

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
Onderwerp Uitkomst vooroverleg



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Openingstijden
Zie gemeente.groningen.nl

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Telefoon
14 050

Website
Gemeente.groningen.nl

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Datum	11 juni 2024	Bijlage(n)		Ons kenmerk	0014ESUITE280572024
Informatie	5.1.2e	Telefoon	14 050	E-mail	5.1.2e@groningen.nl

Geachte heer 5.1.2e

U heeft een vooroverleg voor het adres Vestdijklaan 10 t/m 246 (Zuiderflat), 9721 VP Groningen aangevraagd. U wilt weten of het renoveren en verduurzamen van de Zuiderflat haalbaar is. Wij hebben uw vooroverleg het nummer 0014ESUITE280572024 gegeven. In deze brief leest u dat uw plan haalbaar is onder voorwaarden.

Wat is onze uitkomst?

Wij hebben gekeken naar de regels van het omgevingsplan van rechtswege. Het plan voldoet hier niet aan. Het plan is in strijd met art 16.2.2 lid b, sub 1. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelinkse perceelgrenzen moet minimaal 3 meter bedragen.

Wij willen medewerking verlenen aan uw plannen, maar er zijn wel voorwaarden. De reden waarom en de voorwaarden (motivering) vindt u in de bijlage.

De uitkomst van dit vooroverleg betekent niet automatisch dat u ook een vergunning krijgt en geeft u dan ook geen rechten. Bij de aanvraag om een vergunning beoordelen wij namelijk ook andere onderdelen. Ook kunnen de regels inmiddels veranderd zijn.

Waarvoor heeft u een vergunning nodig?

U heeft een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteiten:

- Bouwactiviteit omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit)
- Bouwactiviteit (technisch)

U dient uw project te bespreken met de omgeving

U dient een buitenplanse omgevingsplan activiteit aan te vragen. Hierbij is een participatie onderzoek vereist, wij betrekken de uitkomst hiervan in onze integrale afweging.

U kunt uw vooroverleg omzetten naar een aanvraag om omgevingsvergunning

Dit kunt u doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Een volledige aanvraag houdt in dat u de juiste tekeningen, rapporten, foto's en andere relevante documenten aanlevert.

Hierdoor kunnen wij sneller beoordelen of uw aanvraag voldoet aan de landelijke regels en

wat de gevolgen zijn voor de omgeving. Voor een goede afhandeling raden wij aan al uw benodigde activiteiten tegelijkertijd aan te vragen.

Heeft u nog vragen?

U kunt bellen of mailen met de heer **5.1.2e** als u nog vragen heeft.

Telefoonnummer: 14 050

E-mail: **5.1.2e**@groningen.nl

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,
namens hen, concerndirecteur Groningen,
namens deze,

5.1.2e

5.1.2e

Bestandenlijst besluit advies informeel (vooroverleg)
0014ESUITE280572024

Datum ontvangst	Bestandsnaam
26-01-2024	aanvraagformulier 1479f89d-3ebc-ee11-8443-005056a12c84.pdf
26-01-2024	4727 VO 26-01-2024 ac18f586-3ebc-ee11-8443-005056a12c84.pdf

Bijlage

Advies CRK

Bovengenoemde adviesaanvraag is behandeld in de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit op woensdag 28 februari 2024. De aanvraag is getoetst aan het voor de aanvraag relevante gemeentelijk beleid, dat onder andere bestaat uit de criteria voor een goede ruimtelijke ordening, de gemeentelijke welstandsnota, het gemeentelijk erfgoedbeleid en de erfgoedwet, alsmede de leidraden voor de openbare ruimte. De commissie kan u het volgende meedelen:

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 en 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.

Over de vernieuwing van de gevel kan de commissie op hoofdlijnen positief adviseren. Het opwaarderen van de woningen met een volwaardig balkon acht ze een verbetering van de woonkwaliteit. Wat opvalt in het ontwerp van de nieuwe gevels is echter dat alle plastic en nuance, zoals die in de huidige gevels aanwezig is (metselwerk, houten puin en grintbetonnen randen), door erg vlakke materialen en geveldelen worden vervangen (kunststof kozijnen, Colorbel borstweringen en vlakke aluminium platen als geveldelen). De metselwerken kopgevels worden vervangen door sandwichpanelen. Helaas is uit de tekeningen onvoldoende duidelijk of deze wijzigingen een positieve bijdrage zullen leveren aan de kwaliteit van het gebouw, maar uit de omschrijving constateert de commissie dat deze ten opzichte van de huidige situatie niet direct een verbetering vormen. Dat in de nieuwe situatie de horizontale lijnen in de gevel door de nieuwe balkons blijven gehandhaafd, acht de commissie overigens een valide principe. De commissie adviseert de aanvraag op een hoogwaardig niveau uit te werken; de bestaande situatie hoeft daarbij wat ontwerp en grafiek betreft niet het voorbeeld te zijn, maar de kwaliteit en nuance van de gevel mag er ook niet op achteruit gaan. Materiaalgebruik en detaillering moeten ook in de nieuwe situatie het ontwerp en de hoofdvorm van het gebouw ondersteunen en versterken.

De commissie hoopt u voldoende te hebben geadviseerd en ziet een nader uitgewerkte aanvraag graag tegemoet.