

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:



Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 6 mei 2021 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het planologisch strijdig gebruik t.b.v. de realisatie van een werk- en leerbedrijf (Iederz). De aanvraag betreft hoekperceel Silkeborgweg - Uppsalaweg, kadastraal bekend GNG00 P 2100 te Groningen en is aangevraagd door Gemeente Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202173032.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1c 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 activiteiten waarvoor u een omgevingsvergunning heeft aangevraagd en die aan u wordt verleend, 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) is de voorgenomen omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt, op grond van artikel 6.2 van de Wabo, terstond in werking met ingang van de dag na de verzenddatum.

Rechtsbescherming

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://www.officielebekendmakingen.nl>.

Bijlagen

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202173032;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 1 september 2021

Nummer: 202173032

Definitief

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202173032

Bestandsnaam	Datum aanmaak
6061211_1620321972461_papierenformulier.pdf	06-05-2021
6061211_1620321972475_publiceerbareaanvraag.pdf	06-05-2021
6061211_1623159045634_ied DO TE Terrein doorsneden.pdf	08-06-2021
6061211_1623159045661_IED DO TE Terreintekening.pdf	08-06-2021
6061211_1623178072886_ied_DO_AR_3D_impressies_situatie__exterieur_interieur.pdf	08-06-2021
beantwoording vragen verkeer iederz.pdf	23-06-2021
6061211_1624872937260_SWNL0276290-1.pdf	28-06-2021

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning. De aanvraag betreft planologisch strijdig gebruik t.b.v. de realisatie van een werk- en leerbedrijf (Iederz) en is aangevraagd door de Gemeente Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202173032.

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

Gelet op de artikelen 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 202173032
2. afwijkingen bestemmingsplannen

De aanvraag is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen 'Bedrijventerrein Zuidoost' en 'Facetherziening Parkeren'.

Bestemmingsplan Bedrijventerrein Zuidoost Buitenplanse afwijking artikel 2.12.1a 3 Wabo

De aanvraag is in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Zuidoost', omdat een kleine strook van het gebouw langs het Winschoterdiep in het plasbrandaandachtsgebied (PAG) valt. In deze strook is het in beginsel niet toegestaan om kwetsbare objecten te bouwen. Het bedrijfspand van Iederz is een kwetsbaar object. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking opgenomen in het bestemmingsplan.

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 'F. Bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen'. Op basis daarvan hebben wij de volgende ruimtelijke afweging gemaakt:

Stedenbouwkundig past het beoogde gebouw goed in de context. Het past qua bouwvolume rechtstreeks in de bouwkaders van het bestemmingsplan. Het plan is alleen in strijd met het bestemmingsplan, omdat het gebouw met een kleine strook van ca. 5m breed langs het Winschoterdiep in het plasbrandaandachtsgebied ligt. In de ruimtelijke onderbouwing 'Iederz PAG Winschoterdiep en parkeren, Sweco, 25 juni 2021' is in paragraaf 3.2 onderbouwd dat dit ruimtelijk geen bezwaren oplevert. Het opnemen van deze plasbrandaandachtsgebied-zone in het bestemmingsplan was geen verplichting vanuit wetgeving en de Veiligheidsregio Groningen heeft daarnaast aangegeven geen belemmeringen te zien voor het realiseren van het gebouw in deze zone. De vaarweg is niet opgenomen in het Basisnet PAG, waardoor deze route in feitelijke zin niet door de van toepassing zijnde schepen kan worden gebruikt.

Vanuit de ruimtelijke beoordeling voor het perceel is daarnaast verzocht om een goede inpassing van het parkeerterrein. Uit de ingediende situatietekening blijkt dat er voldoende ruimte is voor een groene rand langs het gebouw. Een belangrijk aandachtspunt is een

klimaatbestendige en groene inrichting van het terrein en het gebouw. Dit is door aanvrager zelf ook bevestigd in de ruimtelijke onderbouwing:

'De buitenruimtes zijn groen, parkeerruimte krijgt extra groen en de daken worden voorzien van mos, waardoor een bufferende werking ontstaat voor hemelwater. Het wordt een markant gebouw dat opvalt tussen de omliggende panden, maar met een groenere uitstraling door middel van bomen en beplanting rond het gebouw.'

Andere concrete aandachtspunten zijn:

- *Het behoud van de bestaande boom bij de slagboom in de zuidoostelijke hoek;*
- *Het realiseren van een haag op de terreingrens*

Onder deze voorwaarden is de aanvraag ruimtelijk akkoord bevonden. Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan kunnen toepassen.

Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren Binnenplanse afwijking 2.12.1a 1 Wabo

Het bouwplan is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan 'Facetherziening Parkeren', omdat in beginsel de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost moet worden. Voor de gevallen die daar niet aan voldoen, kan op grond van artikel 4.2 gemotiveerd een binnenplanse afwijking worden toegepast. Voor het onderhavige bouwplan passen wij deze afwijking toe. Daarvoor hebben wij de volgende motivering:

Voor het bepalen van de reële parkeerbehoefte wordt afgeweken van de systematiek van de Beleidsregels Parkeernormen 2012, versie februari 2016. De reden is dat het hier een heel specifieke doelgroep betreft waarbij het aanhouden van de vastgestelde reguliere bepaling van de parkeerbehoefte tot een significant verschil in theoretische behoefte en daadwerkelijke behoefte.

Aantal parkeerplaatsen volgens Beleidsregels Parkeernormen 2012, versie februari 2016 betreft 480 stuks. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte van Iederz is als uitgangspunt genomen dat het een arbeidsintensief en bezoeker extensief bedrijf is. Aangezien het aantal (maximaal aantal) medewerkers bekend is dient daar mee te worden gerekend. Daarbij wordt opgemerkt dat het aantal medewerkers op basis van een groeiprognose op 600 is bepaald en dus bij aanvang van de nieuwe locatie sprake zal zijn van minder medewerkers. Het aantal medewerkers van 600 wordt – is de verwachting- medio 2036 bereikt.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is volgens rapport Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 25-06-2021, 155 parkeerplaatsen. Daarvan zijn 136 reguliere parkeerplaatsen, 10 invalidenparkeerplaatsen en 9 parkeerplaatsen specifiek voor bedrijfswagens gereserveerd.

De parkeerbehoefte wijkt significant af van hetgeen in theorie volgens de gangbare rekenmethodiek benodigd zou zijn. Evenwel blijkt uit het onderzoek dat de 155 parkeerplaatsen die worden gerealiseerd (waarvan 136 vrij uitwisselbaar) pas benodigd zijn bij maximale groei van het aantal medewerkers. De aanvrager heeft middels onderzoek inzichtelijk en onomstotelijk duidelijk gemaakt dat dit afdoende is (onderzoek door SWECO en gegevens Iederz, zoals opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing).

Op basis van de onderzoeken wordt verondersteld dat het reël is af te wijken van de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Onder verwijzing naar het parkeeronderzoek van SWECO

in de Ruimtelijke Onderbouwing van 25-06-2021 en een beantwoording (memo) van BAM Bouw en Techniek, d.d. 22-06-2021, op de vragen van de gemeente aan de aanvrager (m.b.t. het aantal parkeerplaatsen, de aan en afvoerroutes van zowel personeel als materieel) werken wij mee aan een ontheffing voor het tekort van (480-155) 325 parkeerplaatsen en zijn wij van mening dat wij gegrond kunnen afwijken van het bestemmingsplan.

Definitief

VOORWAARDEN bij dossier: 202173032

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

- De bestaande boom bij de slagboom in de zuidoostelijke hoek moet behouden blijven.
- Er moet een haag op de terreingrens worden gerealiseerd.

Deze voorwaarden worden tevens opgenomen in de vergunning voor de bouwactiviteit (OVA 202173788).

Definitief