

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:
Plegt-Vos Noord B.V.
T. Kraf
Postbus 25
9400 AA ASSEN

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 3 februari 2022 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. de beoogde realisatie van een woontoren met een parkeergarage en een vrijstaand gebouw met horeca, een maatschappelijke voorziening en bovenwoningen. De aanvraag betreft Reitdiephaven, kadastraal perceel HKK02 A 3934 te Groningen en is aangevraagd door Plegt-Vos Noord B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202270826.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1, 2.2 en 2.12.1a 3 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 activiteit waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u verleend wordt, is:

1. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteit 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 21 april 2023 tot en met 2 juni 2023 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden 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 D. 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 202270826;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften.

Datum: 14 april 2023

Nummer: 202270826

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 202270826

Bestandsnaam	Indieningsdatum
6701795_1643892691047_papierenformulier.pdf	03-02-2022
6701795_1643892691060_publiceerbareaanvraag.pdf	03-02-2022
6701795_1675408102553_1943_20230131_A003_BESTEMMINGSP ANKAART.pdf	03-02-2023
6701795_1679498383366_20230315_Omgevingsvergunning_Reitdiepha ven Groningen ontwerp RO.pdf	22-03-2023
6701795_1679498441340_20230315_Omgevingsvergunning_Reitdiepha ven Groningen ontwerp RO Bijlagen.pdf	22-03-2023
6701795_1679498475879_P.20_Reitdiephaven.pdf	22-03-2023

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 14 april 2023. De aanvraag betreft het planologisch afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. de beoogde realisatie van een woontoren met een parkeergarage en een vrijstaand gebouw met horeca, een maatschappelijke voorziening en bovenwoningen en is aangevraagd door Plegt-Vos Noord B.V. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202270826.

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.

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 202270826
2. afwijkingen van het bestemmingsplan

Buitenplanse afwijking met zienswijzen 2.12.1a 3 Wabo

De aanvraag betreft het planologische deel voor het realiseren van een woontoren met 81 woningen, een ondergrondse parkeergarage, een horecafaciliteit en een maatschappelijke voorziening met daarboven 5 woningen. De locatie betreft een onbebouwd kavel aan de Reitdiephaven, bekend onder de naam Festivallocatie. De onderhavige aanvraag betreft de eerste fase vergunning; het planologisch afwijken van de bestemmingsplannen (strijdig gebruik activiteit). In de tweede fase zal de nadere uitwerking van de bebouwing worden aangevraagd in een vergunning voor de bouwactiviteiten. In de onderhavige aanvraag komt derhalve alleen de beoordeling voor het afwijken van de bestemmingsplannen aan bod.

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Reitdiep 2012, Facetherziening Parkeren, Herziening bestemmingsregels Wonen 2 en Woningsplitsing. De aanvraag is op de onderstaande onderdelen strijdig met de bestemmingsplannen Reitdiep 2012 en Facetherziening Parkeren:

1. De beoogde nieuwbouw overschrijdt de maximaal toegestane hoogte van 24 meter met circa 35 meter (totaal 59m hoog)
2. Het gebouw wordt voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd (woontoren voor ca. een kwart 183m² en het bijbehorend bouwwerk voor installaties met 4m²)
3. Binnen de geldende bestemming 'Horeca' is het niet mogelijk om woningen te realiseren.
4. De aparte horecafaciliteit (horeca -2) is strijdig. Horeca anders dan een hotel met receptie en restaurant is niet toegestaan.
5. Een maatschappelijke functie is ook niet toegestaan.
6. Niet alle parkeerplaatsen (97 stuks) worden op eigen terrein gerealiseerd. Grotendeels wel in de ondergrondse parkeergarage (77 stuks voor alle woonfuncties) en 18 parkeerplaatsen aan de openbare weg. Hierdoor is er een tekort van 2 parkeerplaatsen voor de totale ontwikkeling.

Voor het tekort aan parkeerplaatsen is op grond van artikel 4.2 een binnenplanse afwijking van dit bestemmingsplan toepasbaar. Voor de strijdigheden 1 t/m 5 zijn geen binnenplanse afwijkingen opgenomen. Hiervoor wordt op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo buitenplans afgeweken van de voorschriften het vigerende 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 categorie 'D' (nieuwbouw op open plekken).

Op basis daarvan hebben wij de volgende ruimtelijke afweging gemaakt:

Ruimtelijke onderbouwing

Aanvrager heeft ter onderbouwing van het plan een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Festivallocatie Reitdiephaven Groningen d.d. 24 februari 2023 incl. bijlagen). In deze onderbouwing zijn alle ruimtelijke aspecten uitgebreid behandeld waarmee is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter aanvulling hierop hebben wij de onderstaande afwegingen gemaakt.

Ruimtelijke inpassing

Het bestemmingsplan staat op de locatie een hotel van 24 meter hoog toe met een bouwvlak over vrijwel het gehele perceel grenzend tot aan het water. Door een hoger gebouw toe te staan kan het programma op een kleiner oppervlak de hoogte in en ontstaat hierdoor een kwalitatieve open groene ruimte en kade aan de Reitdiephaven. Om hiervoor het maximale effect te bereiken komt de woontoren aan de zuidoostkant zo ver mogelijk in de hoek te staan, buiten het bouwvlak. Hierdoor ontstaat enerzijds minder windhinder voor/in de haven en is er anderzijds minder schaduwwerking voor de rij noordelijk gelegen grondgebonden woningen. De openbare functies op het dek, de entrees van de woningen/appartementen en de toegangen naar het dek zijn in dit plan goed vormgegeven. Al deze elementen hebben een duidelijke relatie met elkaar, zodat het projectgebied op ooghoogte een duidelijke samenhang heeft.

Bezonningsstudie

Voor wat betreft de schaduwwerking is een bezonningsstudie gedaan. Deze is als bijlage opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hierbij zijn schaduwdiagrammen gemaakt die hebben aangetoond dat er geen onevenredige hinder ontstaat richting omliggende woonpercelen en er ten opzichte van de bouwmogelijkheid die het bestemmingsplan biedt (het zogeheten direct recht) zelfs minder schaduw zal ontstaan.

Inrichting openbaar gebied

Het openbare groene dek is een grote meerwaarde voor de buurt. Voor de invulling van dit dek is een referentieontwerp opgesteld welke als uitgangspunt dient voor de verdere uitwerking. Dit inrichtingsplan is opgenomen in de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing. Het definitieve ontwerp dient in overleg met, en ter goedkeuring van de gemeente Groningen nader te worden uitgewerkt. Dat proces zal voorafgaand aan de vergunningaanvraag voor de tweede fase (bouwactiviteit) doorlopen moeten worden.

Woonprogramma

Er is een grote vraag naar nieuwe woningen in de gemeente Groningen. De onderhavige locatie biedt goede mogelijkheden om bij te dragen aan deze vraag. Er zijn dan ook geen bezwaren om af te wijken van de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan welke in beginsel alleen horeca in de vorm van een hotel toestaat. Er is een goede diversiteit in het woonprogramma en woonoppervlaktes opgenomen in het plan. Verder worden in de woontoren 15 sociale huurwoningen gerealiseerd. Ten opzichte van een eerder plan is de toevoeging van twee grotere appartementen een positieve ontwikkeling. Dat geldt ook voor het (ver)plaatsen van de sociale huur naar de havenzijde (NW) en zuidzijde (ZO). Hiermee krijgen ze een hoogwaardige locatie in het complex. De sociale huurwoningen zullen worden verhuurd door de ontwikkelaar. We vinden het van belang dat deze woningen ook op de lange termijn beschikbaar blijven in de sociale huur en niet na mutatie over gaan naar de vrije sector. Wij verbinden hieraan de voorwaarde dat er over de toekomstige verhuur van de sociale huurwoningen afspraken worden gemaakt om dit in stand te houden (dit wordt opgenomen in de koop- of anterieure overeenkomst).

Horecaprogramma

In het gebied zijn reeds twee horecavestigingen aanwezig (wereldrestaurant Taste & Flavor en fastfoodzaak De Ideale Buurman). In de Horecanota 2011 – 2015 zijn voor dit plangebied maximaal twee horecavestigingen toegewezen. Dat aantal is bereikt. Vanuit het horecabeleid zijn we over het algemeen voorzichtig met het toevoegen van metrages aan horeca buiten de bestaande structuren. Horeca willen we zoveel mogelijk concentreren in de binnenstad en op enkele specifieke (aangewezen) locaties daarbuiten. Van belang is dat aan het betreffende perceel al een horecabestemming is toegekend; horeca ten behoeve van het oorspronkelijk beoogde hotel met 48 kamers. Met het verdwijnen van de functie hotel (met bijhorende horeca), ontstaat er niet alleen ontwikkelruimte voor hotels elders in de stad, maar ook voor (reguliere) horeca ter plaatse. Feitelijk vindt dus uitruil plaats. Het bestemmingsplan bevat immers een bouwrecht voor hotel met 48 kamers met een horecaprogramma tot 3000 m² in het plangebied. De toevoeging van nieuwe horeca, in ruil voor het verdwijnen van een hotelbestemming inclusief restaurant, is programmatisch niet onaanvaardbaar. Een restaurant behorend bij een hotel is doorgaans anoniemer dan reguliere horeca. Daar komt bij dat dit plan voorkomt uit een co creatie met de buurt. Wij vinden de toevoeging van reguliere horeca in de categorie 2 op deze locatie hierdoor niet bezwaarlijk. Wij verbinden hieraan de voorwaarde dat de horecafunctie in de toekomst niet mag worden opgeknipt in meerdere horecagelegenheden. Er mag slechts één bedrijf worden gevestigd. Verder zal er voor de keuze van de horeca in acht moeten worden genomen dat er moet worden voldaan aan de voorschriften van het Activiteitenbesluit (geen horeca met hoog geluidsniveau mogelijk, geen versterkte muziek op terrassen toegestaan, stemgeluid beperkt etc.). Ten opzichte van de bovenliggende woningen zullen daarnaast naar alle waarschijnlijkheid aanvullende geluidsisolerende maatregelen genomen moeten worden.

Maatschappelijk programma

Het toevoegen van een maatschappelijke functie in het gebouw is een goede aanvulling in het plangebied en zorgt voor een prettige ontmoetingsplek. Daarnaast is dit een nadrukkelijke wens van de buurtbewoners en betrokkenen vanuit de co creatie. Wij vinden het daardoor niet bezwaarlijk om deze functie toe te staan in afwijking van de bestemmingsplanvoorschriften. De locatie zal niet geïnccludeerd worden in het gemeentelijk maatschappelijk

vastgoed/accommodatiebeleid buurthuizen. In samenspraak zal de exacte invulling nog worden bepaald.

Parkeren

De passage over het parkeervraagstuk uit de ruimtelijke onderbouwing geeft de benadering juist weer. Op basis van de beleidsregel parkeernormen 2012 is er een beperkt tekort van 2 parkeerplaatsen. Deze 2 plaatsen worden niet (extra) in het openbaar gebied gerealiseerd, omdat de balans tussen de stedenbouwkundige wensen, de groenstroken en het straatbeeld een groter belang dient. In het openbaar gebied worden voor de ontwikkeling 18 parkeerplaatsen aangelegd voor de nieuwe horecagelegenheid een maatschappelijke voorziening. Daarnaast zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd ten behoeve van de parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen. Zoals uit de onderbouwing kan worden opgemaakt is de ontwikkelaar zich bewust van het ruimtelijk sociaal vraagstuk en gaat daarom de verplichting aan om- naast de realisatie van 18 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte- voor de duur van minimaal 2 jaren een deelauto in te zetten. Bovendien worden daarnaast alle nieuwe woonadressen uitgesloten van een vergunning straatparkeren. En dat laatste is van belang: het is bekend dat de parkeerdruk tijdens de nachtelijke uren voor de parkeerplaatsen binnen 150 meter van de beoogde ontwikkeling (rand terrein en enkel gekeken naar parkeerplaatsen die in bezit zijn van de gemeente Groningen en voor een ieder toegankelijk), tot nu toe laag was zo rond de 15%. Dit is gebaseerd op parkeertelgegevens 2022, o.b.v. 3 meetrondes. Maar door het instellen van betaald parkeren in aangrenzende wijken (o.a. Paddepoel) is het niet ondenkbaar dat de bezetting van die parkeerplaatsen inmiddels hoger is. Deze parkeerplaatsen in openbaar gebied zijn sec bedoeld voor bezoekers van de winkels, horeca, bestaande appartementen en dienen ook als overloop. Het is pertinent niet de bedoeling dat de desbetreffende parkeerplaatsen door de bewoners van de nieuwe appartementen permanent worden bezet. Zolang er geen betaald parkeren van kracht is kan dat niet worden afgedwongen. Maar naar een toekomstige situatie waarbij ook in Reitdiephaven betaald parkeren is ingesteld, wel. Dat gegeven zorgt samen met de 18 nieuw aan te leggen parkeerplaatsen en de inzet van een deelauto voor een gedegen oplossing: solide genoeg voor het verlenen van medewerking aan een ontheffing voor het tekort van 2 parkeerplaatsen.

T.a.v. de fiets en verkeersafwikkeling wordt verwezen naar de ruimtelijk onderbouwing. De conclusie is dat het fietsparkeervraagstuk wordt opgelost en dat het netwerk de extra verkeersbewegingen zonder problemen kan verwerken (wel merkbaar drukker, nauwelijks toename hinder, geen congestie a.g.v. ontwikkeling).

Onder verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing met als randvoorwaarden de uitbreiding met 18 openbare parkeerplaatsen, de inzet van een deelauto, het uitsluiten van de nieuwe adressen van een vergunning straatparkeren (toekomstige situatie), als ook de wetenschap dat er voorsnog voldoende parkeercapaciteit is in de directe omgeving om het tekort van 2 parkeerplaatsen op te vangen, wordt medewerking verleend aan een ontheffing voor het tekort van 2 parkeerplaatsen en daarmee medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren.

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 per brief op 22 juni 2022 met documentnummer 2022-061753 en dossiernummer 40162 een reactie gegeven met aandachtspunten omtrent de bodem en geluid (onderstaand beschreven).

Het Waterschap Noorderzijlvest heeft per brief op 13 juni 2022 met kenmerk Z/22/054626 een reactie gegeven. Er is ingestemd met het plan met het aandachtspunt dat een watervergunning vereist is voor het uitvoeren van werkzaamheden aan c.q. nabij waterstaatswerken.

Geluid

Conform het advies van de Provincie Groningen moeten de gevels (daar waar nodig) ‘doof’ worden uitgevoerd. Een deel van de gevels van het gebouw kan niet voldoen aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB van de Wet geluidhinder. Hiervoor is reeds een hogere waardenbesluit opgesteld. In de uitvoering kunnen voorzieningen aan de buitenschil worden aangebracht. Deze dienen in stand te worden gehouden. In de bouwaanvraag (fase twee) zal hieromtrent worden getoetst aan de geldende bouwbesluitvoorschriften (binnenniveau/karakteristieke geluidwering).

Bodem

Het verrichte verkennend bodemonderzoek (Sigma Bouw & Milieu, 2 november 2020) geeft als resultaat aan dat het aspect milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de beschouwde locatie geen belemmeringen zullen vormen voor de voorgenomen bouw en herinrichtingsplannen. Aandachtspunt is de ten oosten van de locatie aanwezige opslagloods voor strooizout (Hoogeweg 7A). Mogelijk dat als gevolg van de opslag van strooizout sprake is van een verontreiniging met chloride en cyanide in de bodem (grond en grondwater). De aanleg van het appartementengebouw mag niet leiden tot een verplaatsing van een eventueel aanwezige bodemverontreiniging in het grondwater.

Conclusie

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