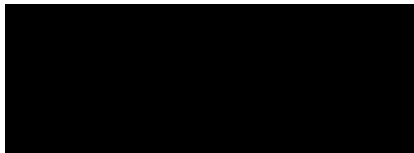


Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)



Datum 15 juli 2024 Bijlage(n) - Kenmerk OVA-201975521
Informatie [redacted] Tel. 14 050
E-mail [redacted]
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

Geachte [redacted]

Wij hebben u op 1 oktober 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een appartementencomplex voor minder mobiele senioren, voorzien van een parkeerkelder, een (wijk)restaurant en (zorg)voorzieningen aan de Van Ketwich Verschuurlaan op de hoek met de Queridolaan (kadastrale sectie M, perceelnr. 6998) te Groningen. Op 6 juli 2022 hebben wij dit besluit gewijzigd.

In de rechtbankuitspraak van 16 maart 2023 in zaaknummers LEE 21/2983, 21/3591, 21/3596 en 21/3598 zijn deze beide besluiten vernietigd en zijn wij opgedragen een nieuw besluit op uw aanvraag omgevingsvergunning te nemen, met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen. Dit doen wij met dit besluit. Dit betekent niet dat wij het eens zijn met de uitspraak van de rechtbank, vandaar dat wij in hoger beroep zijn gegaan, maar het instellen van hoger beroep ontslaat ons niet van de verplichting om gehoor te geven aan deze opdracht van de rechtbank.

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

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de publicatiedatum. 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.

Wet natuurbescherming

Wij willen u wijzen op de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten wilde planten en dieren op uw terrein/in de gebouwen waar de werkzaamheden gaan plaatsvinden en de daaruit voortvloeiende (zorg)plicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor nadere informatie over soortbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming en wat u hiervoor in relatie tot uw initiatief kunt doen, willen wij u verwijzen naar de officiële soorten documenten Wet natuurbescherming, vastgesteld door de provincies. Zie de volgende link: <https://www.bij12.nl/onderwerpen/natuur-en-landschap/kennisdocumenten-soorten-ontheffingen-wet-natuurbescherming/?nowprocket=1>

Volgvel 1

Informatie

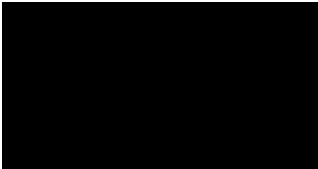
Een afschrift van dit besluit sturen wij naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Postbus 20018, 2500 EA Den Haag), vanwege de behandeling van het hoger beroep tegen de rechtbankuitspraak van 16 maart 2023 (zaaknummer 202303047/1/R3).

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met [REDACTED] van de afdeling VTH, telefoonnummer 14 050 en e-mail [REDACTED]

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning (inclusief motivering, bestandenlijst en voorwaarden);
- Zienswijzennota Project Q

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



teamleider VTH

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;
Gezien de aanvraag van:



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 5 december 2019 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex voor minder mobiele senioren, voorzien van een parkeerkelder, een (wijk)restaurant en (zorg)voorzieningen aan de Van Ketwich Verschuurlaan op de hoek met de Queridolaan (kadastrale sectie M, perceelnr. 6998) te Groningen, aangevraagd door Stichting Querido Groningen en geregistreerd onder nummer 201975521.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en artikel 4:9 APVG 2021 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 in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

De activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u worden verleend, zijn:

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo
3. Kapactiviteit art. 2.2 lid 1 onder g Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de motivering aan.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

In het kader van de Uniforme openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de aanvraag omgevingsvergunning en de ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken met ingang van 6 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Zienswijzen

Gedurende de zienswijzenperiode is een zienswijze ingediend door diverse omwonenden. Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijze verwijzen wij u naar de bijlage 'Zienswijzennota Project Q'.

Hogere waarden Wet geluidhinder

De geluidbelasting op meerdere gevels van het gevraagde appartementencomplex is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai uit de Wet geluidhinder. Om de

nieuwbouw van het appartementencomplex toch mogelijk te maken, hebben wij ontheffing verleend van deze voorkeursgrenswaarde en hebben wij hogere waarden vastgesteld voor de geluidbelasting vanwege de Van Ketwich Verschuurlaan. Dit kan op grond van de Wet geluidhinder artikel 110a lid 1, lid 5 en lid 6.

Het besluit tot het vaststellen van de hogere waarden is op 7 oktober 2021 bekendgemaakt in het Gemeenteblad. Hiertegen is geen beroep ingesteld, waardoor het besluit hogere waarden inmiddels onherroepelijk is geworden.

Inwerkingtreding

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de publicatiedatum. 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.

Rechtsbescherming

Tegen dit besluit kunt u beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Dat moet dan binnen zes weken vanaf de dag na de terinzagelegging van het besluit. Hoe dit moet, kunt u lezen op <https://www.rechtspraak.nl/Uw-Situatie/Omgevingsvergunning>.

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.

Bekendmaking

Het besluit wordt door ons gepubliceerd op <https://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

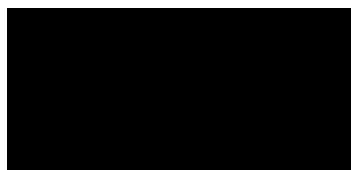
Bijlagen

- Motivering omgevingsvergunning;
- Bestandenlijst behorende bij beschikking;
- Voorwaarden bij beschikking;
- Zienswijzennota Project Q.

Datum: 15 juli 2024

Nummer: 201975521

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



teamleider VTH

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 15 juli 2024 voor het bouwen van een appartementencomplex met wooneenheden voor senioren, voorzien van een parkeerkelder, een (wijk)restaurant en (zorg)voorzieningen aan de Van Ketwich Verschuurlaan op de hoek met de Queridolaan (kadastrale sectie M, perceelnr. 6998) te Groningen, aangevraagd door Stichting Querido Groningen en geregistreerd onder nummer 201975521.

- *Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)*
- *Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de bovengenoemde activiteiten verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning. Onderdeel van dit besluit vormen:

- Motivering omgevingsvergunning;
- Bestandenlijst behorende bij beschikking;
- Voorwaarden bij beschikking;
- Zienswijzennota Project Q.

De activiteiten zijn getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota, de Bouwverordening en de bestemmingsplannen De Wijert, Facetherziening Parkeren, Woningsplitsing en Herziening Bestemmingsregels Wonen 2.

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking met zienswijzen (artikel 2.12.1a 3 Wabo)

Het bouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan De Wijert, omdat het gebouw hoger wordt dan het bestemmingsplan toestaat (47 meter waar 11 meter is toegestaan). Ook wordt het bebouwingspercentage overschreden (88% waar ten hoogste 60% is toegestaan) en staat het bestemmingsplan uitsluitend maatschappelijke en zakelijke dienstverlening toe. De woonfunctie, horecafunctie en detailhandelsfunctie zijn hier niet toegestaan. Het bouwplan is ook in strijd met het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren, omdat op eigen terrein niet volledig kan worden voorzien in het aantal parkeerplaatsen dat benodigd is op basis van de gemeentelijke parkeernormen.

Voor de genoemde strijdigheden met het bestemmingsplan De Wijert en Facetherziening Parkeren kan een afwijkingsprocedure ex artikel 2.12 lid 1a onder 3 van Wabo toegepast worden. Dat kan alleen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Tevens is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad vereist.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo niet is vereist. Dit project valt in categorie U: *Procedureel*

Projecten die niet binnen voornoemde categorieën vallen, maar waarvan de raad heeft aangegeven geen behoefte te hebben de besluitvorming aangaande de VVGB aan zich te trekken.

Een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is dus niet vereist.

Met de gemeenteraad zijn werkafspraken gemaakt over de toepassing van deze categorieënlijst. Bij de voorgenomen toepassing van de categorieënlijst wordt de gemeenteraad geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld om binnen 2 weken te reageren. Op deze manier kan de gemeenteraad aangeven de besluitvorming over een bepaalde aanvraag naar zich toe te willen trekken.

Ook bij deze aanvraag is de gemeenteraad geïnformeerd door middel van toezending van het voorgenomen besluit via de dagmail. Daarnaast is de raad bij brief geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbesluit. De raad heeft niet gepiept.

Ruimtelijke afweging

De ontwikkeling van Project Q past binnen de verstedelijksopgave die Groningen heeft en is in de afgelopen jaren in meerdere door de raad vastgestelde beleidsstukken vastgelegd. Zoals vermeld in het bestemmingsplan staat in de Hoogbouwnota, vastgesteld 25 maart 2009, dat de tangent van A7 tot A28 in De Wijert een goede stadsas is om te verdichten. Hiermee wordt bijgedragen aan de compacte stad gedachte, die al decennia de basis vormt voor de Groninger stadsontwikkeling, maar vooral ook aan de doelstelling om meer programma te mengen rond hoofdstructuren van de stad om voorzieningen bereikbaar te maken en houden.

De Hoogbouwnota (Stad boven Groningen) zegt hierover:

In Groningen wordt hoogbouw gezien als ingrediënt in een stedelijke ontwikkelingsstrategie, die tegelijkertijd gericht is op het intensiveren/mengen van functies en het diversificeren van de bouwopgave, dat wil zeggen: proberen een zo breed mogelijk scala aan ruimtelijke vormen en functies in de stad aan te brengen.

Hoogbouw (kan) het beste gekoppeld worden aan de belangrijkste openbare ruimtes en routes in de stad, aan haltes en stations van openbaar vervoer en aan reeds bestaande concentraties van hoogbouw. Dit betekent een (niet-limitatieve) gemeentelijke voorkeur voor hoogbouw van stedelijke niveau (en hoogte) in gebieden als:

- (...)
- *De Laan Corpus den Hoorn (vanaf de nieuwe entree van het Stadspark bij de A7 via de aansluiting op de A28 tot in de Wijert.*

In de toelichting van het bestemmingsplan De Wijert wordt hierover in hoofdstuk 4, paragraaf 4.1 het volgende vermeld:

Door de directe aansluiting op de A7 verandert de betekenis van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Ketwich Verschuurlaan in de hoofdstructuur van de stad enorm. Voor beide lanen is één visie opgesteld om op basis hiervan de verschillende ontwikkelingslocaties langs deze as in samenhang te kunnen ontwikkelen. Voor deze visie hebben de Hoogbouwnota en de manifestatie De Intense Stad als uitgangspunt gediend. De visie is nog niet vastgesteld door de gemeenteraad. In de visie is de as in tweeën opgedeeld, waarbij de Van Ketwich Verschuurlaan wordt vormgegeven als stadslaan en de Laan Corpus den Hoorn als parklaan. Alleen de Van Ketwich Verschuurlaan ligt binnen de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan. Uitgangspunt voor ontwikkelingen langs de Van Ketwich Verschuurlaan is functiemenging in de vorm van wonen, kantoren en voorzieningen. De basishoogte van de bebouwing is 4 tot 10 bouwlagen, met hoogteaccenten op structuurbepalende punten.

De zone gevormd door de Laan Corpus den Hoorn en Van Ketwich Verschuurlaan was in De Intense Stad (2004) al in beeld voor hoogbouw met concrete wijzigingen in het bestemmingsplan voor De Rokade (opgeleverd in 2007) en De Meester (naast het Shell station, inmiddels bekend als Groot Zuid, waarvoor de planvorming zich in een vergevorderd stadium bevindt).

Aan de Laan Corpus den Hoorn is de ontwikkeling van hoogbouw en middelhoogbouw sinds het verschijnen van De Intense Stad doorgegaan en staan er rond de 10 gebouwen hoger dan de gemiddeld 3 a 4 lagen van de omgeving. De ontwikkeling van de ALO locatie en omgeving Martiniziekenhuis komen hier de komende jaren nog bij.

Hierop aansluitend heeft het project een samenstelling gekregen van meerdere bouwvolumes. Door het parkeren onder het gebouw te brengen is de hoeveelheid verharding gelijk gebleven. De voetprint van het gebouw is weliswaar groter dan het gesloopte Laboratorium voor Infectieziekten, maar de aansluiting op de omgeving is verbeterd doordat het gebouw rondom entrees, terrassen en balkons heeft gekregen. Hierdoor is de omgeving (vooral ook 's avonds) minder anoniem geworden.

De verschillende bouwvolumes van Project Q breken de totale bouwmassa op waardoor het gebouw niet kolossaal wordt en in de omgeving wordt opgenomen. Op de hoek met de Queridolaan, aan de groene open kern van de wijk, heeft het gebouw negen lagen die corresponderen met de middelhoogbouw in de Wijert met daar bovenop een hoogte accent van zes extra lagen. Aan de Van Ketwich Verschuurlaan heeft het gebouw vijf lagen, wat correspondeert met de strokenbouw van de Wijert Noord met daar bovenop een hoogteaccent van vier lagen. De hoogteaccenten zijn in hun architectonische opzet ingetogen, waardoor de gebouwen op ooghoogte vriendelijker worden. Aan de plint en entree is extra aandacht besteed, waardoor er meer levendigheid langs de stadsstraten ontstaan. Aan de groene zuidzijde is een klein hoogteverschil geïntroduceerd waardoor het wandelpad echt openbaar blijft.

Het bouwplan past derhalve binnen de kaders van het bestaande ruimtelijke beleid en is goed ingepast in de omgeving, zowel waar het gebouw betreft als de aansluiting op het omliggende terrein. Het bouwplan houdt ruim afstand van de omliggende percelen en wordt omzoomd door groen.

Ten slotte verwijzen wij nog naar de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau Bügel Hajema. Hieruit blijkt dat het bouwplan ruimtelijk inpasbaar en verantwoord is.

Bezonningsstudie

Uit het onderzoek naar bezonning dat aan het besluit ten grondslag ligt¹ volgt dat de schaduwwerking van het gebouw op de woning van omwonenden als marginaal valt te kwalificeren, zowel in absolute zin als relatief ten opzichte van de bij recht bestaande mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. In de eerste zienswijzennota is daarover, als conclusie, het volgende overwogen:

“Alleen een beperkt aantal woningen aan de voorzijde van de Ketwich Verschuurlaan heeft op specifieke tijden in maart en september minimale schaduw van de nieuwe bebouwing. Van mindere lichtinval, minder opbrengst van zonnepanelen, een hogere energierekening en een afnemende kwaliteit van flora en fauna in eigen tuin is in het

¹ Opgenomen op p. 9 van de eerste zienswijzennota

merendeel van de bebouwing in omgeving geen sprake, dan wel in zeer marginale vorm. Mede in aanmerking genomen dat aan de TNO-norm wordt voldaan, kan worden vastgesteld dat het bouwplan niet leidt tot onaanvaardbare schaduwhinder.”

Vlak vóór de mondelinge behandeling van het beroep is ten aanzien van de schaduwwerking een contra-expertise ingebracht van ██████ gedateerd 20 mei 2022. Een vergelijking tussen de plaatjes van de contra-expert en die van de Zwarte Hond leert dat deze (nagenoeg) geheel overeenkomen. De verbeeldingen voor dezelfde tijdstippen op de data 21 maart, 21 juni en 21 september wijken immers niet (waarneembaar) af. Ook uit die contra-expertise volgt dus dat in aanmerking te nemen (extra) schaduwwerking op die data ontbreekt.

De contra-expertise bevestigt verder letterlijk dat in de bezonningsstudie van De Zwarte Hond is uitgegaan van gangbare peildata om de schaduwwerking in beeld te brengen.² De contra-expertise bevestigt ook dat het 3D-model van De Zwarte Hond in hoofdlijnen correct is uitgevoerd.³ De deskundige maakt nog wel een opmerking over zomer- en wintertijd, maar constateert dat dit geen invloed heeft op de uitkomst.⁴ De contra-deskundige trekt, in onderdeel “overige peildata”, ook uitdrukkelijk de conclusie dat, op alle *andere* peildata dan op 21 januari, “alleen rond 15:00” een “beperkte afname” is. De bevindingen van ██████ zijn dus goedbeschouwd in materieel opzicht eender aan die van de Zwarte Hond. Anders gezegd: als wij uitsluitend waren afgegaan op de bevindingen van de contra-expert, zouden wij tot de exact dezelfde conclusie zijn gekomen dat de (extra) schaduwwerking zodanig gering is dat deze – eens temeer gelet op de hoogstedelijke omgeving, te midden van flats – geen in aanmerking te nemen aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden betekent.

De rechtbank struikelde hier goedbeschouwd ook niet over de materiële bevindingen van de contra-deskundige, maar over het gegeven dat niet met een contra-expertise was gereageerd op de door de contra-expert opgeworpen discussie of nu al of niet “altijd” wordt voldaan aan “de (strengste) TNO-norm”. Handelend in lijn met die uitspraak hebben wij Witteveen+Bos onder meer gevraagd om op die discussie in te gaan. De uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek zijn opgenomen in de ‘Bezonningsstudie Project Q, bezonningsstudie en onafhankelijk beoordeling’ van Witteveen+Bos van 26 september 2023. Uit dat rapport volgt dat, zoals ook de contra-expert stelde, dat inderdaad niet op *alle* momenten aan de *strengste* TNO-norm wordt voldaan.

Dat doet evenwel aan de conclusies uit het primaire besluit niet af. De vraag of op alle momenten aan de strengste TNO-norm wordt voldaan is immers voor ons niet relevant.

Voor de mate van zonreductie bestaat geen formeel toetsingskader. De werkelijke toets is of het plan leidt tot onaanvaardbare schaduwwerking in verband met van het goede woon- en leefklimaat van omwonenden.⁵ Wij zijn van oordeel dat van het project – gelet op de marginale effecten daarvan op de betrokken woningen, eens temeer: vergeleken met hetgeen bij recht mogelijk zou zijn geweest – geen onaanvaardbare schaduwhinder uitgaat, omdat het goede woon- en leefklimaat van de omwonenden daarmee niet wordt aangetast. Het gegeven dat daarbij niet op alle momenten wordt voldaan aan de strengste TNO-norm is daarbij niet van betekenis.

² Pagina 1, eerste zin, onder “opzet”

³ Pagina 1, onder “geometrie”, eerste volzin

⁴ Pagina 1, onder “geometrie”, vierde en vijfde regel.

⁵ Zie uitdrukkelijk ABRvS ECLIL:NL:RVS:2023:292 r.o. 11.3

Dit eens te meer niet als wordt gezien waar het de contra-expert concreet om ging: de situatie op 21 januari. Dat is de allervroegst denkbare datum waarop de strengste norm kan gelden. Op die datum zou niet worden voldaan aan de normen. Opmerkelijk is daarbij nog dat uit de contra-expertise óók volgt dat op die datum, in de situatie dat zou worden gebouwd *conform* het bestemmingsplan, helemaal geen bezonning plaatsvindt. Dit terwijl, als wordt gebouwd met gebruikmaking van de omgevingsvergunning strijdig gebruik, wél een bezonning van 0,7 uur ontstaat.⁶ Anders gezegd: de bezonningssituatie op die situatie *verbetert* volgens de contra-expert dankzij de vergunde afwijking. Maar wat daarvan verder zij: wij zijn van oordeel dat in een stedelijke omgeving met bovendien (half)hoogbouw in de onmiddellijke omgeving, een meetmoment op 21 januari van een jaar niet maatgevend is. De stand van de zon is dan over het algemeen zó laag dat weinig of geen bezonning zal bestaan en ook niet hoeft te worden verwacht. Niet voor niets acht de rechtspraak een toets op later data en uitgaande van een bezonning van maximaal 2 uur per dag aanvaardbaar.⁷

Ook de nieuwe bezonningsstudie Project Q van W+B laat zien dat het gaat om marginale verslechtingen van de bezonningssituatie, die zeker geen inbreuk op het woon- en leefklimaat opleveren. Wij concluderen dus dat er inmiddels drie expertises voorliggen die alle drie hetzelfde inhouden, te weten dat er geen sprake is van onaanvaardbare schaduw hinder.

Wij zijn verder van oordeel dat de beperkte reductie in de bezonning niet opweegt tegen de belangen die zijn gemoeid met de realisering van het gebouw. Landelijk gezien is er sprake van een fors tekort aan woningen en dit heeft zich onder andere ook vertaald naar aanzienlijke woningbouwopgave voor de gemeente Groningen. Daarbij zien we dat door de verandering in de woningmarkt er een groeiende behoefte bestaat aan appartementen voor senioren in de stad. Met de realisatie van dit bouwplan (138 appartementen) wordt voorzien in nieuwe woningen voor deze doelgroep van senioren én komen er vanwege doorstroming in de huizenmarkt een substantieel aantal woningen beschikbaar voor bijvoorbeeld gezinnen, waardoor vervolgens weer woningen voor bijvoorbeeld starters beschikbaar komen.

De locatie aan de Van Ketwich Verschuurlaan zien wij als een geschikte plek voor deze woningen, ook in de vorm die daarvoor in een directe samenwerking tussen stedenbouwers en architect is ontwikkeld. Het gebouw past in de bredere stedenbouwkundige context en vooral ook in de visie om de stad langs stedelijke assen als de Van Ketwich Verschuurlaan te intensiveren. Het toevoegen van hoogbouw, gecombineerd met wijkgerelateerde functies op de begane grond is hiermee in lijn. Met deze ontwikkeling wordt dus op een passende wijze een huisvestingsbelang gediend dat in parallel wel (beperkt) van invloed is op de zonbeleving vanuit enkele woningen in de directe omgeving. Het huisvestingsbelang vinden wij echter zwaarder wegen dan de beperkte effecten op de omgeving.

Afwijking bestemmingsplan Facetherziening Parkeren

In het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren is in artikel 4 voorgeschreven dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen slechts verleend wordt indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat, gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Op grond van artikel 4.4 van de planregels van dit bestemmingsplan passen wij deze bouwregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking

⁶ Zie pagina 2 onderaan van de contra-expertise.

⁷ Zie bijvoorbeeld: ECLI:NL:RVS:2020:2087; ECLI:NL:RVS:2021:920.

tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning. De in deze planregel bedoelde beleidsregels zijn de 'Beleidsregels parkeernormen 2012'.

Onder het appartementencomplex komt een parkeerkelder met ruimte voor 115 parkeerplaatsen⁸, welke toegankelijk zijn voor gebruikers van de commerciële laag en de bewoners van het appartementencomplex.

Het gemeentelijk parkeerbeleid kent maar een beperkt aantal concrete doelgroepen met daaraan gekoppelde specifieke normen. Dit specifieke bouwplan valt niet exact onder één van deze specifieke doelgroepen en vraagt daarom om een projectspecifieke benadering. De opzet van het project bevat namelijk een aantal specifieke uitgangspunten op grond waarvan wij het aanvaardbaar vinden dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren. Voor de vraag of een strijdig gebruik vergunning voor de parkeersituatie ruimtelijk aanvaardbaar is hebben wij de parkeerbehoefte van het plan niet berekend aan de hand van enige norm uit het gemeentelijk parkeerbeleid, maar op basis van de gegevens over de werkelijk te verwachten concrete parkeerbehoefte, zoals blijkend uit en civielrechtelijk geborgd in het bij de gewijzigde aanvraag behorende parkeerplan. Wij lichten dit hierna toe.

Parkeerplan

De (gewijzigde) aanvraag is voorzien van een parkeerplan. Uit dit parkeerplan volgt dat maximaal de helft van de te realiseren woningen (= 69 woningen) aanspraak kan maken op een bewonersparkeerplaats. Voor de andere helft van de te realiseren woningen wordt het gebruik van een bewonersparkeerplaats contractueel uitgesloten en wordt tevens afgesproken – en in de huurovereenkomst vastgelegd – dat de bewoners geen auto mogen parkeren in of bij het gebouw. Teneinde de naleving van dat parkeerplan ook publiekrechtelijk te verankeren verbinden wij het volgende voorschrift aan deze omgevingsvergunning:

“U dient zich te houden aan de maatregelen die zijn opgenomen in het parkeerplan dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning, waaronder ook dat de daarin beschreven bepalingen worden opgenomen in alle huurovereenkomsten met degenen die de appartementen huren zonder parkeerplaats.”

Uit de huurovereenkomst volgt ook dat de bewoners van de appartementen die geen parkeerplaats hebben, zich verbinden om óók geen auto te parkeren in de openbare ruimte direct rondom het complex.⁹ Als een parkeervergunningstelsel wordt geïntroduceerd krijgen deze bewoners zonder parkeerplaats ook géén parkeervergunning. Een en ander is contractueel versterkt met een dwangsom van € 20,- per dag, met een maximum van € 4.000,-.¹⁰

Het parkeerplan voorziet voorts in de beschikbaarheid van 4 deelauto's voor bewoners. Dat betekent dat de totale parkeerbehoefte voor de woonfunctie is beperkt tot (69 + 4 =) 73 auto's. Het plan, dat voorziet in de realisatie van in totaal 115 parkeerplaatsen op eigen terrein, voorziet daarmee op eigen terrein geheel in de parkeerbehoefte voor de woonfunctie.

Parkeerbehoefte overige functies

⁸ Dit zijn er 10 meer dan in de oorspronkelijke aanvraag, omdat initiatiefnemer heeft aangegeven gebruik te willen maken van 10 parkeerplateaus in de kelder, waardoor er bij 10 parkeerplaatsen een dubbellaagse parkeervoorziening ontstaat

⁹ Artikel 15, gelezen in samenhang met de considerans van de overeenkomst

¹⁰ Artikel 15 jo 1 lid 1a

Naast de behoefte aan parkeerplaatsen voor de te realiseren woningen, voorziet het bouwplan in de realisatie van diverse overige functies. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte voor die functies berekend:

Functie	Oppervlakte	Norm	Aantal pp
restaurant	446,6 m2 GO	10,0 per 100 m2 GO	44,7
fysiotherapie	256,2 m2 GO	2,7 per 100 m2 GO	6,9 pp
wijkpost	69,2 m2 GO	1,5 per 100 m2 GO	1,0 pp
kantoor	329,6 m2 GO	1,5 per 100 m2 GO	4,9 pp
receptie	24,5 m2 GO	2,8 per 100 m2 GO	0,7 pp
collectieve ruimte	191,5 m2 GO	2,0 per 100 m2 GO	3,8 pp
kapper	66,8 m2 GO	3,5 per 100 m2 GO	2,3 pp
totaal			64,3

Als er sprake is van meerdere functies, zoals in dit geval, mag rekening worden gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen op basis van aanwezigheidspercentages. In de bijlage is de berekening van de parkeerbalans opgenomen, waarin rekening is gehouden met de aanwezigheidspercentages zoals opgenomen in het gemeentelijk parkeerbeleid.

Uit de parkeerbalans volgt dat de parkeerbehoefte op de werkdagavond het hoogst is (111 parkeerplaatsen), gevolgd door de zaterdagavond (108 parkeerplaatsen). Met de aanleg van 115 parkeerplaatsen in de kelder is er ook voor deze piekmomenten voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig.

Met andere woorden, de werkelijk te verwachten concrete parkeerbehoefte van dit bouwplan, zoals berekend op basis van de specifieke omstandigheden die gelden voor dit bouwplan, kan deze volledig op eigen terrein worden opgelost. Er hoeft geen gebruik te worden gemaakt van parkeergelegenheid in de openbare ruimte. De parkeerdruk in de openbare ruimte neemt als gevolg van dit bouwplan niet toe. Om die reden is er geen aanleiding de gevraagde strijdig gebruik vergunning te weigeren vanwege de parkeereffecten van het project. Omdat niet in de openbare ruimte hoeft te worden geparkeerd, zijn er wat dat betreft geen negatieve ruimtelijke uitstralingseffecten (op het woon- en leefklimaat van omwonenden) te verwachten. De parkeerbehoefte die van het gebouw uitgaat is gemaximeerd door de maatregelen in het parkeerplan, die als voorschrift aan de vergunning zijn verbonden. Daarmee is afdoende verzekerd dat de werkelijkheid niet zal afwijken van deze berekende parkeerbehoefte.

De vraag of de invoering van betaald parkeren leidt tot een toename van de parkeerdruk in de omgeving is dus niet langer relevant. Dit project heeft immers geen gevolgen voor de parkeerdruk op straat. Uit de parkeerbalans blijkt immers dat er voldoende parkeergelegenheid is op eigen terrein. Gelet op de parkeerbalans is de parkeerbehoefte van het project bovendien het hoogst in de avonduren (werkdagavond en zaterdagavond). In de avonduren geldt geen betaald parkeren-regime en is overigens ook niet voorstelbaar dat er nog forensenauto's staan.

Gelet op bovenstaande zijn wij van oordeel dat het bouwplan (ook) voor wat betreft het aspect parkeren niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, zodat wij in redelijkheid niet kunnen weigeren met een strijdig gebruik vergunning van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren af te wijken.

Mogelijkheid om via vergunningvoorschrift in de toekomst meer parkeerplaatsen aan te leggen

Wij achten het voldoende aannemelijk dat de parkeerbehoefte van het bouwplan volledig op eigen terrein kan worden opgelost en dat daarmee wordt voldaan aan artikel 4.1 van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren.

Als het in de praktijk toch zou blijken dat de 115 parkeerplaatsen op eigen terrein onvoldoende zijn én dat hierdoor – als direct gevolg van de werkelijke parkeerbehoefte van dit bouwplan – de parkeerdruk in de openbare ruimte te hoog wordt (boven 85% uitkomt), dan is initiatiefnemer bereid om meer parkeerplaatsen aan te leggen. Dit kan in ieder geval door het gebruiken van meer dubbellaags parkeerplateaus in de kelder en/of door het aanleggen van extra parkeerplaatsen op maaiveld. Voor het aanleggen van parkeerplaatsen op maaiveld kan dan te zijner tijd een specifieke omgevingsvergunning worden aangevraagd. De huidige plannen laten de ruimte om een gedeelte van het eigen terrein hiervoor te zijner tijd eventueel anders in te richten.

Wij verbinden daarom, voor alle zekerheid en als “stok achter de deur”, onderstaand voorschrift aan deze vergunning:

“Indien uit een representatief parkeeronderzoek (ten minste drie steekproeven met een maandelijks interval op verschillende dagen en uren) volgt dat de bezetting in de openbare ruimte op loopafstand van het bouwplan (150 meter) in een periode van drie aaneengesloten maanden op enig moment (werkdagmorgen, werkdagmiddag, werkdagavond, werkdagnacht, zaterdagmiddag, zaterdagavond of zondagmiddag) gemiddeld meer dan 85% is, zal [REDACTED] op eerste verzoek daartoe van het college van burgemeester en wethouders meewerken aan het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein om in het tekort van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te voorzien. [REDACTED] dient de uitbreiding binnen 3 maanden na dat verzoek te realiseren, danwel nadat de benodigde omgevingsvergunning hiervoor onherroepelijk is geworden.

De (gezamenlijke) omwonenden kunnen éénmaal per jaar aan de gemeente verzoeken om het representatief parkeeronderzoek op te starten als zij van mening zijn dat de bezetting in de openbare ruimte in de directe omgeving van het bouwplan op enig moment (werkdagmorgen, werkdagmiddag, werkdagavond, werkdagnacht, zaterdagmiddag, zaterdagavond of zondagmiddag) – als gevolg van dit bouwplan – gemiddeld meer is dan 85%. Vervolgens zal de gemeente ten minste drie steekproeven uitvoeren met een maandelijks interval op verschillende dagen en uren.”

Dat een dergelijk vergunningvoorschrift aanvaardbaar is blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 14 juni 2023, ECLI:NL:RVS:2023:2314.

- *Activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo jo artikel 4:9 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Beleidsregels vellen van een houtopstand is de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo) verleend.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Beleidsregels vellen van een houtopstand. Bij deze beoordeling is gekeken naar het belang om de bomen te behouden en de reden om de bomen te verwijderen.

De bomen zijn geïnventariseerd. De inventarisatie is opgenomen in de Boom Effect Analyse (ontwikkeling Project Q Van Ketwich Verschuurlaan Groningen) van 20 februari 2024. Hieruit blijkt dat er in het projectgebied 41 bomen en twee houtopstanden aanwezig zijn. Voor 7 bomen (met boomnummers 6, 7, 9 tot en met 13) en in totaal 1.888 m² houtopstanden geldt dat deze niet duurzaam behouden kunnen blijven.

Uit bezichtiging ter plaatse is gebleken dat:

Waardering bomen

De stamdiameter van de bomen is meer dan 20 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven maaiveld. Hierdoor is het vellen van de bomen vergunningplichtig. De bomen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en leveren hierdoor een bijdrage aan de beleving van de openbare ruimte.

Reden verwijderen bomen

De bomen belemmeren de uitvoering van werkzaamheden om een appartementen complex te realiseren met bijbehorende voorzieningen. Deze werkzaamheden zijn volgens de Beleidsregels vellen van een houtopstand een ruimtelijke ontwikkeling. Gelet op deze regels kan een ruimtelijke ontwikkeling een zogenaamde dringende reden zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van een boom. In de Boom Effect Analyse zijn adequaat en zorgvuldig de groenbelangen in beeld gebracht en afgewogen tegen de belangen van de ruimtelijke ontwikkeling.

Hierdoor is de dringende reden verkregen voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van een boom. De Boom Effect Analyse is door het college op 28 mei 2024 vastgesteld. De raad is hierover per brief geïnformeerd.

Gelet op de dringende reden menen wij dat ondanks de waarde van de bomen het verwijderingsbelang dient te prevaleren.

Herplantverplichting en financiële compensatie

Wij verbinden aan deze vergunningen een herplantplicht van 18 bomen, met plantmaat 14 x 30-35 en 4 x 40-50. Een en ander volgens de opgave in de Boom Effect Analyse. De herplantplicht is inclusief een geschikte groeiplaatsinrichting met alle benodigde technische voorzieningen conform de gemeentelijke civiel- en cultuurtechnische randvoorwaarden. De herplant dient te zijn uitgevoerd binnen 1 jaar na gereed komen van de plantlocatie. Deze voorwaarden kunnen wij opleggen op grond van artikel 4;15 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021.

Voor de te verwijderen houtopstanden wordt geen fysieke herplantplicht opgelegd, vanwege het ontbreken van een geschikte plantlocatie. Daarom leggen wij op grond van artikel 4, lid 1, onder 1 van de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 een financiële compensatieverplichting op ter hoogte van € 80.240,-. Dit bedrag is gebaseerd op de oppervlakte van de te verwijderen houtopstanden (1888 m²) vermenigvuldigd met het vastgestelde tarief van € 42,50 per m² (artikel 6, lid 2 Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022). U ontvangt nog een afzonderlijk bericht over de betaling van deze compensatie.

Volgvel 13

Wij attenderen u erop dat u moet voldoen aan de bepalingen zoals die in de Wet natuurbescherming zijn opgenomen.

Zienswijzennota

Voor nadere motivering van dit besluit en onze reactie op de ingebrachte zienswijze verwijzen wij naar de bijlage van dit besluit 'Zienswijzennota Project Q'.

Bestandenlijst behorende bij beschikking OVA 201975521

Bestandsnaam	Datum aanmaak
4536515_1575365567753_AIVNB18.0019-002-Masterplan brandveiligheid Bijlage B-2.PDF	05-12-2019
4536515_1575365567738_AIVNB18.0019-002-Masterplan brandveiligheid Bijlage B-1.PDF	05-12-2019
4536515_1575365567721_AIVN18.0019-004_PvE BMI en OAI Versie 0.1.pdf	05-12-2019
4536515_1575365567706_AIVN18.0019-003_PvE Overdrukinstallatie v0.1.pdf	05-12-2019
4536515_1575366058868_Project Q bouwplaats 190716 AO.pdf	05-12-2019
4536515_1575368442632_G171005_Project_Q_Veilig-onderhoud-2012_20190725.pdf	05-12-2019
4536515_1575368208184_70506-3_R60117_Bemalingsadvies.pdf	05-12-2019
4536515_1575368208043_70506-2_R60459_Bouwputadvies.pdf	05-12-2019
4536515_1575365567768_AIVNB18.0019-002-Masterplan brandveiligheid Bijlage B-3.PDF	05-12-2019
4536515_1575584727935_papierenformulier.pdf	05-12-2019
4536515_1575368206783_17159-BA_-Aanzichten_-25-07-2019.pdf	05-12-2019
4536515_1575368206822_17159-BA_-Documentenlijst_-25-07-2019.pdf	05-12-2019
4536515_1575368206830_17159-BA_-Plattegronden_-25-07-2019.pdf	05-12-2019
4536515_1575368207000_17159-ON1-ARE_MTA_-Ontwerpnota_-25-07-2019.pdf	05-12-2019
4536515_1575368207309_70506-1_R57869_Geotechnisch Onderzoek.pdf	05-12-2019
4536515_1575368207514_70506-2_R60299_Funderingsadvies.pdf	05-12-2019
4536515_1575671842372_AERIUS-berekening_Project_Q_-4 dec 2019.pdf	06-12-2019
4536515_1579293723274_17153_MPG_berekening_15-01-2020.pdf	17-01-2020
4536515_1579293764837_Project_Q_Kapactiviteit_16-01-2020.pdf	17-01-2020
4536515_1579510602158_17153_1232_MPG_20200120.pdf	20-01-2020
4536515_1586204119130_daglicht_blok_A_met_belmmering.pdf	06-04-2020
4536515_1586204119148_daglicht_blok_B_maart_2020.pdf	06-04-2020
4536515_1586203840707_Akoestisch_onderzoek_Van_Ketwich_Verse_huurlaan_26-03-2020.pdf	06-04-2020
4536515_1586204119157_EP_rapport_glas_U_1_65.pdf	06-04-2020
4536515_1586204119174_geluidwering_blok_A.pdf	06-04-2020
4536515_1586204119166_EP_rapport_vloer_parkeren Rc_4_5.pdf	06-04-2020
4536515_1586204119187_karakteristiek_installatiegeluid.pdf	06-04-2020
4536515_1586267843336_Veiligheidsplan_project_Q_-v2_20200330.pdf	07-04-2020
4536515_1589446569575_MV-2_-17153-BA-W-9_-verdunning en zonnepanelen - 9e verdieping.pdf	14-05-2020
4536515_1589446569535_17153_7365_-verdunningsfactor conform NEN 1087 en NEN 2757.pdf	14-05-2020
4536515_1589446452147_G171005_Project_Q_OVA_20200505.pdf	14-05-2020
4536515_1589446569546_MV-1_-17153-BA-W-5_-	14-05-2020

verdunning en zonnepanelen - 5e verdieping.pdf	
4536515_1589446658537_Project_Q_1232_HWA_PLG_TOTAAL_20200512.pdf	14-05-2020
4536515_1589446569609_MV-3_-_17153-BA-W-15_-_verdunning en zonnepanelen - dak.pdf	14-05-2020
4536515_1589446729472_17153_-_hemelwaterberekening_20200512.pdf	14-05-2020
4536515_1589446729483_17153_-_rioleringsberekening_20200512.pdf	14-05-2020
4536515_1589446811116_17153_7409.pdf	14-05-2020
4536515_1589447695451_AIVN_PLG_Totaal_20200508.pdf	14-05-2020
4536515_1589447695621_AIVN18.0019-002_Masterplan_Brandveiligheid_v0.3.pdf	14-05-2020
4536515_1590588866159_17159-ON1A-TWA_-_Toelichting_constructies_27-05-2020.pdf	27-05-2020
4536515_1590588910148_ReactieDZH_nav_gewijzigde_OVA_op_verzoek_van_gemeente_Groningen_20200527.pdf	27-05-2020
omgevingsvergunning project q te groningen_ruimtelijke onderbouwing.pdf	09-07-2020
omgevingsvergunning project q te groningen_bijlagen.pdf	09-07-2020
g171005_project_q_fietsparkeren_20200624.pdf	09-07-2020
Parkeerplan	23-05-2022
Huurovereenkomst	23-05-2022
Bezonningsstudie Project Q (bezonningsstudie en onafhankelijke beoordeling), Witteveen+Bos	26-09-2023
Parkeeronderzoek De Wijert-Zuid, Groningen, zomer 2023, DataCount B.V.	22-09-2023
BEA Ontwikkeling projet Q Van Ketwich Verschuurlaan Groningen, 20 februari 2024	20-02-2024

VOORWAARDEN bij dossier: OVA-201975521

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarden voor start van de bouw

- De **start van de activiteiten op de bouwplaats** dient tenminste 2 werkdagen voor die tijd te worden gemeld via [REDACTED]
- Voordat met de uitvoering van het bouwwerk kan worden gestart dienen **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.
- **Einde van de activiteiten op de bouwplaats** dient uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden te worden gemeld via [REDACTED]

Alle hieronder genoemde gegevens dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel van de bouw te worden ingediend via het omgevingsloket:

- Van een aantal constructieve onderdelen zijn nog geen uitgewerkte tekeningen en/of berekeningen in de vergunning opgenomen. Voorafgaand aan het bouwen van deze **constructieve onderdelen**, dient hiervoor goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Hiertoe dienen nog de benodigde tekeningen en berekeningen te worden ingediend. Voor aanvang van de werkzaamheden dient er een goed monitorings- en uitvoeringsplan te liggen voor het realiseren van de kelderconstructie.
- 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. Deze kunt u sturen via het omgevingsloket.
- Ten aanzien van **redelijke eisen van welstand** gelden de volgende voorwaarden:
 - Gezien het robuuste karakter van het plan en de gekozen bouwsystematiek met prefab metselwerk- en betonelementen is het van wezenlijk belang dat de uitwerking en detaillering van de uitvoering zeer zorgvuldig is en in samenspraak met de architect van het bouwplan plaatsvindt.
 - Een ander aandachtspunt is de uitwerking van de verhoogde buitenruimte aan de Queridolaan. Een zorgvuldig aansluiting met het maaiveld en het openbare terrein, in de gebruikte materialen van het gebouw, is hier van belang.

Voorwaarden tijdens de uitvoering

- De inspecteur van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving dient, ten minste **twee dagen** voor de aanvang, telefonisch via 14 050 of via [REDACTED] van de volgende werkzaamheden in kennis te worden gesteld van:
 - de aanvang van de grondwerkzaamheden
 - de aanvang van de heiwerkzaamheden
 - het wegwerken van (staal) constructieonderdelen en riolering

Voorwaarden bij ingebruikname gebouw

- U dient zich te houden aan de maatregelen die zijn opgenomen in het parkeerplan dat onderdeel uitmaakt van deze vergunning, waaronder ook dat de daarin beschreven bepalingen worden opgenomen in alle huurovereenkomsten met degenen die de appartementen huren zonder parkeerplaats.
- Indien uit een representatief parkeeronderzoek (ten minste drie steekproeven met een maandelijks interval op verschillende dagen en uren) volgt dat de bezetting in de openbare ruimte op loopafstand van het bouwplan (150 meter) in een periode van drie aaneengesloten maanden op enig moment (werkdagmorgen, werkdagmiddag, werkdagavond, werkdagnacht, zaterdagmiddag, zaterdagavond of zondagmiddag) gemiddeld meer dan 85% is, zal [REDACTED] op eerste verzoek daartoe van het college van burgemeester en wethouders meewerken aan het realiseren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein om in het tekort van het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte te voorzien. [REDACTED] dient de uitbreiding binnen 3 maanden na dat verzoek te realiseren, danwel nadat de benodigde omgevingsvergunning hiervoor onherroepelijk is geworden.

De (gezamenlijke) omwonenden kunnen éénmaal per jaar aan de gemeente verzoeken om het representatief parkeeronderzoek op te starten als zij van mening zijn dat de bezetting in de openbare ruimte in de directe omgeving van het bouwplan op enig moment (werkdagmorgen, werkdagmiddag, werkdagavond, werkdagnacht, zaterdagmiddag, zaterdagavond of zondagmiddag) – als gevolg van dit bouwplan - gemiddeld meer is dan 85%. Vervolgens zal de gemeente ten minste drie steekproeven uitvoeren met een maandelijks interval op verschillende dagen en uren.”