

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

Vazet
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 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 verleend worden, 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

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 wel/geen zienswijzen naar voren gebracht.

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.

Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is dus niet vereist.

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: 7 september 2020

Nummer: 202072561

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

F. Bulhuis,
teamleider afdeling VTH

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 7 september 2020 voor het bouwen van een appartementencomplex met stallingsgarage (Dykstaete) aan de Friesestraatweg 229 en 231 te Groningen, aangevraagd door Vazet 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 met zienswijzen (WABO 2.12.1a 3)

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 coördinatierегeling.

Toepassing coördinatierегeling

Op 26 juni 2019 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatierегeling 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 coördinatierегeling 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

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 wel/geen zienswijzen naar voren gebracht.

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_1594992363109_18007_UO-101_-_verdieping_01_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363030_18007_UO-1-1_-_kelder-fundatie_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363277_18007_UO-107_-_verdieping_07_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363234_18007_UO-106_-_verdieping_06_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363205_18007_UO-105_-_verdieping_05_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363180_18007_UO-104_-_verdieping_04_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363152_18007_UO-103_-_verdieping_03_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363130_18007_UO-102_-_verdieping_02_17072020.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_1594992363674_Scalamid_DE_ENG-CATALOG.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363660_Declaration_of_performance_internal_Scalamid_-_en.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363648_Declaration_of_performance_external_Scalamid_-_en.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363640_Begeleidend_schrijven_17-06-2020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363321_18007_UO-111_-_verdieping_11_17072020.pdf	17-07-2020

5146389_1594992363313_18007_UO-110_-_verdieping_10_17072020.pdf	17-07-2020
5146389_1594992363975_Toelichting_keuze_gevelplaat__Dykstaete.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

ONTWERP

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 bij het hieronder vermelde emailadres onder vermelding van het vergunningnummer 202072561:
 - 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.
 - 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