

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Hornbach Real Estate Groningen B.V.
Postbus 1099
3430 BB NIEUWEGEIN

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 27 juli 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een drive-in opslaggebouw met gevelreclame, het uitbreiden van het parkeerterrein en het plaatsen van duikers voor twee bruggen over de watergang. De aanvraag betreft Groningerweg 45/2 te Groningen en is aangevraagd door Hornbach Real Estate Groningen B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202275386.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1, 2.2, 2.10, 2.18 en 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrechten en artikel 4:20 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 verleend worden, zijn:

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo
3. Reclameactiviteit art. 2.2 lid 1 onder h 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) wordt de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken van [datum tot datum] ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen 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 categorieën 'D. Nieuwbouw op open plekken' en 'E. Gebruik onbebouwde gronden'. Een verklaring van geen bedenkingen van de raad is hierdoor niet vereist.

Inwerkingtreding en rechtsbescherming

De definitieve beschikking treedt 6 weken na de dag na de verzenddatum in werking. Indien er tegen die 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 dat 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://www.officielebekendmakingen.nl>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202275386;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften.

Datum: 30 januari 2023

Nummer: 202275386

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

S. ten Have,
teamleider afdeling VTH

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202275386

Bestandsnaam	Indieningsdatum
7122769_1657693671757 HBGR const DI v0 20211104.pdf	27-07-2022
7122769_1657693623784_211108-HGr-UitbrDI-A4052-det-dakrandZ-s10.pdf	27-07-2022
7122769_1657693566511_211108-HGr-UitbrDI-A4051-det-dakrandO-s10.pdf	27-07-2022
7122769_1657693513748_211108-HGr-UitbrDI-A4050-det-plint-s10.pdf	27-07-2022
7122769_1657692710277_HGr-UitbrDI-A4001A-situatie-best-s500-220610.pdf	27-07-2022
7122769_1657693715305 HBGR const DI bijl v0 20211104.pdf	27-07-2022
7122769_1657694132540 1305 ST DI EG UB 1004 A.pdf	27-07-2022
7122769_1657694189013 1305 ST DI EG UB 1005 A.pdf	27-07-2022
7122769_1657694260470 MP Brandveiligheid v0-1.pdf	27-07-2022
7122769_1657694299331 MP Brandveiligheid V0-1 Bijlage A.pdf	27-07-2022
7122769_1657694332252 PvE BMI OAI v0-1.pdf	27-07-2022
7122769_1657694418357 Rap grote brandcomp v0-1.pdf	27-07-2022
7122769_1657694097187 1305 ST DI EG UB 1003 A.pdf	27-07-2022
7122769_1657694040466 1305 ST DI EG UB 1002 A.pdf	27-07-2022
7122769_1657694474477_21-6485 HB Groningen Geo onderzoek 210623.pdf	27-07-2022
7122769_1657693956302 1305 ST DI EG UB 1000 A.pdf	27-07-2022
7122769_1657693767118 1305 TW DI BO PO 0200 -.pdf	27-07-2022
7122769_1657694897118_2022-0221_Verk_onderz_Groningerweg_45-2 .pdf	27-07-2022
7122769_1657694008543 1305 ST DI EG UB 1001 A.pdf	27-07-2022
7122769_1657695307782_2022-0221_Inrichtingsplan_HB-Groningen.pdf	27-07-2022
7122769_1658948003624 publiceerbareaanvraag.pdf	27-07-2022
7122769_1658948003608 papierenformulier.pdf	27-07-2022
7122769_1657703709921_18N22_HB_Groningen_Kassacontainer_2022 0711-Blad002.pdf	27-07-2022
7122769_1657702878658 HuurOvk Indaver 1e pagina.pdf	27-07-2022
7122769_1657702752886 HGr-UitbrDI-A4010-situatie-plattegr.pdf	27-07-2022
7122769_1657702629070_HGr-UitbrDI-A4002 situatie rioleringsplan.pdf	27-07-2022
7122769_1657695141820 20-0834 NOT Eco inrichting HBGr def.pdf	27-07-2022
7122769_1657695034039 21-0927 Wnb QS HB def.pdf	27-07-2022
7122769_1658993477167 P05427 RO HB-Gron DI 220714.pdf	28-07-2022
7122769_1666093402328_HGr-UitbrDI-A4053-det-in-uitrit-klanten-s10-220920.pdf	18-10-2022
7122769_1666093079516 Bgls 001 OVA202275386-040 221018.pdf	18-10-2022
7122769_1666093460597_HGr-UitbrDI-A4054-det-nooduitgang-s10-220920.pdf	18-10-2022

7122769_1666093504373_HGr-UitbrDI-A4055-det-gevelbegroening-s10-220920.pdf	18-10-2022
7122769_1666094138433_Melding_384687_1.pdf	18-10-2022
7122769_1666093667434_22-0756_Oplegnotitie_21-0927_Wnb_QS_Hornbach_definitiefv2.pdf	18-10-2022
7122769_1666093597706_19N08_HB-Groningen docu lijst 221018.pdf	18-10-2022
7122769_1666094389749_P2016-1016_rapport_partijkeuring_Depot_76.pdf	18-10-2022
7122769_1669789644044_22-0756_Oplegnotitie_21-0927_Wnb_QS_Hornbach_definitief_25_nov_2022.pdf	01-12-2022
7122769_1669878342164_A-4-002C_Situatie_Nieuw_1-500.pdf	01-12-2022
7122769_1669878382564_A-4-010C_Plattegronden_1-200.pdf	01-12-2022
7122769_1669878496347_A-4-020C_Doorsnede_1_200.pdf	01-12-2022
7122769_1669878528372_A-4-055_Detail_gevelbegroeiing_1-10.pdf	01-12-2022
7122769_1669904725768_19N08_HB-Groningen docu lijst 221201.pdf	01-12-2022
7122769_1669904774594_Bgls_002_Groningerweg45-2_Groningen_Reactie_OVA202275386-040_221201.pdf	01-12-2022
7122769_1671609237026_A-3-030D-gevels_1-200.pdf	21-12-2022

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 30 januari 2023. De aanvraag betreft het bouwen van een drive-in opslaggebouw met gevelreclame, het uitbreiden van het parkeerterrein en het plaatsen van duikers voor twee bruggen over de watergang en is aangevraagd door Hornbach Real Estate Groningen B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202275386.

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

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202275386
2. voorwaarden
3. afwijking van het bestemmingsplan

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2, en 2.10 is van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen De Hunze / Van Starckenborgh, Facetherziening Parkeren en Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh. Het bouwplan is niet in strijd met de bestemmingsplannen Facetherziening Parkeren en Herziening bestemmingsregels Wonen 2. Het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het is daarnaast voldoende aannemelijk gemaakt dat er wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en de bouwverordening.

Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend.

Buitenplanse afwijking 2.12.1a 3 Wabo

Het plangebied van de aanvraag valt in de bestemming 'Detailhandel' en 'Groen' van het bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan op de volgende punten:

- het bouwwerk t.b.v. de drive-in buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- het nieuwe parkeerterrein in de bestemming Groen komt te liggen;
- de duikers (t.b.v. de bruggen van de nieuwe ontsluitingen van het parkeerterrein) op het grensvlak van de bestemming Groen en Detailhandel liggen en deze in de bestemming Groen niet als additionele voorziening te beschouwen zijn.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo kunnen wij buitenplans afwijken van de voorschriften het bestemmingsplan. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de door de gemeenteraad vastgestelde categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen van 16 mei 2019. Voor de onderhavige aanvraag wordt gebruik gemaakt van de in deze categorieënlijst opgenomen categorieën 'D. Nieuwbouw op open plekken' en 'E. Gebruik onbebouwde gronden'. Op basis daarvan hebben wij de volgende ruimtelijke afweging gemaakt:

Bouwmart Hornbach is voornemens om een nieuwe drive-in op te gaan richten ter plaatse van de huidige parkeerplaats. Op deze wijze wordt consumenten de mogelijkheid geboden om producten te kopen en gelijk in te laden. In totaal kent de drive-in een oppervlakte van 3.704m², deels overkapt en deels onoverdekt. Aangezien de drive-in wordt gerealiseerd ter plaatse van het huidige parkeerplaats komt daarmee een groot aantal parkeerplaatsen (182) te vervallen. Dit verlies aan parkeerplaatsen zal voor een groot deel (170) worden opgelost aan de zuidwestkant binnen Stedelijk Ecologische Structuur (SES) en bestemming 'Groen'. De totale oppervlakte van dit uitbreidingsdeel zal 5.281m² bedragen. Om e.e.a. te kunnen ontsluiten worden twee bruggen met duikers over de watergang geplaatst. De overige 12 parkeerplaatsen worden ingepast op de plek waar nu de tuinhuisjes worden uitgesteld, vlakbij de meest noordelijk gelegen in- en uitrit. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen voldoet aan de normen die gesteld worden in de beleidsregels parkeernormen 2021.

Aanvrager heeft ter onderbouwing van het plan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (*Ruimtelijke onderbouwing Drive-in Hornbach Groningen, BRO d.d. 14 juli 2022*). Hierin zijn alle ruimtelijke aspecten behandeld en is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het belangrijk dat de Hornbach een deskundige op het gebied van ecologie heeft betrokken bij de plannen. Vanwege de realisatie van het nieuwe parkeerterrein in de groenbestemming is het van belang dat er voldoende compensatie in het ontwerp is meegenomen. Uit de inventarisatie als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er 23 bomen op het terrein gekapt worden om de drive-in te kunnen realiseren. Hiervoor is een separate kapvergunning aangevraagd en reeds verleend. Op het inrichtingsplan is zichtbaar dat dit aantal in voldoende mate wordt gecompenseerd door op en rondom het parkeerterrein, én in de noordwesthoek naast de Hornbach o.a. heesters, struweel, en verschillende bomen aan te planten. De groenstrook rondom de verharde parkeerplaats zorgt zo voor een goede aansluiting op de achterliggende meer robuuste groenstrook. Daarnaast wordt er met de aanpassingen op en rondom de drive-in voldaan aan de beleidsregel Natuur inclusief bouwen (NIB). Op de plattegronden en geveltekeningen zijn deze maatregelen goed inzichtelijk gemaakt. De drive-in krijgt met het aan te brengen gevelgroen een groene uitstraling en biedt ook plaats aan vleermuizen en insecten. Per saldo ontstaat er met het plan een ecologische verbetering waarmee de strijdigheden t.a.v. het bouwen buiten bouwvlak binnen de groenbestemming vallen te rechtvaardigen.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de waterberging enerzijds en de stikstofdepositie anderzijds. Met het creëren van 578m² extra berging tussen het nieuwe parkeerterrein en de drive-in, wordt in voldoende mate gecompenseerd voor de extra toevoeging aan verharding t.b.v. het parkeerterrein. Het Waterschap Noorderzijlvest heeft met een watervergunning toestemming verleend voor het realiseren van twee dammen met duikers

t.b.v. de nieuwe ontsluitingswegen. Daarmee is de wateropgave voldoende geborgd. Hiermee is de strijdigheid t.a.v. specifiek de duikers eveneens ruimtelijk aanvaardbaar. Tot slot blijkt uit de stikstofberekening dat de grondwaarden significant lager zijn dan de gestelde normen. Daarmee is er geen sprake van een belemmering met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

Alles overwegende zijn wij dan ook van mening dat het project ruimtelijk aanvaardbaar is en wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Vooroverlegreactie Provincie Groningen en Waterschap Noorderzijlvest

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro (vooroverleg) is het plan voorgelegd aan de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest.

De Provincie Groningen heeft bij brief van 7 september 2022, met documentnummer 2022-089323 en dossiernummer 42203, aangegeven dat er voor het onderdeel bodem en ecologie nog enkele opmerkingen zijn. Deze punten zijn door de aanvrager verwerkt in een planaanpassing die opnieuw zijn beoordeeld door het bevoegd gezag en hierna akkoord zijn bevonden. Waterschap Noorderzijlvest heeft per mail op 11 augustus 2022 ingestemd met de aanvraag. Hierbij is aangegeven dat het waterschap een watervergunning heeft verleend t.b.v. de onderhavige ontwikkeling.

Activiteit reclame (artikel 2.2 lid 1 sub i Wabo jo artikel 4.20 lid 1 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen)

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Reclamenota en de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen artikel 4:20 is de omgevingsvergunning voor de activiteit reclame (artikel 2.2 lid 1 sub h Wabo) verleend.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Reclamenota en de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen. Wij hebben geconstateerd dat de aanvraag voldoet aan de Reclamenota en de nadere regels zoals deze in artikel 4:20 van de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen zijn opgenomen.

VOORWAARDEN bij dossier: 202275386

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:

- 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.
Waaronder de volgende stukken:
 - de definitieve berekeningen m.b.t. de fundering/onderbouw en bijbehorende uitvoeringstekeningen inclusief wapening
 - paalspecificaties
 - heistaten funderingspalen
 - tekening paalafwijkingen en eventuele revisiestukken van de fundering
 - definitieve uitwerking staalconstructie inclusief details.
- 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.
- Voordat er met activiteiten op de bouwplaats wordt gestart dient er een door de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving **goedgekeurd Veiligheidsplan** aanwezig te zijn. Hiertoe moet bijgaand formulier ‘Veiligheidsplan’ in worden gevuld en ingediend. Deze kunt u indienen via www.omgevingsloket.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 heiwerkzaamheden