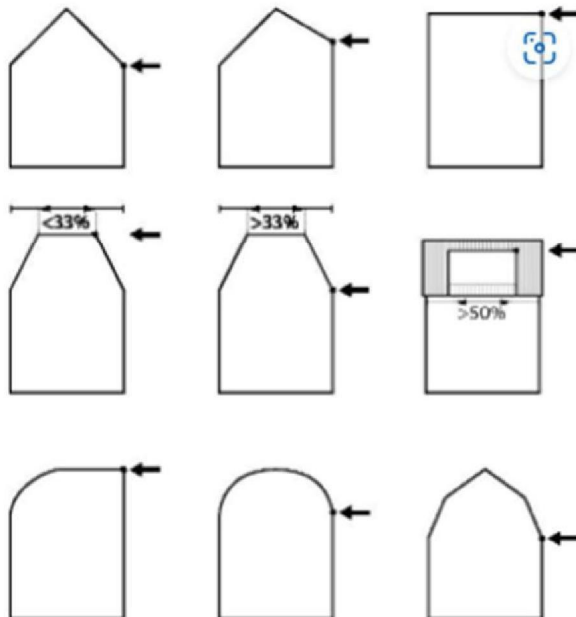
Het plat dak van het ontwerp Peizerweg 172 voert het water inpandig af. En de goot (op 3,16 mtr) voert het water af aan de buitenzijde. Gelet op deze uitspraak van de RvS is er voor het project Peizerweg 172 dus geen sprake van strijdigheid met betrekking tot de goothoogte.

Gelijkheidsbeginsel:

Voor het project Kuiperplaats 14 is een bouwaanvraag ingediend in 2022, met kenmerk OVA-202273283. Dit project heeft een soortgelijke dakvorm als de Peizerweg 172. Bij deze dakvorm heeft de gemeente Groningen de druiplijn bepaald ter plaatse van de knik van het dak. En niet ter plaatse van de daktrim van het plat dak.

Ter vergelijking:

De gemeente Zaanstad heeft op 06.02.2019 een publicatie uitgegeven voor de bepaling van de goot, ter verduidelijking voor de bijzondere dakvormen. Volgens deze publicatie is de goot c.q. boeibord bij een bouwwerk met een plat dakvlak voor meer dan 33% van het vloeroppervlakte bepaald ter plaatse van de knik. Zie afbeelding hieronder:



Afbeelding publicatie Zaanstad: de afbeelding: pijl wijst goothoogte aan bij verschillende dakvormen

Het grondoppervlakte en dakoppervlakte van ontwerp van de Peizerweg 172:

Het linker gebouw heeft een grondoppervlakte van 252 m². En een dakoppervlakte van 84 m².

Het rechter gebouw heeft een grondoppervlakte van 326 m². En een dakoppervlakte van 152 m².

De platte daken van de beide objecten zijn groter dan 33% ten opzichte van het grondoppervlakte. Volgens de publicatie van de gemeente Zaanstad is hiermee de goot bepaald ter plaatse van de knik van het dak (op 3,16 mtr).

- **Het plan is in strijd met ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgroef Groningen, omdat het een karakteristiek object is.**

De aanvraag is ingediend nadat de aanhoudingsplicht als gevolg van het ontwerp bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen was verstreken en voordat dit bestemmingsplan in werking was getreden. Dit bestemmingsplan is dan ook geen toetsingskader. En behoeft dus ook geen reactie en/of aanpassingen naar aanleiding van de punten van cultuurhistorie, stedenbouwkundige waarden en ruimtelijk karakteristiek plek en erf.

- **Omdat het object/gebouw binnen het aardbevingsgebied valt is de Provinciale Verordening (POV) van toepassing.**

Volgens art. 2.9.2 lid 2 sub d van de POV is sloop toegestaan als er sprake is van instortingsgevaar. De eigenaar heeft een melding van acuut instortingsgevaar gedaan bij de bouwinspecteur dhr. 5.1.2e Het object verkeerd in een dermate slechte staat dat het ook niet te verzekeren is. Vanwege het acuut instortingsgevaar is er ook sprake van een gezondheidsrisico omdat het dak is voorzien van asbesthoudend materiaal. Er is dus haast geboden bij verlenen van sloop toestemming. Mondeling is door de bouwinspecteur aangegeven dat sloop op korte termijn gewenst is, de opdrachtgever heeft rechtstreeks contact hierover met dhr. 5.1.2e

- **Het plan is stedenbouwkundig niet akkoord, want het doet geen recht aan de ruimtelijke karakteristieke plek.**

Het plan past binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders van het bestemmingsplan, gelet op het bouwvlak, goothoogte en bouwhoogte. Het behoeft dus geen aanpassingen naar aanleiding de bovengenoemde stedenbouw opmerking.

- **Wonen**

Zoals aangegeven, het plan past binnen de ruimtelijke kaders van het bestemmingsplan, gelet op het bouwvlak, gothoogte en bouwhoogte. Er worden geen restricties gegeven met betrekking tot het programma. Een opmerking als "oogt vol" is subjectief. Het woonprogramma voldoet aan de eisen van het bestemmingsplan en het bouwbesluit

Er wordt ook een subjectieve opmerking gemaakt over dat de doorgang tussen de twee objecten smal is. Het gaat erom of een plan voldoet aan de geldende eisen van het bestemmingsplan en bouwbesluit. En daar voldoet het aan.

Maar, er is een binnenplans afwijking mogelijk om de twee objecten buiten het bouwvlak te positioneren, mits het oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt. Als de gemeente wil meewerken aan deze wijzigingsbevoegdheid, dan is de aanvrager bereid om de twee objecten op grotere afstand van elkaar te herpositioneren.

Een uitwerking van het collectief erf c.q. terreininrichting is vergunningsvrij. Deze terreininrichting zal door middel van een bewonersparticipatie verder worden vormgegeven en ingericht. Makelaar Boekholt&Partner zal dit meenemen in de gesprekken met de toekomstige bewoners.

- **Verkeersveiligheid**

De bestaande in- c.q. uitrit voldoet aan de NEN 2443 en hoeft hierom niet aangepast te worden. De opmerking met betrekking van aanbrengen van de vereiste markering en signalering is terecht opgemerkt De situatie tekeningen is hierop aangepast en via het OLO ingediend.

- **Bomenkap**

*Tussen de bouwinspecteur dhr. **5.1.2e** en de eigenaar zijn er afspraken gemaakt voor een legalisatieaanvraag voor de bomenkap. Dat staat los van de aanvraag OVA-202378239. Ik verwijs hiervoor naar de mail van 27 februari en 5 april 2024.*

- **Bodem**

Een aanvraag bus-melding betreft een separate aanvraag en staat op zich los van deze aanvraag. Wij stellen voor dat er een voorwaarde in de vergunning wordt opgenomen voor het indienen van een BUS-melding, minimaal 6 weken voor aanvang bouwactiviteit.

- **Brandweer**

Het realiseren van een bluswatervoorziening is akkoord. We hebben dit verwerkt op de situatietekening, die via het OLO is ingediend. De aanvrager zal contact opnemen met de brandweer voor de exacte positie en uitvoering van deze voorzienig.

- **Geluid**

Er is bij de aanvraag een geluidsrapportage aangeleverd. Deze uitwerking is gedaan door bureau Noorman. Zie rapport Noorman, hoofdstuk 5.

- **Bouwtechnisch**

Noorman heeft een WPAC berekening gemaakt. Deze berekening is ingediend via het OLO. De installateur heeft de Daikin Altherma 3 geselecteerd voor de installatie. Deze buitenunit heeft een geluidsdruk van 44-50 db(a). En voldoet hiermee aan de randvoorwaarde van de WPAC berekening.

Detail 8 is een raamkozijn onderdetail. De toegankelijkheids eis van max 20 mm is geborgd bij de toegangsdeuren. Zie tekening DO-54.

De elektrische laadpunten hebben we aangegeven op de situatietekening. De situatie tekeningen is hierop aangepast en op te halen van het OLO.

Tot slot.

In de brief van 9 januari 2024 is vermeld dat de behandeling plaatsvindt op basis van een uitgebreide voorbereidingsbesluit van (max.) 26 weken, vanwege een strijdigheid bestemmingsplan. Pas in de brief van 5 april 2024 wordt duidelijk wat die strijdigheid inhoudt. Na beoordeling van deze zogenoemde strijdigheid (splitsen) blijkt dat er binnenplans afwijking mogelijk is. En de goothoogte is geen strijdigheid. En dus zou deze aanvraag moeten worden behandeld onder de WABO reguliere procedure.

Graag hebben we op korter termijn overleg met u omtrent hetgeen we in deze brief aangeven.

Met vriendelijke groet,



5.1.2e

Tectnique