

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Vastgoed Groningen Projectontwikkeling B.V.
Ubbo Emmiusingel 108
9711 BK Groningen

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 2 juni 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van appartementencomplex Portland Noord & studentencomplex Portland Zuid aan de Friesestraatweg 181 te Groningen (kadastrale sectie L, perceelnummer 2418), aangevraagd door Vastgoed Groningen Projectontwikkeling B.V. en geregistreerd onder nummer 202073135.

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

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan en het bijbehorende hogere geluidwaardenbesluit worden in het kader van de Coördinatieregeling op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelijktijdig ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan eenieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken.

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 202073135;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 19 maart 2021

Nummer: 202073135

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

H. Goslinga,
teamleider afdeling VTH

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 19 maart 2021 voor het bouwen van appartementencomplex Portland Noord & studentencomplex Portland Zuid aan de Friesestraatweg 181 te Groningen (kadastrale sectie L, perceelnummer 2418), aangevraagd door Vastgoed Groningen Projectontwikkeling B.V. en geregistreerd onder nummer 202073135.

- *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 ontwerpbesluit vormen:

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202073135;
- motivering per deelactiviteit;

De activiteiten zijn 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 en Gebouwd erfgoed en Parkeren en het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 181.

Buitenplanse afwijking met zienswijzen (WABO 2.12.1a 3)

Het bouwplan Portland Noord & Zuid is volledig in strijd met het vigerende bestemmingsplan Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg omdat er geen woonfuncties zijn toegestaan binnen de geldende 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 181. Het omgevingsvergunning traject loopt hieraan parallel, volgens de zogenaamde coördinatie-regeling. Het bouwplan past op hoofdlijnen in dit nieuwe bestemmingsplan, uitgezonderd een aantal ondergeschikte bouwdelen; de trappenhuizen van het studentencomplex zijn steeds 3 meter hoger dan het bestemmingsplan toestaat, hetzelfde geldt voor de liftschacht in het appartementencomplex.

Toepassing coördinatie-regeling

Op 26 juni 2019 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatie-regeling 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 Portland Noord & Zuid is zoals gezegd een concreet bestemmingsplan gemaakt, zodat de ontwikkelaar het bouwplan zo snel mogelijk kan realiseren. Middels de coördinatie-regeling

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 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.

Gelijkwaardige oplossing Bouwbesluit 2012

In artikel 4.31 van het Bouwbesluit is bepaald dat:

- Een woonfunctie heeft als nevenfunctie een niet-gemeenschappelijke afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.
- In afwijking van het eerste lid kan bij een woonfunctie met een gebruiksoppervlakte van niet meer dan 50 m² de bergruimte gemeenschappelijk zijn indien de vloeroppervlakte van de bergruimte ten minste 1,5 m² per woonfunctie bedraagt.
- Een bergruimte als bedoeld in dit artikel is vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Hieraan wordt niet voldaan.

Door de aanvrager is echter een gelijkwaardige oplossing voorgesteld, met gebruikmaking van artikel 1.3 van het Bouwbesluit, waarin is gesteld dat niet aan voorgenoemde voorschriften hoeft te worden voldaan indien het bouwwerk anders dan door toepassing van de voorschriften ten minste dezelfde mate van bruikbaarheid biedt als is beoogd met de gestelde voorschriften.

De gelijkwaardigheid wordt bereikt door de berging (voor appartementen groter dan 50 m²) op te splitsen in twee delen:

- Een individuele (binnen)berging van minimaal 3,0 m² in elk appartement ten behoeve van individuele eigendommen;
- Daarnaast per appartement ruimte in de gemeenschappelijke fietsenberging, ten behoeve van het opstellen van fietsen (berekening en aantallen weergegeven op tekening begane grond). In deze afgesloten en overdekte ruimte kunnen fietsen gezamenlijk gestald worden (dus voor zowel de kleine als de grote appartementen). Dit komt neer op 3 fietsen per appartement groter dan 50 m² en 2 fietsen per appartement kleiner dan 50 m². Totaal aantal berekende fiets-parkeerplekken in de gemeenschappelijke fietsenbergingen is minimaal 179 (aantal realiseerbaar 210). Dit wordt bereikt door middel van een (deels) dubbellaags fietsensysteem (1/3 hoog geplaatst & 2/3 laag geplaatst).

Deze gelijkwaardige oplossing geeft naar onze mening een gelijke mate van bruikbaarheid als het in artikel 4.31 van het Bouwbesluit 2012 bedoelde voorschrift. Als voorwaarde dient wel te worden aangehouden dat in de appartementen groter dan 50 m² de genoemde 3,0 m² daadwerkelijk beschikbaar is, dus niet in beslag wordt genomen door draaicirkels van deuren,

installaties, leidingen e.d. De definitieve uitwerking van de berging van elk type appartement, met de plaats van de installaties e.d. dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk te worden verstrekt. Dit wordt als voorwaarde in deze beschikking opgenomen.

Zienswijzen

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) wordt deze voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202073135

Bestandsnaam	Datum aanmaak
5211431_1591122732412_T4G-1610001DOA050A_ruimtestaat_-_GBO_200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122757573_T4G-1610001DOA100A_Voorblad_200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122885552_16_089_DO-1-400_Details_20200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122885403_16_089_DO-1-101_1e_verdieping_20200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122885415_16_089_DO-1-102_2e_verdieping_20200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122885426_16_089_DO-1-103-111_-_3e_verd._-_dakvloer_20200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122885494_16_089_DO-1-301_Gevelement_20200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122758566_T4G-1610001DOA125A_Bouwbesluit_algemene_bepalingen_200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122758553_T4G-1610001DOA120A_BVO_200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122885363_16_089_DO-1-100_Begane_grondvloer_20200515.pdf	02-06-2020
5211431_1591122886435_2017-1499_resultaten_grondonderzoek_Groningen.pdf	02-06-2020
5211431_1591122886483_2020-0478_resultaten_grondonderzoek_Groningen.pdf	02-06-2020
5211431_1591123140729_GEV_Documentenlijst_aanvraag_bouwvergunning.pdf	02-06-2020
5211431_1591123056215_18126_NO_W2_riolering_hemelwater_en_nuts_BG.pdf	02-06-2020
5211431_1591122993212_21710239r02b_200528_noord_OVA-toets.pdf	02-06-2020
5211431_1591122993093_18126_NO_W1_riolering_en_hemelwater_fundering.pdf	02-06-2020
5211431_1591122993138_18126_NO_W3_riolering_en_ventilatie_2e.pdf	02-06-2020
5211431_1591122993164_18126_W1_riolering_en_hemelwater_terrein.pdf	02-06-2020
5211431_1591122993187_18126_ZU_W1_riolering_en_hemelwater_fundering.pdf	02-06-2020
5211431_1591123140743_GEV_MPG_Portland_Zuid.pdf	02-06-2020
5211431_1591123140737_GEV_MPG_Portland_Noord.pdf	02-06-2020

5211431_1591123140749_GEV_Risicomatrix_Extern_20-06-2019.pdf	02-06-2020
5211431_1591123260303_papierenformulier.pdf	02-06-2020
5211431_1594793316803_181206_BG3498_Natuurtoets_Friesestraatweg_181_F1.0.pdf	15-07-2020
5211431_1594793317019_G_1610A007_6e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793316994_G_1610A006_5e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793316967_G_1610A005_4e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793316937_G_1610A004_3e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793316907_G_1610A003_2e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793316875_G_1610A002_1e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793316826_20200707_DO_situatietekening_tov_ingemeten_bomen.pdf	15-07-2020
5211431_1594793317044_G_1610A008_7e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793317066_G_1610A009_8e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793377825_G_1610A017_Doorsneden_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793378005_G1610A-200_Situatie_tekening_bestaand_-_nieuw_200515.pdf	15-07-2020
5211431_1594793317086_G_1610A010_9e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793317102_G_1610A011_10e_verdieping_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793377637_G_1610A012_Dak_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793377664_G_1610A013_Gevels_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793377694_G_1610A014_Gevels_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793377754_G_1610A016_Doorsneden_200709.pdf	15-07-2020
5211431_1594793378124_T-PBE6798R001D01_Friesestraatweg_181_Groningen_def.pdf	15-07-2020
5211431_1594793378054_RAAPrap_3960_GROF_20190605.pdf	15-07-2020
5211431_1594793378019_GEV_Bouwveiligheidsplan_Portland_fase_omgevingsvergunning.pdf	15-07-2020
5211431_1597070635907_T4G-1610A021_Fundering_Portland_Zuid_200810.pdf	10-08-2020
5211431_1597070990936_21710239r01a_200720_AO_wegverkeer.pdf	10-08-2020
5211431_1597071161619_1610_Toelichting_Portland_N_en_Z.pdf	10-08-2020
5211431_1610637612737_NOORD1610A102_Plattegrond_1e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612750_NOORD1610A103_Plattegrond_2e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612765_NOORD1610A104_Plattegrond_3e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612780_NOORD1610A105_Plattegrond_4e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612795_NOORD1610A106_Plattegrond_5e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697203_19_061_DO-2-100_A_Begane_grondvloer_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697175_19_061_DO-2-001_Fundering_20210111.pdf	14-01-2021

5211431_1610637697160_16_089_Documentenlijst_Portland_Noord_-_2020-05-14.pdf	14-01-2021
5211431_1610637647753_1610_200_Situatie_tekening_bestaand_EN_nieuw_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637613174_NOORD1610A116_GBO_woningen_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612825_NOORD1610A108_Plattegrond_7e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612886_NOORD1610A113_Gevels_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612864_NOORD1610A111_Plattegrond_10e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612851_NOORD1610A110_Plattegrond_9e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637612838_NOORD1610A109_Plattegrond_8e_verdieping_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637613001_NOORD1610A114_Gevels_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697472_19_061_DO-2-111_A_Dakvloer_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697446_19_061_DO-2-110_A_10e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697421_19_061_DO-2-109_A_9e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697396_19_061_DO-2-108_A_8e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697371_19_061_DO-2-107_A_7e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697345_19_061_DO-2-106_A_6e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697320_19_061_DO-2-105_A_5e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697295_19_061_DO-2-104_A_4e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697271_19_061_DO-2-103_A_3e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697247_19_061_DO-2-102_A_2e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697223_19_061_DO-2-102_A_1e_verdieping_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697497_19_061_DO-2-301_A_Wand_aanzichten_W.01_-_W.04_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697608_19_061_DO-2-400_Details_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697549_19_061_DO-2-302_A_Wand_aanzichten_W.05_-_W.09_20210111.pdf	14-01-2021
5211431_1610637697635_19_061_Documentenlijst_en_opmerkingen-_2021-01-12.pdf	14-01-2021
5211431_1610637729679_21710239r02c_210111_noord_OVA-toets.pdf	14-01-2021
5211431_1610637790949_20201127_DO_plankaart_aanpassing_nav_veranderingen_Portland_Noord.pdf	14-01-2021

5211431_1610637790677_19_061_SB-01a_Portland_Noord_dd_2020-09-23.pdf	14-01-2021
5211431_1610637790778_1610_Kleur-en_materiaalstaat_OLO_210106.pdf	14-01-2021
5211431_1610637790788_2017-1499-1_Groningen_funderingsadvies_v2a_opt.pdf	14-01-2021
5211431_1610637790453_16_089_SB-01a_Statische_Berekening_dd_2020-09-23.pdf	14-01-2021
5211431_1610637886251_1610A019_Detailblad_2_201103.pdf	14-01-2021
5211431_1610637886173_1610A001_Begane_grond_201103.pdf	14-01-2021
5211431_1610637886312_1610A022_Detail_V13_201103.pdf	14-01-2021
5211431_1610637886336_1610A0181_Detailblad_1_201103.pdf	14-01-2021
5211431_1610637886322_1610A023_Profielen_gebouw_maaiveld_201103.pdf	14-01-2021
5211431_1613989011383_1610_NOORD__A107_Plattegrond_6e_verdieping_210222.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011439_1610_NOORD__A112_Plattegrond_Dak_verdieping_210222.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011444_1610_NOORD__A115_Doorsnedes_210222.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011458_1610_NOORD__A117_Principe_Details_-_horizontaal_210222.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011503_21710239r03b_201001_zuid_OVA-toets.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011484_1610_NOORD_A101_Plattegrond_Begane_grond_210222.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011498_210222_Documentenlijst_Portland_noord_en_zuid.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011493_1610_ZUID_A024_onderhoudsveiligheidsvoorzieningen_Zuid_210222.pdf	22-02-2021
5211431_1613989011470_1610_NOORD__A118_Principe_Details_-_verticaal_210222.pdf	22-02-2021