

Gemeente Groningen
Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)
T.a.v. [REDACTED]
Postbus 30026
9700 RM GRONINGEN

Groningen, 11-04-2024

Betreft: Omgevingsvergunningsaanvraag Geulstraat 16 met kenmerknummer OVA-202378457/010

Geachte [REDACTED]

Door middel van dit begeleidend schrijven willen we u informeren omtrent de aanvullingen zoals door u gevraagd in het schrijven van 15 maart 2024.

STEDENBOUW

Ten aanzien van de commerciële functie ontvangen wij nog graag andere informatie:

- Is hier al een concrete invulling voor? zo ja welke?
- Wordt een invulling gezocht passend binnen de gebruiksregels van 'Gemengde doeleinden' (denk aan kantoren en/of dienstverlenende functie?)

Zie begeleidend schrijven Visser vastgoed.

Graag ontvangen wij nog een schriftelijke bevestiging/akkoord van de buurtbewoner aangaande de uitkomst van de gesprekken.

Volgt zo spoedig mogelijk.

CULTUURHISTORIE

Een voorwaarde voor akkoord op sloop van het deel van het pand aan de Geulstraat is dat het karakteristieke volume aan de Vechtstraat een opknopbeurt krijgt, onder andere door een kleurwijziging die beter aansluit bij de oorspronkelijke situatie. Graag ontvangen wij een overtuigend overzicht van de architectonische ingrepen (o.a. een kleuraanpassing) van het bestaande pand.

Bijgevoegd, zie DO.2.1b

WELSTAND

Tot slot missen we nog een aantal onderdelen vanuit welstand:

- De eventueel noodzakelijke installaties en zonnepanelen,
- De vormgeving van de pui met brievenbussen en bellentableau,
- Verder is er op dit moment een pakketbussen-blok aanwezig. Uit de aanvraag blijkt dat deze gaat verdwijnen. Vraag is of dit ook daadwerkelijk zo is?

De noodzakelijke installaties en zonnepanelen zijn aangegeven in de tekeningen, specifiek op het dakaanzicht, tekening DO.1.2. De vormgeving van de entree pui is verduidelijkt op tekening DO.8.1. De pakketbussen-blok van Post NL is reeds verplaatst naar de nieuwe locatie, dit hebben we verwerkt op tekening.

TECHNISCHE TOETS

- Graag duidelijk op de tekeningen aangeven of de verdiepingshoge puien t.p.v. het trappenhuis doorvalveilig zijn.
Aangegeven op de plattegronden.

- Graag een WPAC berekening toevoegen van de buiten units (zowel voor de eigen perceel als voor de naastgelegen percelen/perceelsgrenzen met woonfuncties)

De buitenunits worden >8m uit de erfscheiding geplaatst. Hierdoor achten wij het niet noodzakelijk om een WPAC berekening toe te voegen.

- Waar worden de buiten units van de warmtepompen geplaatst? Graag duidelijk op de tekeningen weergeven.
Deze worden op het dak geplaatst, zie hiervoor DO.1.2.

- Het is niet duidelijk of de toilet ruimtes van de woningen een dieptemaat hebben van 1,2m, gezien hier een schacht te zien is die waarschijnlijk van vloer tot plafond loopt. Graag verduidelijken.

Aangepast en verduidelijkt op tekening.

- Een woongebouw waarin de vloer ter plaatste van de toegang van een woonfunctie hoger ligt dan 3 m boven het meetniveau, heeft op elke bouwlaag een opstelplaats voor een lift, met een liftkooi van ten minste 1,05 m x 2,05 m. Het huidige plan voldoet hier niet aan, graag controleren en aanpassen.

Op tekening DO.1.2 hebben we situaties uitgewerkt waar de opstelplaats van de lift is aangeduid. Waardoor er eventueel in de toekomst een lift geplaatst zou kunnen worden.

- Graag ook een toegankelijkheid detail toevoegen van de toegang van een woonfunctie, ook hier is een maximaal toegestane hoogteverschil 2cm.

Het toegankelijk detail is bijgevoegd op tekening DO.4.3.5

- Een (buiten)berging dient een minimale oppervlakte te hebben van 5m² bij een vrije breedte van 1,8m breed bij een vrije hoogte van 2,3m. Het lijkt erop dat berging 002 hier niet aan voldoet. Graag controleren en zo nodig aanpassen.

Aangepast.

- Checklist veilig onderhoud toevoegen.

De checklist is bijgevoegd.

- Voorlopige energie labels ontbreken, graag toevoegen.

Voorlopige energie labels zijn bijgevoegd.

- Doorsnede A-A: de scheidingsvloer tussen de woonfunctie en de bergingen/hal dient een Rc te hebben van minimaal 4,7. Conform de doorsnede is hier 3,7 aangehouden, dit voldoet niet. Graag controleren en aanpassen. (artikel 5.3 lid 8 BB2012)

De vloer tussen de woonfunctie en de bergingen/hal is een binnen-binnen situatie, de thermische schil loopt buitenom.

Hierdoor hoeft hier geen Rc aangegeven te zijn.

- Doorsnede A-A: de scheidingsvloer tussen de woonfunctie en de onderdoorgang dient een Rc te hebben van minimaal 6.3, op de tekening is 3.7 weergegeven, dit voldoet niet (artikel 5.3 lid 3 BB2012)

Aangepast.

- MPG berekening ontbreekt, graag toevoegen.

MPG berekening is bijgevoegd.

GELUID

De Geulstraat is een 30 km/uur weg. Geluid op de gevel bedraagt circa 61 dB (zonder aftrek Wgh 110g). Voor een goed woon- en leefklimaat dient een binnen-niveau van 33 dB te worden gehanteerd. Het advies is dan ook om een gevelisolatie van $61 - 33 = 28$ dB aan te brengen.

De geluidwering >28 dB is aangegeven op tekening, met de huidige wandopbouw wordt hier ruimschoots aan voldaan.

BRANDWEER

- De voordeuren van de appartementen moeten zijn uitgevoerd met een dranger welke alleen sluit bij brand in het appartement.

Op tekening is aangegeven dan de deuren moeten worden voorzien van vrijloop drangers.

- WBDBO aangeven t.o.v. de andere gebruiksfuncties en naastgelegen bebouwing.

De WBDBO ten opzichte van de andere functies en naast gelegen bebouwing is aangegeven in de plattegronden en doorsneden

- WBDBO aangeven in de doorsneden.

Aangepast.

- De weerstand tegen rookdoorgang conform NEN 6075 aangeven op tekening.

De weerstand tegen rookdoorgang is tekstueel aangegeven in de bouwbesluit tekst.

- De vluchtroute moet zijn uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute. De bergingen ed. moeten brandwerend zijn afgescheiden van deze vluchtroute. In de brandscheiding moet een zelfsluitende deur aanwezig zijn.

De deuren in de extra beschermde vluchtroute zijn aangepast naar zelfsluitende deuren.

- WBDBO aangeven van de fietsenstalling/berging t.o.v. de omliggende erfgrenzen.

De fietsenstalling/berging is aangepast naar <50 m². In overleg met de Veiligheidsregio Groningen is afgesproken dat er geen brandscheiding hoeft te komen indien de fietsenstalling/berging kleiner als 50m² is.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


Projectleider