

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
H.C.M. Kroon  
Coehoornsingel 30  
9711 BT Groningen

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 28 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de nieuwbouw van een winkel- en woongebouw (11 appartementen). De aanvraag betreft Steentilstraat 45 – 47 te Groningen en is aangevraagd door H.C.M. Kroon. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201672022.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1c, 2.12.1a 3 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht 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. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c 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**

Er is geen vooroverleg gepleegd met de Provincie Groningen. Bij brief van 10 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen categorieën projecten aangewezen, waarvoor zonder vooroverleg van het bestemmingsplan kan worden afgeweken middels artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo. Blijkens de bijlage bij het besluit van 10 mei 2011, kan dit project worden geschaard onder de categorie B. *Nieuwbouw op open plekken*. Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een al bestaande open plek.

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.

### **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 [gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen](http://gemeente.groningen.nl/bezwaar-maken-en-beroep-indienen). 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 <https://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

### **Bijlagen**

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

Datum: 21 februari 2018

Nummer: 201672022

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



N.J. ten Bosch,  
teamleider afdeling VTH

Deze strijdigheden kunnen niet worden opgelost door alleen een binnenplanse afwijking. Wij hebben daarvoor de volgende motivering:

Er speelt een aantal aspecten bij deze aanvraag. De aspecten zijn:

- Samenvoeging/Bouwhistorisch materiaal/Parcellering
- Hoogte/Diepte/Bouwenvelop/Terrassen
- Programma

#### Samenvoeging/bouwhistorisch materiaal/parcellering

De aanvraag gaat uit van samenvoeging van twee panden. Dit is in principe mogelijk binnen de planologische kaders. Er is wel een aantal voorwaarden verbonden aan het kunnen verlenen van een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor het samenvoegen van twee panden. Hieronder worden alle voorwaarden voor het mogen samenvoegen van twee panden opgesomd:

1. De eerste voorwaarde is dat er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen. Hier is inmiddels in voorzien, de gemeente heeft zelf onderzoek uitgevoerd. De gemeente heeft voldoende in beeld gebracht wat er nog zit aan waardevolle delen en een duidelijk onderscheid gemaakt tussen wens en eis. Ten aanzien van 'eis' geldt dat aanvrager een inhoudelijk-technische reactie moet geven hoe deze delen ingepast kunnen worden. In de nu voorgelegde tekeningen zijn de te hergebruiken muren, balken en consoles aangegeven. Ook is het volgende aangegeven:

*'na sloop nr. 47 en sloop bovenbouw en achterhuis nr. 45 worden de bestaande muren en balklaag in het werk samen met gemeente Groningen beoordeeld op bouwhistorische en bouwkundige/constructieve staat en welke delen handhaafbaar zijn. Ook zal beoordeeld worden of deze bouwdelen kunnen blijven staan of tijdelijk verwijderd en teruggeplaatst worden. Nader constructief onderzoek nodig voor vaststellen uiteindelijke aanpak i.o.m. gemeente'*

Dit punt is hiermee nu akkoord.

2. De tweede voorwaarde is dat handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd. Zie de opmerkingen hierboven onder punt 1. De handhaving van waardevolle delen zit nu afdoende in de aanvraag. Door het aanpassen van de tekeningen is nu niet alleen de intentie duidelijk, maar ook de uitwerking. Dit punt is hiermee nu akkoord.
3. De derde voorwaarde is dat de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft. Hier wordt met de huidige aanvraag voldoende aan voldaan.
4. De vierde voorwaarde is dat maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt. Hier wordt eveneens aan voldaan.

#### Hoogte/diepte/bouwenvelop/terrassen

Het bestemmingsplan is een op beheer gericht bestemmingsplan. Ten opzichte van haar voorganger zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Het bestemmingsplan gaat uit van een hiërarchie tussen een hoger bouwblok aan de straatkant en lage bouwdelen op achtergelegen percelen/binnenterrein. Waar een binnenterrein begint is een complex vraagstuk. Hier gaat het om een klein blok, de bebouwing op de hoeken richt zich naar buiten.

Deze ontwikkeling behelst de hele rest van de noordwand van het blok. Er zijn dus geen directe burens betrokken en bezonning van de rest van het blok is niet of nauwelijks van toepassing. Rust en privacy speelt in beperkte mate wel. Omdat het gaat om zelfstandige appartementen zijn conflicterende leefstijlen niet aannemelijk. Er lijken daarom wel mogelijkheden te zijn om meer toe te staan dan het bestemmingsplan met direct bouwrecht aangeeft. Dit moet mogelijk zijn zonder de belangen van omwonenden onevenredig aan te tasten. Het gaat om de burens van Steentilstraat 43 en 49, Kleine Steentilstraat 2 en Winschoterkade 1 en 2. De aanvrager heeft naar eigen zeggen in de omgeving eigenaren/omwonenden geïnformeerd over de plannen. Graag horen wij nog wel of er ook reacties zijn geweest op de plannen. Dit kan bij de aanvraag omgevingsvergunning. Ook Patrimonium is geïnformeerde. Bij de aanvraag omgevingsvergunning horen wij graag hoe Patrimonium gereageerd heeft richting aanvrager.

In eerdere adviezen over deze kavels is aangegeven dat deze trapsgewijze opbouw aan de straatzijde zou kunnen bestaan uit circa 3,5 laag met kap. De gootlijn in de rooilijn zou moeten aansluiten bij de goothoogtes van de naastgelegen panden. Eerdere aanvragen gingen echter uit van het terugbouwen van twee panden met een kap. De huidige aanvraag gaat uit van een andere typologie, namelijk een pand met een duidelijke parcellering, een platte afdekken en vijf bouwlagen met verspringende rooilijnen. De aansluiting om de goothoogte van de panden aan weerszijden van deze percelen is voldoende. De afwijking van het bestemmingsplan is groter aan de achterzijde, maar gezien bovenstaande (ligging van het perceel en de invloed op omwonenden) kan daar, na overleg/akkoord van de burens, een vergelijkbaar blok als aan de straatzijde gerealiseerd worden. Er moet veel aandacht zijn voor de schaal van de belendende bebouwing en de manifestatie van het hogere bouwdeel overhoeks, vooral vanaf het Damsterdiep.

In zijn algemeenheid geldt dat dakterrassen zijn toegestaan, mits de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel minimaal 2 meter bedraagt. In voorkomende gevallen kunnen dakterrassen ook onderdeel zijn van het gevelontwerp, zoals in dit geval bij het rechterdeel van de voorgevel. De terrassen zijn bij deze aanvraag onderdeel van de architectuur, leiden niet tot overlast en liggen terug daar waar de goothoogte wordt overschreden.

#### Programma

Sinds 1 juli 2016 geldt dat voor nieuw te bouwen woningen een minimale gebruiksoppervlakte geldt van 50m<sup>2</sup>. De aanvraag voldoet daar aan.

#### **Advies**

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan deze aanvraag. Bij indiening van de definitieve aanvraag dient een ruimtelijke onderbouwing in tekst bij de aanvraag overlegd te worden, net als stukken aangaande het overleg met Patrimonium en andere burens.

#### Archeologie

*De panden Steentilstraat 45-47 liggen in de binnenstad, een beschermd stadsgezicht, ongeveer ter hoogte van de Steentilpoort, waar in het bestemmingsplan Binnenstad is bepaald dat voor (vergunningplichtige) bodemingrepen (bouwen, slopen, graafwerk, etc.) groter dan 30 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm minus maaiveld (= hoogte trottoir aansluitend aan en halverwege*

*de voorgevels) in concreto een archeologisch rapport moet worden overlegd aan het bevoegd gezag. Om zover te kunnen komen moet de aanvrager van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit een Programma van Eisen (archeologisch bestek hierna PvE) laten opstellen, dat door de gemeente wordt beoordeeld en dat de basis vormt voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek door een toegelaten archeologisch bureau (zie: <https://www.sikb.nl/archeologie/certificeren-en-registratie/vergunninghouders>). De omvang van het onderzoek (en ook van het voorschrift bij de omgevingsvergunning voor de nieuwbouw) wordt bepaald door de voorgenomen ingreep in de bodem, die dus bij het aanvragen van de benodigde vergunning duidelijk moet zijn.*

*Wij raden u dan ook aan om zo vroeg mogelijk een PvE te laten opstellen en een archeologisch bureau in de arm te nemen. Voor nadere vragen is de archeoloog van de gemeente Groningen te benaderen: [gert.kortekaas@groningen.nl](mailto:gert.kortekaas@groningen.nl) of telefonisch via doorverbinden, zonder netnummer: 14050*

Uw aanvraag voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota.

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

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van 1 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen naar voren gebracht. Voor de weerlegging van de zienswijzen verwijzen wij hiervoor naar de bijlage.



## **BIJLAGE behorend bij ons besluit met kenmerk OVA201672022**

Weerleggen van de zienswijzen:

De zienswijze is ingebracht door de heer J. De Goede van De Goede Advocatuur Consultancy Postbus 48 9950 AA te Winsum namens de Christelijke Woningstichting Patrimonium gevestigd aan de Peizerweg 137 te Groningen.

De zienswijze omvat het volgende:

Patrimonium hecht er in het bijzonder aan dat de gebruiksmogelijkheden van haar pand aan de Kleine Steentilstraat 2-2a-2b worden gerespecteerd.

Tussen de vergunninghouder (de heer H.C. M. Kroon) en de heer J de Goede heeft op 1 februari 2018 een overleg plaatsgevonden. Hierbij waren tevens de heren A de Vries en R de Jong aanwezig. Tussen partijen zijn de volgende afspraken gemaakt:

- een afsluiting door middel van en hekwerk, waarvoor pasjes worden verstrekt aan alle gebruikers van de steeg;
- plaatsing en onderhoud in principe voor rekening vergunninghouder, behoudens andere afspraken in de toekomst;
- Patrimonium gaat er van uit dat vergunninghouder een en ander verder afstemt met andere gebruikers van de steeg en dat een en ander slechts doorgang vindt als alle gebruikers akkoord zijn;
- slibput in beginsel ook akkoord, maar graag ontvangt Patrimonium nog enige informatie over de frequentie van lediging, het risico op geuroverlast en over de vraag of ook verontreiniging kan optreden rondom deze put;
- Patrimonium wordt van het verdere verloop graag op de hoogte gehouden.

Op 8 februari 2017 heeft de vergunninghouder hier als volgt op gereageerd:

Dyka kunststof leidingsystemen levert de slib/vetafscheider;

Een wettelijk kader activiteitenbesluit milieubeheer bepaalt welke toepassing bij een slagerij gehanteerd moet worden.

Uit ervaring blijkt dat een slib/ vetvangput 1 of 2 keer per jaar geleegd moet worden, afhankelijk van de grote van de put en de werkwijze van de slager.

De NVWA ( Nederlandse voedsel en waren autoriteit) vereist in pandig een gekoelde opslag van rest materiaal. Met mijn slachtbedrijf Kroonvlees in Groningen heb ik in het verleden volop ervaring opgedaan met de NVWA.

De steeg zal worden gebruikt voor aanvoer van goederen en niet voor opslag.

De vergunninghouder zal zich aan deze afspraken houden.

Patrimonium is in beginsel akkoord, ziet verdere informatie gaarne tegemoet - maar moet om voor de hand liggende redenen zich formeel het recht voorbehouden op te komen tegen de vergunningen voor uw bouwproject.