

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht, Handhaving
en Geo Informatie (VTH&G)Hericon Vastgoed B.V
t.a.v. R. Jansen
Riviervismarkt 3
2513 AM Den Haag

Datum	12 augustus 2014	Bijlage(n)	2	Kenmerk	OVA-201372785/100
Informatie	C. Woldhuis	Tel. (050)	367 81 11	Fax (050)	367 80 90
E-mail	chris.woldhuis@groningen.nl			BSN	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer Jansen,

U heeft op 22 november 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 3 woongebouwen. De aanvraag gaat over Oosterhamrikkade 5-9. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201372785.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met C. Woldhuis van de afdeling VTH&G, telefoon (050) 367 81 11 en e-mail chris.woldhuis@groningen.nl.

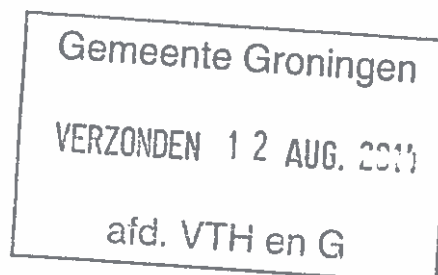
Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

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

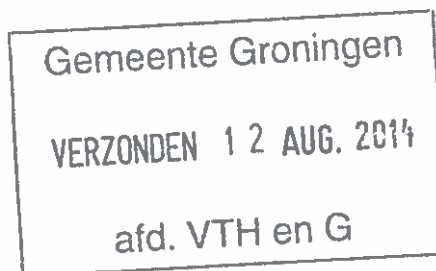


J.A. Venhuizen,
teamleider afdeling VTH&G



Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Hericon Vastgoed B.V
Riviervismarkt 3
2513 AM Den Haag



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 22 november 2013 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 3 woongebouwen. De aanvraag betreft Oosterhamrikkade 5-9 en is aangevraagd door Hericon Vastgoed B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201372785.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.12.1a 3 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering per deelactiviteit met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften naleven.

Let op: wij maken u er op attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende omgevingsvergunning voordat deze onherroepelijk is.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Bouwactiviteit (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo)

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit(en) de afzonderlijke motivering aan.

Zienswijze

Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de verzenddatum. Indien er tegen deze beschikking een verzoek om een voorlopige voorziening bij de rechtbank wordt ingediend, treedt de vergunning niet eerder in werking dan nadat er op het verzoek is beslist.

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken na dagtekening van deze brief. Hoe dit moet, kunt u lezen op Groningen.nl/bezwaar-maken. Als u dit wilt, kunt u de informatie van de website ook schriftelijk ontvangen. Belt u dan met de afdeling Juridische Zaken, tel (050)367 74 83.

Beroep leidt niet automatisch tot uitstel van de gevolgen van een besluit. U kunt daarom naast beroep instellen ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Noord-Nederland.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de site voor de precieze voorwaarden.

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <http://gemeente.groningen.nl/stadsberichten>.

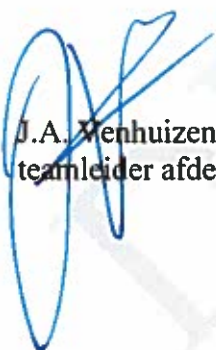
Bijlagen

- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- gewaarmerkte stukken.

Datum: 12 augustus 2014

Nummer: 201372785

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



J.A. Menhuizen,
teamleider afdeling VTH&G

Gemeente Groningen

VERZONDEN 12 AUG. 2014

afd. VTH en O

Gemeente Groningen

VERZONDEN 12 AUG. 2014

afd. VTH en G



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 12 augustus 2014. De aanvraag betreft het oprichten van 3 woongebouwen en is aangevraagd door Hericon Vastgoed B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201372785.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bouwtekeningen
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het bestemmingsplan "Oosterparkwijk", het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking zonder zienswijzen 2.12.1a 3

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan. Binnen de bestemming Bedrijf is de functie wonen niet toegestaan. Daarnaast wordt de bouwhoogte overschreden en zijn de balkons aan de voorzijde buiten het bouwvlak gesitueerd. Voor de strijdigheid van de woonfunctie en de balkons is een binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de strijdigheid van de bouwhoogte is geen binnenplanse afwijking opgenomen. Op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a ten 3^e van de Wabo kunnen wij echter afwijken van de voorschriften. Dit kan op basis van de door de raad aangegeven categorieën van gevallen, mits het project, waarvoor om ontheffing wordt verzocht, is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onder een goede ruimtelijke onderbouwing volgens de wettekst bij voorkeur wordt verstaan een gemeentelijk of intergemeentelijk structuurplan. Indien er geen structuurplan is of wordt opgesteld dient bij de ruimtelijke onderbouwing in elk geval te worden ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel dient er gemotiveerd te worden waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

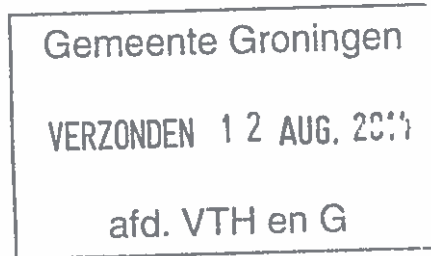
De gemeenteraad heeft, ter voldoening aan artikel 2.12 lid 1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, bij brief van 25 mei 2011, als één van de categorieën van gevallen, waarvoor zonder voorafgaande verklaring van geen bedenking van hun college op grond van evengenoemd artikel ontheffing kan worden verleend, o.a. hebben aangewezen projecten welke voorkomen op de vastgestelde lijst. Voor deze aanvraag kan worden teruggegrepen op de categorieënlijst onder A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen.

Wij zijn van mening dat het bouwplan ruimtelijk gezien geen bezwaren oplevert. Voor de motivering hiervan verwijzen wij naar de bij dit besluit horende ruimtelijke onderbouwing van mei 2014.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

DEFINITIEF

Gemeente Groningen
VERZONDEN 12 AUG. 2014
afd. VTH en G



VOORWAARDEN bij bouwactiviteit: 201372785

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Voorwaarden voor start van de bouw:

* Voorwaarde(n) van de gemeente Groningen.

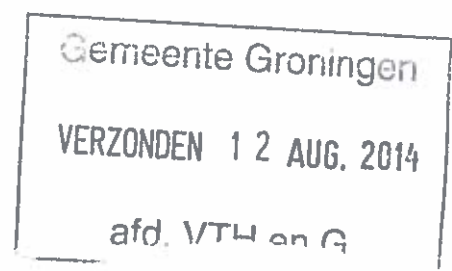
- > De start van de activiteiten op de bouwplaats dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving aanvang bouw**". Ook dient er **contact** te worden opgenomen met het inspectieteam Oost van de afdeling VTH&G, telefoon 050 – 367 82 08.
- > Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen het **straatpeil, de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen** op het bouwterrein te zijn aangegeven door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dient minimaal 5 werkdagen voor die tijd **contact** te worden opgenomen met bovengenoemde inspecteur van de afdeling VTH&G.
- > **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden schriftelijk te worden gemeld met gebruikmaking van bijgevoegde antwoordkaart "**Kennisgeving einde bouw**".
- > Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw, in **drievoud** te worden ingediend bij de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving, Postbus 7081, 9701JB Groningen, onder vermelding van het vergunningnummer 201372785
 - De constructie is alleen getoetst op hoofdlijnen. Voorafgaand aan het bouwen van **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen de benodigde tekeningen en berekeningen met uitwerking van deze constructieve onderdelen nog te worden ingediend.
 - Er dient nog een detail van de vloerafscheiding van de buitenruimte op het dak van blok C te worden aangeleverd aan de inspecteur van de afdeling VTH&G.
 - Bij de toetsing op de bouwkundige aspecten volgens het bouwbesluit is uitgegaan van een uitvoering van in Nederland gangbare bouwwijzen, materialen en materiaaleigenschappen. Indien in afwijking hiervan wordt gebouwd moeten hiervan de nodige berekeningen en/of tekeningen worden ingediend ter toetsing.

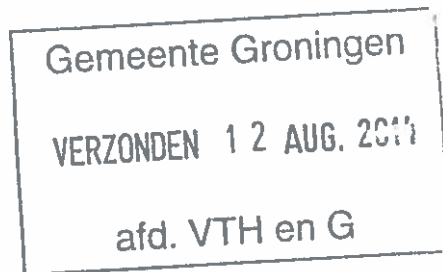
- Van een aantal onderdelen en/of bouwkundige aspecten zijn geen tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van onderdelen, dit onderdeel of aspect betreffende, dient goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en/of berekeningen te worden ingediend.
- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd bouwveiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier 'Bouwveiligheidsplan' in worden gevuld en ingediend.
- Bij hergebruik van grond binnen de gemeente Groningen dient u te voldoen aan de Nota bodembeheer Groningen (zie hiervoor de website van de gemeente Groningen). U kunt tevens contact opnemen met de heer H. Dijkema van het ingenieursbureau van de gemeente Groningen, telefoon: (050) 367 1078. Hij kan u informeren over de eisen die gelden op de locatie waar u de grond wilt toepassen. Het toepassen van grond moet minimaal vijf werkdagen van te voren gemeld worden via het Meldpunt bodemkwaliteit. Na vijf werkdagen mag u (zonder tegenbericht) de partij grond toepassen.

2. Voorwaarden tijdens de uitvoering:

De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:

- de aanvang van de heiwerkzaamheden
- het storten van betonconstructies en/of de montage van geprefabriceerde betonelementen
- het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering;





Bouwveiligheidsplan

- Doel:** Zorgen voor veiligheid van derden.
(de weg, de in de weg gelegen werken, de weggebruikers, de naburige bouwwerken, open erven en terreinen en hun gebruikers)
- Hoe en wanneer:** Indienen in 2voud, 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden bij afdeling VTH&G, postbus 7081 9701 JB Groningen
- Opmerking:** Het bouwveiligheidsplan is geen V&G plan.
- Wettelijke eis:** Het bouwveiligheidsplan dient te zijn goedgekeurd voor de start van de bouwwerkzaamheden en moet op de bouwplaats aanwezig zijn conform art. 4.2 lid c van de Groninger Bouwverordening

1. Opdrachtgever

Naam	
Adres	
Postcode en Plaats	
Telefoonnummer	
Contactpersoon	

2. Aannemer

Naam	
Adres	
Postcode en plaats	
Telefoonnummer	
Faxnummer	
Contactpersoon ter plaatse	
Telefoonnummer	

3. Projectgegevens

Project	
Locatie/straat/kavelnummer	
Bouwaanvraagnummer	

4. Bouwproces

Korte omschrijving van de bouwwijze met aandacht voor:

Hulpwerken zoals bijv.; damwanden, bemalingen, steiger-, stut- en stempelwerk;

Fundering: (bij heiwerkzaamheden; hoe wordt schade aan naburige bouwwerken voorkomen?)
Vloeren:
Wanden:
Dak:

5. Werkdata en tijden

Als toetsingsnorm voor de geluidsbelasting door bouw- en sloopwerkzaamheden op de gevels van woningen, tijdens de gehele duur van de werkzaamheden, wordt een Leq van 60 dB(A) aanbevolen. Bij een totale duur van de werkzaamheden korter dan een maand kan de toetsingsnorm van 65 dB(A) worden gehanteerd.

Werkzaamheden zijn in principe toegestaan binnen de periode van 07.00-19.00 uur.

In principe tijdens de avond- en nachtperiode geen lawaaige bouw- en sloopwerkzaamheden in de nabijheid van woningen.

In bijzondere omstandigheden kunt u bij de afdeling VTH&G een ontheffing aanvragen.

6. Materieel

Maakt u gebruik van een kraan?

 JA NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

Plaats van de kraan en de hijszones op tekening aangeven

7. Heiwerkzaamheden

Maakt u gebruik van een hei/boorstelling?

 JA NEE

Indien ja, staat de hei/boorstelling op draglineschotten?

 JA NEE

Indien er geen gebruik gemaakt wordt van draglineschotten dan dient er een grondmechanische berekening te worden aangeleverd waaruit blijkt dat de ondergrond voldoende draagkracht bezit om de heistelling veilig te gebruiken.

8. Opslag materiaal/ materieel

Gaat u materiaal/materieel in de openbare ruimte opslaan?

 JA NEE

Indien ja, hoe waarborgt u de veiligheid van de gebruikers van de openbare ruimte?

N.B.: Wanneer u gebruik maakt van gemeentegrond dient u contact op te nemen met de dienst Stadstoezicht, bereikbaar onder telefoonnr. 050-367 89 10.

N.B.: Bij verkeersbelastende maatregelen zoals bijvoorbeeld afzettingen en afsluitingen van wegen of gedeelten van wegen dient u contact op te nemen met het Loket Beheer en Verkeer, bereikbaar onder telefoonnr. 050-367 81 11.

9. Overige maatregelen

Maatregelen ter voorkoming van mogelijk gevaar **aan derden** door bijvoorbeeld:

Vallende delen:
Lawaai/Trillingen:
Afval:
Anders, nl.

10. Tekening van de bouwplaatsinrichting

Op deze tekening(en) moet worden aangegeven:

- de situering van het bouwwerk met het omliggende terrein c.q. bebouwing;
- de grenzen van het bouwterrein;
- de plaats van de bouwborden;
- de plaats en de kwaliteit van de afscheiding van het bouwterrein;
- de opstelplaats van het materiaal/materieel;
- de plaats van de laad- en loszones;
- de aan- en afvoerwegen;
- de plaats van de bouwketen;
- de opstelplaats van de kraan en de hijszones;
- de plaats van de afvalcontainers;
- de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen.

De schaal van bedoelde tekening(en) mag niet kleiner zijn dan 1:100, of 1:1000 wanneer details op een schaal van 1:100 zijn bijgevoegd.

Bijlage bij vergunning met kenmerk OVA-201372785

Ingevolge artikel 2.12, lid 1a, onder 3, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht heeft het ontwerpbesluit voor het bouwplan van Hericon Vastgoed B.V voor het oprichten van 3 woongebouwen aan de Oosterhamrikkade 5-9 te Groningen vanaf 28 mei 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op basis van deze ter inzagelegging zijn tegen het ontwerpbesluit zienswijzen ingebracht.

De zienswijzen komen samengevat op het volgende neer:

1. Er dient een participatietraject doorlopen te worden en worden vastgesteld dat het bouwplan past binnen de kaders van BouwJong;
2. Het bouwplan zorgt voor inkijk in de woningen/schepen van bezwaarden;
3. Door de nieuwbouw ontvangen de woningen van bezwaarden minder zon- en daglicht. Daarnaast verandert het uitzicht;
4. Het schaduwdiagram klopt niet;
5. De woningen aan de E. Th. à Thuessinklaan en het voormalige distributiecentrum fungeren nu al als een klankkast. Het nieuwe achterterrein zal nog meer als een klankkast gaan fungeren;
6. Er bestaat grote angst voor geluidoverlast door de vele balkons van het nieuwe gebouw. Voorgesteld wordt om franse balkons te plaatsen;
7. Het zal lastig te achterhalen zijn waar overlast vandaan komt;
8. De woningen van bezwaarden zullen in waarde dalen;
9. De nieuwbouw is ruimtelijk niet passend in het straatbeeld en ook niet in verhouding met de belendende bebouwing;
10. De vierde bouwlaag is onacceptabel gezien de ruime overschrijding van het bestemmingsplan en de slagschaduw op de kade en de woonschepen (schepen blijven nat, vergen meer onderhoud);
11. De nieuwbouw komt in de plaats van een stil gebouw. Er zal sprake zijn van onevenredige aantasting van de verblijfssituatie en gebruiksmogelijkheden van achterliggende bebouwing;
12. Er dient aandacht besteedt te worden aan de vleermuizen rondom het bestaande gebouw;
13. Een van de bezwaarden stelt voor om de gemetselde muur als scheiding met de panden aan de E. Th. à Thuessinklaan te laten staan i.p.v. deze te vervangen door een hekwerk;
14. De kopse kanten van het gebouw, die het nieuwe binnenterrein zullen vormen, dienen uitgevoerd te worden in lichte steen;
15. De parkeerplaatsen dienen overdekt te worden en voorzien van een groen dak;
16. Er dienen schuren toegevoegd te worden voor fietsenberging;
17. Volgens afspraak dient er een Vereniging van Eigenaren opgericht te worden die als aanspreekpunt fungeert voor de omwonenden;
18. Volgens afspraak zal de aanvrager een reëel bedrag beschikbaar stellen voor vergroening van de kade. Het ontwerp van de kade zal tot stand komen i.s.m. de gemeente en de kadebewoners;
19. De appartementen dienen in particuliere verkoop te gaan. Er dient een garantie te komen dat kamergewijze verhuur uitsluit;
20. Tijdens de bouw zal naar verwachting overlast optreden aan het pand Oosterhamrikkade 3;
21. Het percentage studenten in de straat komt boven de landelijke norm uit;
22. Het gebruik van de steeg tussen Oosterhamrikkade 3 en de nieuwbouw zal in negatieve zin toenemen;

Commentaar gemeente op de ingebrachte bedenkingen:

1.

Het bouwplan hoeft niet te voldoen aan de kaders van Bouwjong. Het initiatief voor de nieuwbouw op deze locatie is een op zichzelf staand initiatief en is door ons als zodanig te beoordelen. Er zijn geen gemeentelijke beleidskaders die het verlenen van deze omgevingsvergunning in de weg staan.

2, 3.

Inherent aan het wonen in een stad is dat de omgeving, en daarmee het uitzicht, in de loop der jaren kan veranderen. Voor de individuele burger kan dit tot veranderingen leiden in bezonning van de eigen woning en in de beleving van de omgeving. Aan bestaande stedelijke situaties kunnen met andere woorden geen rechten van continuïteit worden ontleend. Bovendien is de afstand tussen de bewoning van bezwaarden en de geplande nieuwbouw dermate groot dat er geen sprake kan zijn van een onaanvaardbaar verlies van uitzicht.

De plek van het volume op deze bouwlocatie is ten opzichte van de omringende bebouwing en de oriëntatie op de zon voor de meeste woningen gunstig gelegen. Naar ons oordeel is er van een verslechtering van zon- en daglicht slechts in geringe mate sprake en zorgt het bouwplan niet voor een onacceptabele situatie. Zie hiervoor ook het schaduwdiagram.

4.

De stelling dat het schaduwdiagram niet klopt delen wij niet. Door bezwaarden is niet nader gemotiveerd waarom het schaduwdiagram niet zou kloppen. Wij zijn van mening dat het schaduwdiagram overeenkomt met de werkelijk optredende verschillen in schaduwwerking na realisatie van de nieuwbouw.

5.

De nieuwe situatie levert een duidelijk betere situatie op, gezien de afstand van de nieuwbouw. Deze is groter dan de afstand van de bestaande bebouwing tot de woningen aan de E. Th. à Thuessinklaan. Daarnaast is het gebruik van het binnenterrein – zijnde een parkeerterrein – een normale situatie in een stedelijke omgeving. Er zal naar onze mening geen sprake zijn van een maatschappelijk onaanvaardbare situatie.

6.

Er is met opzet gekozen om meerdere niveaus appartementen aan te bieden. Daardoor is er een differentiatie te zien in de aanwezigheid van buitenruimtes. Voor het vermarkten van de woningen is deze differentiatie uitgangspunt voor de ontwikkelaar. Hiermee wordt een bredere doelgroep bereikt en stijgt de verkoopkans.

De appartementen in blok B hebben ieder een zelfstandige buitenruimte, zijnde een tuintje, balkon of loggia. Voor de appartementen in de blokken A en C geldt dat deze allemaal beschikken over een gemeenschappelijke buitenruimte in de zin van een dakterras.

Mogelijk overlast als gevolg van het gebruik van buitenruimten is een veronderstelling. Wij zijn van mening dat dit aspect bij de ruimtelijke afweging in het kader van de strijdigheden met het bestemmingsplan geen directe rol kan spelen.

7.

Het is allerminst vaststaand dat er overlast door bewoners op zal treden en in welke mate dit zal zijn. Op voorhand is het moeilijk te voorspellen hoe overlast zich in de praktijk zal manifesteren.

8.

De gestelde waardedaling van omliggende onroerend goederen wordt door ons niet gedeeld. De te realiseren nieuwbouw zal een aantrekkende werking hebben waardoor er meer aanloop naar de buurt is, dit kan een positieve invloed hebben op het omliggend onroerend goed. Wij zijn van mening dat, als er al sprake is van waardedaling, dit niet voor rekening kan komen van dit bouwplan. Treedt er echter onverhoopt wel een waardedaling op van de omliggende onroerende goederen, welke te wijten dient te zijn aan de nieuwbouw, dan kan onevenredige schade als gevolg van de planologische maatregel verhaald worden via artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (verzoek om planschade).

9, 10

Dat het bouwplan ruimtelijk acceptabel is, zowel in relatie tot het straatbeeld als de relatie met aangrenzende bebouwing, hebben wij gemotiveerd in de bij dit besluit horende Ruimtelijke Onderbouwing. Het schaduwdiagram maakt hiervan onderdeel uit. Wij zijn van mening dat onze motivering voldoende is om de noodzakelijke afwijkingen van het bestemmingsplan mogelijk te maken en naar aanleiding van de ingediende zienswijzen geen aanvulling behoeft.

11.

De reden dat het gebouw een 'stil' gebouw is komt doordat de functie conform het bestemmingsplan niet wordt uitgeoefend in afwachting van woningbouwplannen. Bedrijvigheid kan juist tot gevolg hebben dat er geluid wordt geproduceerd en intensieve aan- en afrijdbewegingen plaatsvinden. In dit verband wijzen we erop dat de laatst uitgeoefende functie was die van het UMCG distributiecentrum en daarvoor een technische groothandel.

12.

De ontwikkelaar heeft reeds mitigerende maatregelen (o.a. vleermuiskasten aan gevels aan de overzijde van het kanaal) getroffen voor de vleermuizen. De ontwikkelaar dient te voldoen aan de eisen in de Flora en Faunawet indien vleermuizen worden aangetroffen. Er zijn voornamelijk geen vleermuizen aangetroffen.

13.

De ontwikkelaar heeft ervoor gekozen om een nieuw hekwerk te plaatsen. Deels vanwege constructieve redenen. Nader zal alsnog worden bezien of de bestaande gevel kan worden ingepast als erfscheiding.

14.

Conform de laatste tekeningen behorende bij dit besluit (tekeningnummers DO-03, DO-05, DO-08 en DO-10) worden de kopse kanten van het gebouw (deels) in een lichtere steensoort uitgevoerd.

15.

Om overlast van autolichten te beperken is op tekening aangegeven dat het te plaatsen hekwerk tot 1 meter boven maaiveld lichtwerend zal worden uitgevoerd. Het toepassen van een groen dak kan niet verplicht worden. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat het hekwerk wordt voorzien van een afdakje met begroeiing, om zodoende het zicht vanuit de woningen

Gemeente Groningen

VERZONDEN 12 AUG. 2011

van omwonenden te beperken. Wij begrijpen dat dit het zicht op geparkeerde auto's niet volledig wegneemt. Parkeerplaatsen maken als verplicht onderdeel deel uit van de nieuwbouw. Zicht vanuit woningen op binnenterreinen en parkeerplaatsen hoort bij een stedelijke situatie en kan niet aangedragen worden als argument om de omgevingsvergunning niet te verlenen.

16.

In het bouwplan is ruimte opgenomen voor een (in pandige) fietsenberging. Aan de voorzijde van het middenblok worden geveltuintjes geplaatst. Het is daardoor niet waarschijnlijk dat aan de voorzijde fietsen worden geplaatst. Toevoegen van schuren is derhalve niet noodzakelijk.

17.

De intentie van de ontwikkelaar is het gehele complex individueel te verkopen. Voor de beide flankerende blokken is dit zonder restrictie de bedoeling. Er moet dus een VvE komen voor de gemeenschappelijke ruimte en per blok. De VvE is het aanspreekpunt voor de omgeving mocht daar behoefte aan zijn.

18.

In de tussen de gemeente en ontwikkelaar afgesloten exploitatieovereenkomst is een voorwaarde opgenomen dat de ontwikkelaar een financiële bijdrage zal leveren aan de inrichting van de kade. Deze voorwaarde biedt naar onze mening voldoende garantie. Er is zoals bezwaarden stellen inderdaad afgesproken dat het ontwerp van de kade in overleg met de gemeente en kadebewoners plaats zal vinden. Wij zullen hierbij een actieve rol innemen.

19.

Er wordt door de ontwikkelaar een extra investering (duurzaam en luxe) gedaan om de bepaalde doelgroep te waarborgen en zelfs binnen deze doelgroep een differentiatie aan te kunnen bieden.

Het bouwplan voorziet in zelfstandige appartementen en niet in kamergewijze verhuur. Of deze worden verkocht of verhuurd maakt voor de beoordeling van het bouwplan niet uit. Het ligt niet binnen onze bevoegdheid om een voorwaarde aan de omgevingsvergunning te stellen over het type bewoners.

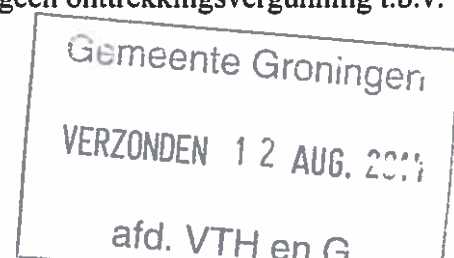
Zie hiervoor ook de doelgroepennotitie van de ontwikkelaar, deel uitmakende van de ruimtelijke onderbouwing behorende bij dit besluit alsook de reactie onder ad. 17.

20.

Volgen vaste jurisprudentie kan schade ten gevolge van het bouwen niet aan een omgevingsvergunning worden tegengeworpen. Dit argument kan dan ook geen doel treffen. Overigens; indien er schade ontstaat als gevolg van heiwerkzaamheden zal dit worden vergoed door de aannemer. Deze is namelijk verplicht een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering af te sluiten. Deze verzekering draagt er zorg voor dat de schade welke aan omringende gebouwen wordt veroorzaakt als gevolg van bouwwerkzaamheden wordt uitgekeerd aan diegenen die deze schade lijden.

21.

Dit bouwplan richt zich op een brede doelgroep (zie antwoord 19). Met dit plan wordt geen woonruimte onttrokken aan de voorraad en derhalve is er geen onttrekkingsvergunning t.b.v. kamerverhuur nodig.



22.

Gesteld wordt dat de steeg tussen de nieuwbouw en het pand Oosterhamrikkade 3 door onderhavig bouwplan nog meer gebruikt zal worden als plek om te dealen en als toevluchtsoord voor daklozen. Daarnaast is het nu al een dumpplaats voor vuilnis. Wij begrijpen dat dit in de huidige situatie voor problemen zorgt. Wij zien echter niet in hoe het bouwplan deze problemen verergert. Die stelling is alleen gebaseerd op veronderstellingen. Daarnaast is volgens kadastrale informatie deze steeg niet in eigendom van de ontwikkelaar van dit bouwplan, maar gezamenlijk eigendom van omwonenden. Het afsluiten van de steeg kan daarom niet als voorstel bij de ontwikkelaar neergelegd worden. De oplossing ligt in dit geval bij de omwonenden zelf.

Conclusie

Wij zijn van mening dat de belangen van de indieners van de zienswijzen niet opwegen tegen het belang dat gediend is met het belang van de aanvraag van de vergunning en hebben daarom besloten voor dit bouwplan afwijking van het bestemmingsplan toe te staan.

