

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Vazet Creatie
Stationsweg 2
8011 CZ Zwolle

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 6 mei 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een appartementencomplex met stallingsgarage (Dykstaete) aan de Friesestraatweg 229 en 231 te Groningen, aangevraagd door Vazet Creatie en geregistreerd onder nummer 202072561.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 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 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

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

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan en het bijbehorende hogere geluidwaardenbesluit hebben in het kader van de Coördinatieregeling op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelijktijdig van 17 september tot en met 28 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen richten zich primair op het ontwerpbestemmingsplan. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij u korthedshalve naar de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Friesestraatweg 231'.

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 T. Vastgesteld raadsbeleid.

Indien reeds een stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, masterplan, gebiedsvisie, structuurvisie, projectplan of daarmee te vergelijken ruimtelijk kader is vastgesteld door de raad, is geen vvgb vereist voor de betreffende aanvraag om omgevingsvergunning(en) die hieruit voortvloeien.

Uitgangspunt hiervan is de kaderstelling van de raad en de uitvoering van het college binnen de kaders. Indien de raad reeds de (ruimtelijke) kaders heeft vastgesteld, is het college

gehouden aan deze kaders. De activiteit dient dan uiteraard te voldoen aan deze kaders. Alle functies binnen het vastgestelde plan door de raad kunnen zonder verklaring van bedenkingen uitgevoerd worden.

Bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan door de raad d.d. 27 januari 2021 heeft de raad tevens verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiermee gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning, overeenkomstig de ontwerpen zoals deze ter inzage hebben gelegen.

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 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.

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

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202072561;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 3 februari 2021

Nummer: 202072561

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

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 3 februari 2021 voor het bouwen van een appartementencomplex met stallingsgarage (Dykstaete) aan de Friesestraatweg 229 en 231 te Groningen, aangevraagd door Vazet Creatie en geregistreerd onder nummer 202072561.

- *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 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de genoemde 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:

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202072561;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota, de Bouwverordening en de bestemmingsplannen 'Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg/Reitdiep', 'Facetherziening Parkeren', 'Gebouwd Erfgoed Groningen' en het (voor)ontwerpbestemmingsplan 'Friesestraatweg 231 te Groningen'.

Buitenplanse afwijking (artikel 2.12.1a 3 Wabo)

Het bouwplan 'Dykstaete' met 153 appartementen aan de Friesestraatweg is volledig in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg Reitdiep' omdat er geen woonfunctie is toegestaan binnen de bestemming Bedrijfsdoeleinden. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk met een uitgebreide Wabo-procedure. Voor het bouwplan wordt een apart (postzegel)bestemmingsplan gemaakt; 'Friesestraatweg 231 te Groningen'. Het omgevingsvergunning traject loopt hieraan parallel, volgens de zogenaamde coördinatieregeling.

Toepassing coördinatieregeling

Op 26 juni 2019 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatieregeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond van artikel 3.30, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor bouwplannen in de Reitdiepzone.

Voor Dykstaete is een concreet bestemmingsplan gemaakt, zodat de ontwikkelaar het bouwplan zo snel mogelijk kan realiseren. Het aangevraagde bouwplan is geheel in overeenstemming met dit (voor)ontwerpbestemmingsplan 'Friesestraatweg 231 te Groningen'. Middels de coördinatieregeling kan het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Dit is niet alleen in het belang voor de ontwikkelaar, maar ook voor omwonenden en de gemeente, omdat er sprake is van één bezwaar- en beroepsprocedure, zodat mogelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan en het bouwplan op deze wijze in één keer kunnen worden behandeld. Wij zijn dan ook van mening dat wij de voor de omgevingsvergunning benodigde afwijking van het vigerende bestemmingsplan in alle redelijkheid kunnen toepassen.

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is de aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan en het bijbehorende hogere geluidwaardenbesluit hebben in het kader van de Coördinatie regeling op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelijktijdig van 17 september tot en met 28 oktober 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 6 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen richten zich primair op het ontwerpbestemmingsplan. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij u kortheidshalve naar de 'Zienswijzennota bestemmingsplan Friesestraatweg 231'.

Definitief

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202072561

Bestandsnaam	Datum aanmaak
5146389 1588776481368 18007 BB tek 510 BVO-per type 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776481543 18007 BB tek 520 GF-per type 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776481752 18007 BB tek 521 GO-per type 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776481954 18007 BB tek 522 VG-per type 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482127 18007 BB tek 523 RB-per type 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776481251 18007 BB appartementen 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482517 18007 BB vent 4-alg ruimten 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482492 18007 BB vent 3-alg ruimten 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482467 18007 BB vent 2-alg ruimten 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482443 18007 BB vent 1-alg ruimten 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482298 18007 BB tek 525 Vent-per type 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482540 18007 BB vent 5-alg ruimten 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482679 18007 Parkeer norm.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482666 18007 MPG 130320.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482653 18007 KM-staat-exterieur 20200403.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482634 18007 EP rapport 030420.pdf	06-05-2020
5146389 1588776482616 18007 checklist-veilig-onderh 23032020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607014 18007 Rc HSB-gevelbeplating Rc 4.5.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607034 18007 Rc HSB-metselwerk-100 Rc 4.5.pdf	06-05-2020
5146389 1588776606990 18007 Rc Beton-HSB-gevelb Rc 4.5.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607069 18007 Rc MS isover wand Rc 2.56.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607092 18007 Rc MS isover wand Rc 4.50.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607124 18007 Rc Vloer-plafond Rc 6.32.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607130 18007 Toegankelijkheidssector 06052020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607434 18007 UO-100 - begane grond 06052020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776607055 18007 Rc MS isover wand Rc 1.39.pdf	06-05-2020
5146389 1588776898807 18007 UO-400 details 06052020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776898779 18007 UO-301 Dsn C-C en D-D 03042020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776898752 18007 UO-300 Dsn A-A en B-B 03042020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776898729 18007 UO-213 - binnen NW 03042020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776898704 18007 UO-212 - binnen NO ZO 03042020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776898669 18007 UO-211 - NO ZO 03042020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776898644 18007 UO-210 - ZW NW 03042020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899049 18242-I - ON - 23-02-2020.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899844 18242-VO-01-keldervloer.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899866 18242-VO-02-Begane grondvloer.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899885 18242-VO-03-1e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899920 18242-VO-04-2e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899955 18242-VO-05-3e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899037 18007 ventilatie parkeerkelder 050520.pdf	06-05-2020
5146389 1588776900024 18242-VO-07-5e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389 1588776899990 18242-VO-06-4e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389 1588780338124 18007 Rc Spouwm 250-155-45-100 Rc 4.97.pdf	06-05-2020
5146389 1588781814101 papierenformulier.pdf	06-05-2020
5146389 1588777032419 Exis brandveiligheid parkeergar 210220.pdf	06-05-2020
5146389 1588777032212 Cauberg Bouwfysica 23-04-2020.pdf	06-05-2020

5146389	1588777032478	V Losser Installatietek 210220.pdf	06-05-2020
5146389	1588776900144	18242-VO-D1-Details.pdf	06-05-2020
5146389	1588776900131	18242-VO-15-Dakvloer.pdf	06-05-2020
5146389	1588776900118	18242-VO-12-10e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389	1588776900051	18242-VO-08-6e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389	1588776900073	18242-VO-09-7e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389	1588776900090	18242-VO-10-8e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389	1588776900104	18242-VO-11-9e verdiepingsvloer.pdf	06-05-2020
5146389	1590761388229	18007 planinrichting BTL 20200529.pdf	29-05-2020
5146389	1590761388374	18007 UO-50 situatie 28052020.pdf	29-05-2020
5146389	1590761388394	Cauberg Bouwfysica 13-03-2020.pdf	29-05-2020
5146389	1590761389335	Cauberg Geluidwaarde plattegrond 29-05-2020.pdf	29-05-2020
5146389	1590761389794	Cauberg tabel geluidwaarden 29-05-2020.xlsx	29-05-2020
5146389	1590761389826	Est Invent aanvullend bodemonderzoek 12-12-2018.pdf	29-05-2020
5146389	1590761389877	Est Invent verkennend bodemonderzoek 26-11-2018.pdf	29-05-2020
5146389	1590761390036	HBA verbeelding materialisatie 20-05-2020.pdf	29-05-2020
5146389	1591863368169	18007 aan-afvoerrou 20200403.pdf	11-06-2020
5146389	1591863368201	18007 bouwveiligheidsplan 20200610.pdf	11-06-2020
5146389	1591863368213	18007 BPI-tekening 20200610.pdf	11-06-2020
5146389	1591863368237	18007 risicomatrix VenG 20200610.pdf	11-06-2020
5146389	1594992363030	18007 UO-1-1 - kelder-fundatie 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363109	18007 UO-101 - verdieping 01 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363130	18007 UO-102 - verdieping 02 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363152	18007 UO-103 - verdieping 03 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363180	18007 UO-104 - verdieping 04 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363205	18007 UO-105 - verdieping 05 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363234	18007 UO-106 - verdieping 06 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363277	18007 UO-107 - verdieping 07 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363292	18007 UO-108 - verdieping 08 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363305	18007 UO-109 - verdieping 09 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363313	18007 UO-110 - verdieping 10 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363321	18007 UO-111 - verdieping 11 17072020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363640	Begeleidend schrijven 17-06-2020.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363648	Declaration of performance external Scalamid - en.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363660	Declaration of performance internal Scalamid - en.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363674	Scalamid DE ENG-CATALOG.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363924	Scalamid Fire classification EN.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363955	Scalamid Fire Spread classification EN.pdf	17-07-2020
5146389	1594992363975	Toelichting keuze gevelplaat Dykstaete.pdf	17-07-2020
		1020-178188-33-r01-v2.0-20201211.pdf	28-01-2021

VOORWAARDEN bij dossier: 202072561

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 bouwinspectie@groningen.nl.
- 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 bouwinspectie@groningen.nl.

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:

1. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient het **definitieve verkeersplan** (onderdeel van het bouwveiligheidsplan) te zijn goedgekeurd door de Provincie Groningen.
2. Voorafgaand aan het grondwerk dient ten aanzien van de **damwanden/bouwput** goedkeuring te zijn verkregen van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.
3. 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. Deze kunt u sturen naar constructeur.vth@groningen.nl.
4. 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 naar bouwinspectie@groningen.nl.

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 bouwinspectie@groningen.nl, 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