

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:  
Jaho Groningen B.V.  
Klenkerweg 18  
7861 TG Oosterhesselen

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 23 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vellen van bomen en het bouwen van drie woontorens en grondgebonden woningen aan de Friesestraatweg 175 te Groningen, aangevraagd door Jaho Groningen B.V. en geregistreerd onder nummer 202278800.

### **Verlenen omgevingsvergunning**

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:9 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. Kapactiviteit art. 2.2 lid 1 onder g Wabo

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de 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 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen naar voren worden gebracht.

### **Ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere geluidwaarden Friesestraatweg 175**

Omdat het bouwplan niet past in het vigerende bestemmingsplan 'Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg / Reitdiep', is een nieuw bestemmingsplan gemaakt, namelijk 'Bestemmingsplan Friesestraatweg 175'. De nieuwe woningen worden dicht bij de Westelijke Ringweg gebouwd. Het gevolg is dat het geluid van het verkeer op de voorkant van de woning iets hoger wordt dan de wet toestaat. Om dit toch toe te staan is een besluit voor hogere geluidwaarden gemaakt.

Het was aanvankelijk de bedoeling om het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbesluit omgevingsvergunning en het bijbehorende hogere geluidwaardenbesluit in het kader van de Coördinatieregeling op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelijktijdig ter inzage te leggen, maar dat is qua tijdsplanning helaas niet gelukt.

Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit hogere geluidwaarden Friesestraatweg 175 hebben met ingang van 21 december 2023 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn er een aantal zienswijzen naar voren worden gebracht. Onze inhoudelijke reactie hierop wordt in het

nog vast te stellen definitieve bestemmingsplan opgenomen. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning wordt separaat aan het bestemmingsplan eveneens gedurende zes weken ter inzage gelegd. Wanneer er gedurende deze termijn zienswijzen naar voren worden gebracht, nemen we onze inhoudelijke reactie hierop in het definitieve besluit omgevingsvergunning op.

### **Verklaring van geen bedenkingen**

De gemeenteraad heeft categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een verklaring van geen bedenkingen (VVGB) 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 omgevingsvergunning 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 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://www.officielebekendmakingen.nl>.

### **Bijlagen**

- motivering omgevingsvergunning;
- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202278800;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften.

Datum: 21 februari 2024

Nummer: 202278800

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

S. ten Have,  
teamleider afdeling VTH

## Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 21 februari 2024 voor het vellen van bomen en het bouwen van drie woontorens en grondgebonden woningen aan de Friesestraatweg 175 te Groningen, aangevraagd door Jaho Groningen B.V. en geregistreerd onder nummer 202278800.

- *Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)*
- *Activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)*
- *Activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo jo artikel 4:9 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10, 2.12 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 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:

- motivering omgevingsvergunning;
- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202278800;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften.

De activiteiten bouwen en strijdig gebruik 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 en Facetherziening Parkeren en het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 175.

### **Buitenplanse afwijking artikel 2.12.1a 3 Wabo**

Het bouwplan bestaande uit 157 wooneenheden en een parkeerkelder met 106 autoparkeerplaatsen en fietsenstallingen voor 460 fietsen is onderdeel van de transformatie van de bedrijvenstrook langs het Reitdiep naar een nieuw woongebied met een stedelijk karakter, waarvoor uw raad op 6 juli 2022 de Structuurvisie Reitdiepzone heeft vastgesteld. Het plan maakt deel uit van een serie van plannen voor deze zone. Het plangebied is naast de voormalige Gembetonlocatie gelegen.

Het bouwplan 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 Waboprocedure.

Het bouwplan is in overeenstemming met het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren en het ontwerpbestemmingsplan Friesestraatweg 175. In feite dient dit laatstgenoemde ontwerpbestemmingsplan als ruimtelijk onderbouwing van deze omgevingsvergunning. De appartementen zijn circa 50 m<sup>2</sup> tot 80 m<sup>2</sup> groot en bedoeld voor één- en tweepersoons huishoudens. De appartementen worden voor particulieren te huur aangeboden. Het bouwplan voldoet aan het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren en de Beleidsregel parkeernormen 2021, omdat met 106 autoparkeerplaatsen en 460 fietsenparkeerplaatsen ruimschoots aan de normen wordt voldaan.

De appartementen zijn verdeeld over meerdere gebouwen en verschillende bouwlagen. Het bouwdeel aan het Reitdiep is het hoogst met 11 bouwlagen en een bouwhoogte van 38 meter. Aan de zijde van de Friesestraatweg varieert de bouwhoogte van 15 tot 32 meter. Het stedelijk profiel dat ontstaat als

gevolg van de bouwdichtheid en de bouwhoogte past in het ruimtelijk beleid van de gemeente, in het bijzonder de gemeentelijke Ontwikkelstrategie. Die strategie voorziet (op deze plek) in een dichte, hoge bebouwing. De achterliggende gedachte is efficiënt ruimtegebruik, gelet op de omvangrijke bouwopgave en de beperkt beschikbare ruimte in de stad.

Bij de inrichting van de openbare ruimte en omgeving wordt rekening gehouden met zowel de aanwonenden als met de bewoners uit de buurt. De openbare ruimte wordt hoofdzakelijk ingericht als tuin of park. Houten vlonderpaden worden afgewisseld met binnentuinen. Het doel is om voor ieder type gebruiker van de openbare ruimte er een aangenaam verblijf te bieden. Langs het Reitdiep wordt een doorlopend, recreatief voetpad gerealiseerd. De ruimte tussen de gebouwen Friesestraatweg 181 en 175 krijgt de sfeer van een park binnen het stedelijk karakter door de te realiseren bouwvolumes.

Het bouwplan voldoet verder 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 ook voldaan.

Wij zijn dan ook van mening dat wij de voor de omgevingsvergunning benodigde afwijking van het vigerende bestemmingsplan Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg Reitdiep in alle redelijkheid kunnen toepassen.

## **Activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo jo artikel 4:9 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021)**

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022. Bij deze beoordeling is gekeken naar het belang om de bomen te behouden en de reden om de bomen te verwijderen.

Bij bezichtiging ter plaatse is gebleken dat:

### *Waardering boom*

- De stamdiameter van de 23 bomen is meer dan 20 centimeter, gemeten op 1,3 meter boven maaiveld. Hierdoor is het vellen van de bomen vergunningplichtig.
- De houtopstand is groter dan 100 m<sup>2</sup>, met een natuurlijke groeihogte van meer dan 2 meter. Hierdoor is het verwijderen van de houtopstand vergunningplichtig.
- De bomen en houtopstand zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en leveren hierdoor een bijdrage aan de beleving van de openbare ruimte.
- De bomen en houtopstand zijn geïnventariseerd. De inventarisatie is opgenomen in de Boom Effect Analyse “Reitdiepzone – Friesestraatweg 175” van 22 mei 2023.

### *Reden verwijderen boom*

De bomen en houtopstand belemmeren de uitvoering van werkzaamheden waardoor een aanpassing op het perceel plaatsvindt. Op het perceel worden nieuwe woningen gerealiseerd. Deze werkzaamheden zijn volgens de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 een ruimtelijke ontwikkeling.

Gelet op de Beleidsregels APVG Behoud van groen: kap en herplant 2022 kan een ruimtelijke ontwikkeling een zogenaamde dringende reden zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van een boom. De bijbehorende Boom Effect Analyse moet dan zijn vastgesteld. In de Boom Effect Analyse zijn adequaat en zorgvuldig de groenbelangen in beeld gebracht en afgewogen tegen de belangen van de ruimtelijke ontwikkeling. Hierdoor is de dringende reden verkregen voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen van bomen.

De Boom Effect Analyse is op 19 september 2023 door het college vastgesteld en de raad is per brief geïnformeerd. Gelet op de dringende reden menen wij dat ondanks de waarde van de bomen en de houtopstand het verwijderingsbelang dient te prevaleren. Het belang van woningbouw weegt zwaarder dan het behoud van de bomen en de houtopstand.

### **Herplant**

Wij verbinden aan deze kapvergunning een herplantplicht van 55 bomen:

- 51 stuks met plantmaat 18-20 cm;
- 2 stuks met plantmaat 20-25 cm;
- 2 stuks met plantmaat 16-18 cm;

en een financiële compensatie van € 2.592, 50 voor het verwijderen van 61 m<sup>2</sup> houtopstand. Deze herplant dient te worden uitgevoerd conform de Boom Effect Analyse. Deze bomen en houtopstand moeten geplant worden vóór 20 december 2026. Deze voorwaarden kunnen wij opleggen op grond van artikel 4:9 lid 4 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021.

**Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202278800**

<b>Bestandsnaam</b>	<b>Datum aanmaak</b>
7483537_1671784957513_A_001_Situatie_Bestaand.pdf	23-12-2022
7483537_1671785015729_A_002_Situatie_Sloop.pdf	23-12-2022
7483537_1671785079165_A_004_Situatie_eigendom.pdf	23-12-2022
7483537_1671785173345_A_2_doorsneden.pdf	23-12-2022
7483537_1671785320081_A_9_diversen_GO.pdf	23-12-2022
7483537_1671785359876_A_9_diversen.pdf	23-12-2022
7483537_1671785599910_A_925_Vogelkasten.pdf	23-12-2022
7483537_1671785692551_A_926_Natuurinclusief_bouwen.pdf	23-12-2022
7483537_1671785740600_A_927_Impressies.pdf	23-12-2022
7483537_1671786080919_1639KLEURMATERIAALSTAAT.pdf	23-12-2022
7483537_1671786194167_15534BFYDOBrandveiligheid20221222.pdf	23-12-2022
7483537_1671786247209_15534BFYDOBouwfysica20221222.pdf	23-12-2022
7483537_1671786316921_15534OVARioleringsuitloop.pdf	23-12-2022
7483537_1671791333003_AOWegverkeer.pdf	23-12-2022
7483537_1671791415112_Geluidsmaatregelen.pdf	23-12-2022
7483537_1671793629169_15534D001Fbeganegrond.pdf	23-12-2022
7483537_1671793647618_15534D051DWandenbouwdeelA.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648159_15534D052DWandenbouwdeelC.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648186_15534D053DWandenbouwdeelD.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648267_15534D054DWandenbouwdeelD.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648289_15534D101F1everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648301_15534D201F2everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648366_15534D301F3everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648417_15534D401F4everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648430_15534D501F5everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648443_15534D601F6everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648474_15534D701F7e_verdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648482_15534D801F8everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648490_15534D901F9everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648497_15534D1001F10everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648523_15534D1101F11everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793648552_15534D1201F12everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723073_15534DD0Fdetailsbeganegrond.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723083_15534DD1Fdetails1everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723094_15534DD2Fdetails2everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723101_15534DD12Fdetails12everdieping.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723109_15534DOICONGewichtsberekening.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723186_15534DOICONStabiliteitsberekening.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723368_15534DOOCONOntwerpnota.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723392_15534DP1Fpalenplan.pdf	23-12-2022
7483537_1671793723408_20713813R01fundatieadvies.pdf	23-12-2022
7483537_1671794167306_papierenformulier.pdf	23-12-2022
7483537_1671794167319_publiceerbareaanvraag.pdf	23-12-2022
7483537_1688985020268_1639Bouwplaatsinrichting.pdf	10-07-2023
7483537_1688985124958_1639checklistveiligonderhoud.pdf	10-07-2023
7483537_1688985174169_1639sloopveiligheidsplan.pdf	10-07-2023

7483537_1688985223708_A004Situatie.pdf	10-07-2023
7483537_1688985336174_Bezuinigingen26062023.pdf	10-07-2023
7483537_1688985384215_Aanvullendbodemonderzoek.pdf	10-07-2023
7483537_1688985499557_RapportPFASonderzoek.pdf	10-07-2023
7483537_1688985592564_Ondergrondsecontainers.pdf	10-07-2023
7483537_1688985800354_AERIUSprojectberekening.pdf	10-07-2023
7483537_1688985905740_StikstofberekeningenFriesestraatweg175.pdf	10-07-2023
7483537_1688985973643_BEArapportage.pdf	10-07-2023
Ontheffing Wet Natuurbescherming Provincie Groningen.pdf	13-07-2023
a 301 westgevel.pdf	30-10-2023
a 303 oostgevel.pdf	30-10-2023
a 304 zuidgevel.pdf	30-10-2023
a 311 westgevel.pdf	30-10-2023
a 312 zuidgevel.pdf	30-10-2023
a 313 oostgevel.pdf	30-10-2023
a 314 noordgevel.pdf	30-10-2023
a 331 oost & noordgevel.pdf	30-10-2023
a 332 west & zuidgevel.pdf	30-10-2023
a 501 betontrap gebouw deel a.pdf	30-10-2023
a 912 brandveiligheid begane grond.pdf	30-10-2023
a 913 brandveiligheid 1e verdieping.pdf	30-10-2023
a 914 brandveiligheid 2e verdieping.pdf	30-10-2023
a 915 brandveiligheid 3e verdieping.pdf	30-10-2023
a 916 brandveiligheid 4e t_m 11e verdieping.pdf	30-10-2023
a 921 appartementen blok a.pdf	30-10-2023
a 922 appartementen blok b.pdf	30-10-2023
a 923 appartementen blok c.pdf	30-10-2023
a 924 appartementen blok d.pdf	30-10-2023
a 927 geluid.pdf	30-10-2023
detailsbouwdeela.pdf	30-10-2023
detailsbouwdeelb.pdf	30-10-2023
detailsbouwdeelc.pdf	30-10-2023
detailsbouwdeeld.pdf	30-10-2023
detailsbouwdeele.pdf	30-10-2023
fietsen.pdf	30-10-2023
infobladschuco.pdf	30-10-2023
1639notitieaanvulling02.pdf	30-10-2023
7483537_1701253277829_1639_Notitie_aanvulling_03.pdf	29-11-2023
7483537_1701253367157_1639documentenlijst_20231128.pdf	29-11-2023
7483537_1701253436089_1639gevels.pdf	29-11-2023
7483537_1701253487072_1639plattegronden.pdf	29-11-2023

## VOORWAARDEN bij dossier: 202278800

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](mailto: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](mailto: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:

- 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 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. Vooraf dient er toestemming van de gemeente te zijn voor het plaatsen van stelconplaten aan de voorzijde in gemeente grond, evenals toestemming van verkeersmanagement i.v.m. het afzetten van de openbare weg.
- Ten aanzien van de welstand dient voor de start van de uitvoering ten aanzien van het volgende goedkeuring te worden verkregen van **welstand**: de aanvraag voldoet aan redelijke eisen van welstand onder de voorwaarde dat nog wordt voorzien in het bemonsteren en voorleggen van de belangrijkste gevelmaterialen (stenen, plaatmateriaal, kozijnen).

### 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](mailto: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