

To: 5.1.2e, Dorenbos Architecten [5.1.2e]@dorenbosarchitekten.nl]
From: 5.1.2e
Sent: Mon 9/9/2024 11:23:38 AM
Subject: RE: GRN-00006616 Zuiderflat
Received: Mon 9/9/2024 11:23:00 AM

Geachte heer 5.1.2e,
Ik heb u zojuist via wetransfer een bericht verstuurd met 15 bijlage van de meest relevante documenten uit dossier 201972136:
oprichten van een woongebouw met 58 appartementen met op de begane grond een supermarkt
De aanvrager is inderdaad T&B Vastgoed Groningen B.V.: Ubbo Emmiusingel 108, 9711 BK Groningen
Gemachtigd bedrijf is 12WAT studio vof te Assen.
Met vriendelijke groet,
5.1.2e
Casemanager omgevingsvergunningen
VTH, Loket Bouwen en Wonen

Gemeente Groningen
Telefoon: 14 050
werkzaam op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag
email: 5.1.2e @groningen.nl



Van: 5.1.2e, Dorenbos Architecten <5.1.2e@dorenbosarchitekten.nl>
Verzonden: vrijdag 6 september 2024 14:29
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@groningen.nl>
CC: 5.1.2e, Dorenbos Architecten <5.1.2e@dorenbosarchitekten.nl>
Onderwerp: RE: GRN-00006616 Zuiderflat

Geachte heer 5.1.2e,
Ik heb even een vraag over uw mail. U geeft in uw mail aan iets met hoogbouw aan de achterzijde (blauw gearceerd) en bouwplan Merodelaan (geel gearceerd). Zijn dit 2 verschillende plannen of is dit 1 plan? 1 plan
Ik kan wel iets vinden over bouwplan Merodelaan op internet: <https://www.wijert.nl/de-kaleidoscoop-bij-de-aldi/>, maar kom nog niet direct verder. Berichtgeving over dit plan stopt ergens in de 2021. Onderaan deze internetpagina staat wel dat de foto's en tekst van Vastgoed Groningen Projectontwikkeling is, echter ik kan hier geen contactgegevens van vinden.
Er is destijds een vergunning aangevraagd hiervoor, ga ik vanuit. Kunt u in uw organisatie achterhalen wie de aanvrager en de gemachtigde is? Dan kunnen we contact zoeken met deze bedrijven/personen.
Graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
Aanwezig op dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



Dorenbos Architecten bv
Trynwaldsterdyk 20
9061 DB Gytsjerk
058-256 2003
www.dorenbosarchitekten.nl

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

Verzonden: donderdag 5 september 2024 11:16

Aan: 5.1.2e, Dorenbos Architecten <5.1.2e@dorenbosarchitecten.nl>

Onderwerp: GRN-00006616 Zuiderflat

Geachte heer 5.1.2e,

Naar aanleiding van uw aanvraag om omgevingsvergunning bericht ik u het volgende:

De aanvraag is strijdig met het geldende omgevingsplan (van rechtswege), het bestemmingsplan De Wijert.

- Te dicht op zijdelingse perceelsgrens
- Horeca, in het gebouw is tevens een restaurant voor bewoners, maar ook omwonenden beoogd. Dit is onder voorwaarden akkoord

De ruimtelijke onderbouwing die is aangeleverd gaat niet in op deze strijdigheden en noemt ook niet alle strijdigheden.

Graag de strijdigheden toevoegen en motiveren waarom die strijdigheden wel passen in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (EFTAL).

Daarbij graag alle omgevingsaspecten (6 criteria: straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, sociale veiligheid, milieusituatie, woonsituatie omwonenden én gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden) meenemen.

Ook effecten op groen meenemen.

De CRK heeft begin 2024 al geadviseerd. Zie hieronder het advies:

De commissie kan nog niet positief adviseren op de ingediende voorbehandeling. Tegen het principe van de uitbreiding en vernieuwing van de gevel heeft ze geen bezwaar, maar de huidige aanvraag is op een aantal punten moeilijk te beoordelen. Allereerst is niet duidelijk hoe de uitbreiding op de begane grond zich verhoudt tot de omringende bebouwing. De bestaande situatie van de omgeving is niet goed in beeld gebracht, waardoor niet goed is in te schatten hoe de aanvraag bijdraagt aan de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan. Aan de noordzijde van de flat lijkt in de bestaande situatie een rommelige context te zijn ontstaan, de commissie adviseert de aanvraag goed in de bestaande omgeving te verbeelden, zodat duidelijk wordt hoe de uitbreiding de omringende situatie beïnvloed. Los van de transparante entree, lijkt de uitbreiding bovendien behoorlijk gesloten van karakter, terwijl in de toelichting staat dat het essentieel is dat de flat een relatie aangaat met de omgeving. Daarnaast wil de commissie vragen om de initiatieven van aangrenzende percelen, waarbij ook hoogbouw is voorzien, ook als vertrekpunt van de aanvraag te nemen, aangezien deze zullen bijdragen aan de transformatie van de plek als geheel.

Dit advies lijkt nog niet helemaal overgenomen te zijn. Er is niet iets terugzien van de hoogbouw die er achter komt te staan.

Er zijn geen gevels of plattegrond bestaand ingediend. Wij willen graag begrijpen hoe de doorloop tussen het parkeerpleintje erachter naar de straat eruit gaat zien. Dat heeft waarschijnlijk ook een relatie met het bouwplan De Merodelaan, dus u moet wellicht even contact hebben met die eigenaar?

Ik deel hierbij alvast de volgende deeladviezen:

Geluid

geluidbelasting op de gevel is circa 57 dB tgv wegverkeerslawaaï. zorg voor voldoende geluidisolatie voor de spreekkamer huisarts. 33 dB.

Veiligheidsplan

akkoord bevonden, zijn reeds gespreken geweest met aannemer en sloper

Technische toets

Tekeningen bestaande situatie (plattegrond van het betreffende stuk BG) ontbreken bij de aanvraag, graag toevoegen. Inclusief ruimtebenamingen.

Graag willen op de agenda zetten van in het CRK-overleg van 25 september '24 (Commissie Ruimtelijke Kwaliteit).

Wij verzoeken u daarom de gevraagde gegevens spoedig te verwerken en in te dienen in het Omgevingsloket.

De gegevens moeten ruim van te voren aanwezig zijn bij de (stedenbouwkundige en welstand)adviseurs zodat het plan daadwerkelijk op de agenda gezet kan worden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Casemanager omgevingsvergunningen

VTH, Loket Bouwen en Wonen

Gemeente Groningen

Telefoon: 14 050

werkzaam op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag

email: 5.1.2e@ groningen.nl

