

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving
Onderwerp Vergunning



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Openingstijden
Zie
gemeente.groningen.nl

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Telefoon
14 050

Website
Gemeente.groningen.nl

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Datum	2 september 2025	Bijlage(n)		Ons kenmerk	GRN-00013233
Informatie		Telefoon	14 050	E-mail	

Geachte heer ,

U heeft een omgevingsvergunning voor het realiseren van 81 woningen met fietsstalling en parkeergarage, voor het adres Oosterhamrikkade, GNG00-A-14416 te Groningen aangevraagd. Het gaat om de volgende activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Uw aanvraag hebben wij op 19 december 2024 ontvangen. Wij hebben uw aanvraag het nummer GRN-00013233 gegeven. In deze brief leest u ons besluit.

Wat is ons besluit?

Wij hebben besloten dat u de omgevingsvergunning krijgt voor het realiseren van 81 woningen met fietsstalling en parkeergarage op het adres Oosterhamrikkade, GNG00-A-14416 te Groningen.

Uw aanvraag voldoet aan de regels voor de aangevraagde activiteiten.

Voor welke activiteiten krijgt u een vergunning?

U krijgt een vergunning voor de volgende activiteiten:

- Afwijken van regels in het omgevingsplan
- Bouwactiviteit (omgevingsplan)

Waar moet u zich aan houden?

U moet zich houden aan de regels (voorschriften) die bij deze vergunning zitten. Wij raden u daarom aan om alles goed door te lezen. Dan ontstaan er geen misverstanden.

Wat hoort bij deze vergunning?

De reden waarom u deze vergunning krijgt (motivering), de documenten die genoemd worden in het overzicht (bestandenlijst) en de regels (voorschriften) zijn onderdeel van de vergunning. Deze vindt u in de bijlagen.

Bouwactiviteit (technisch)

Reeds is de vergunning verleend voor Bouwactiviteit (technisch) op 21 augustus 2025, deze heeft dossiernummer GRN-00015850 gekregen.

Wanneer kunt u gebruik maken van uw vergunning?

U kunt vanaf één dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd gebruik maken van uw vergunning. Als iemand binnen deze periode een voorlopige voorziening aanvraagt bij de rechtbank, moet u wachten op het besluit van de rechtbank hierover.

Heeft u nog andere vergunningen/toestemmingen nodig? Dan moet u wachten tot u ook gebruik kunt maken van deze vergunningen/toestemmingen.

Waarom zetten wij dit besluit op een website?

Dit besluit moeten wij voor iedereen bekendmaken. Daarom zetten wij het op officielebekendmakingen.nl.

Bent u het niet eens met ons besluit?

Bent u het niet eens met ons besluit in deze brief? Dat kunt u de rechtbank laten weten door beroep in te stellen. Dit moet u binnen zes weken doen. Deze periode van zes weken start de dag nadat wij het besluit hebben verstuurd.

U kunt uw beroep sturen naar rechtbank Noord-Nederland. Ook kunt u dit digitaal doen op loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Hiervoor heeft u wel een digitale handtekening nodig (DigiD).

Wilt u dat de vergunning niet gebruikt mag worden voordat de rechtbank een beslissing heeft genomen over uw beroep? Dan moet u een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank Noord-Nederland.

Heeft u nog vragen?

U kunt bellen of mailen met de heer [REDACTED] als u nog vragen heeft.

Telefoonnummer: 14 050

E-mail: [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
namens hen, directeur Ruimtelijk Beleid & Ontwerp,
namens deze,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}

{{esl:Signer1:SignerTitle:size(200,20)}}

Motivering verlenen omgevingsvergunning GRN-00013233

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 22 augustus 2025. De aanvraag betreft het realiseren van 81 woningen met fietsstalling en parkeergarage en is aangevraagd door [REDACTED], de heer [REDACTED]. De aanvraag is geregistreerd onder nummer GRN-00013233.

De aanvraag is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Gedurende een periode van zes week heeft er een ontwerpbesluit ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Omgevingsplanactiviteit bouwwerken

Gelet op de beoordelingsregels is de omgevingsvergunning voor de omgevingsplan activiteit bouwwerken verleend.

Bouwregels van het omgevingsplan

Het project O-kade is beoordeeld op basis van de geldende regels uit het omgevingsplan van rechtswege. Van toepassing zijn het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (geconsolideerde versie) en het bestemmingsplan Bodenterrein - UMCG (geconsolideerde versie). De locatie kent de bestemmingen Wonen, Gemengd en Verkeer, en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2.

Op basis van de toetsing aan het geldende omgevingsplannen van rechtswege (bestemmingsplannen), zijnde het bestemmingsplan *Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (geconsolideerde versie)* en het bestemmingsplan *Bodenterrein – UMCG (geconsolideerde versie)*, wordt vastgesteld dat het bouwplan op de navolgende onderdelen in strijd is met de planregels:

1. *Situering van bebouwing buiten het bouwvlak.* De woningen, waaronder blok AB en de rijwoningen, worden deels buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak gerealiseerd, hetgeen strijdig is met artikel 14.2.2, lid a, van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (Hof 1).
2. *Overschrijding van de toegestane bouwhoogte van de woningen.* De maximale bouwhoogte zoals bepaald in artikel 14.2.2, lid b, van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (Hof 1) wordt overschreden met 11,1 meter. Blok AB kent een hoogte van 16,1 meter waar 5 meter is toegestaan.
3. *Overschrijding van de bouwhoogte van het trappenhuis.* Het trappenhuis overschrijdt de maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals opgenomen in artikel 14.2.4 van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 (Hof 1). De gerealiseerde hoogte bedraagt 12,17 meter, terwijl maximaal 5 meter is toegestaan.
4. *Realisatie van balkons binnen de bestemming 'Verkeer'.* De situering van balkons binnen de bestemming 'Verkeer' is in strijd met artikel 7.1 van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2), nu deze bestemming geen woonfuncties of bijbehorende bouwwerken toestaat.
5. *Overschrijding van de bouwhoogte binnen de bestemming 'Gemengd'.* Binnen de bestemming 'Gemengd' wordt de maximale bouwhoogte van 15 meter, zoals bepaald in artikel 4.2.2, lid c, van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2), overschreden. De gerealiseerde hoogte bedraagt 15,5 meter.

6. *Situering van gebouwde parkeervoorzieningen op de perceelgrens.* Gebouwde parkeervoorzieningen worden direct op de perceelgrens gesitueerd, hetgeen in strijd is met artikel 4.2.1 van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2), waarin een minimale afstand van 3,5 meter tot de perceelgrens is voorgeschreven.
7. *Overschrijding van het maximaal toegestane bebouwingspercentage.* Het bouwplan overschrijdt het maximaal toegestane bebouwingspercentage van 70% met 30%, zoals opgenomen in artikel 4.2.2 van het bestemmingsplan Bodenterrein – UMCG (Hof 2).

Voor de overschrijding van de bouwhoogte van het trappenhuis kan, onder toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen algemene ontheffingsregels zoals gesteld in artikel 17, medewerking worden verleend. Ten aanzien van de overige geconstateerde strijdigheden met het omgevingsplan van rechtswege bestaat geen medewerking tot afwijking binnen de planregels. Derhalve wordt voor deze onderdelen uitsluitend medewerking overwogen via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa). In het kader van deze afweging wordt beoordeeld of sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties, conform de zogenoemde ETFAL-systematiek. Hiervoor hebben wij de volgende motivering:

Motivering

Op basis van de beschikbare documentatie en onderzoeken is beoordeeld dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoer van het project vanuit planologisch, archeologisch, milieukundig, verkeerskundig, akoestisch en bodemtechnisch perspectief.

Ten aanzien van archeologie is vastgesteld dat het terrein op basis van het bodemonderzoek van 2 juli 2025 (niet zijnde archeologisch onderzoek) is vrijgegeven. Deze conclusie is correct verwerkt in het Besluit Omgevingsvergunning Projectactiviteit (BOPA). Daarmee zijn er geen archeologische belemmeringen meer voor de uitvoering van het project. Wel geldt dat, conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet, bij het aantreffen van archeologische vondsten of grondsporen tijdens graafwerkzaamheden, hiervan direct melding moet worden gedaan bij Onze Minister, bij voorkeur via de gemeentelijk archeoloog van Groningen of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het graafwerk dient in dat geval tijdelijk te worden gestaakt om beoordeling mogelijk te maken.

Wat betreft milieu is de voorgenomen commerciële functie, bijvoorbeeld een tandartspraktijk, passend binnen de woonomgeving. Functies die gepaard gaan met hoge geluidsproductie of grootschalige opslag van gevaarlijke stoffen zijn niet wenselijk en passen niet binnen het karakter van het gebied. De parkeergarage wordt natuurlijk geventileerd en valt daarmee buiten de eisen zoals opgenomen in het Omgevingsplan Groningen (artikelen 32.215 t/m 32.217). Hoewel het toestaan van woningbouw nabij Wenutbutter enige spanning oproept vanwege piekgeluidsniveaus tot 89 dB(A), wordt dit als aanvaardbaar beschouwd mits de bedrijfsvoering van Wenutbutter ordentelijk blijft.

Ten aanzien van verkeer en vervoer is het fietsparkeren adequaat opgelost, deels in privébergingen en deels in gezamenlijke stallingen. De casco-bedrijfsruimte dient door de koper/gebruiker te worden ingericht, waarbij minimaal twee fietsparkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Het autoparkeren is eveneens juist en voldoende onderbouwd met gegevens over rijbaanbreedtes, parkeervakken en rijcurves, die voldoen aan de geldende normen.

Wat betreft geluid is het akoestisch onderzoek bekend en vormt dit de basis voor de toe te passen geluidisolatie. De maatregelen dienen conform dit onderzoek te worden uitgevoerd.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project in voldoende mate voldoet aan de relevante juridische en ruimtelijke kaders, en dat er geen integrale belemmeringen bestaan voor het verlenen van de vergunning.

De aanvraag is behandeld tijdens de vergadering van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op woensdag 12 maart 2025. De aanvraag is getoetst aan het relevante gemeentelijk beleid, waaronder ons stedenbouwkundig beleid, het erfgoedbeleid en de welstandsnota. De commissie heeft het volgende advies:

De commissie adviseert positief op de ontwikkeling aan de Oosterhamrikkade. Het wat preciezer duiden van de privé buiten ruimte aan de Oosterhamrikkade door de ruimte te verhogen wordt als een passende keuze gezien. De commissie is benieuwd hoe bewoners en gebruikers van de openbare ruimte deze vorm van afscheidingen in de praktijk zullen ervaren en benutten.

Het onderscheid tussen het wonen in hofjes en het wonen in straatjes komt helder naar voren, terwijl er tegelijkertijd een samenhangende eenheid binnen het hele plan zichtbaar blijft. De straatjes krijgen een robuustere, ruwere uitstraling, terwijl de hofjes een verfijnder karakter hebben. In dit kader heeft de commissie nog één aandachtspunt voor de verdere uitwerking van het plan: in de straten worden momenteel nette, verzorgde hagen voorgesteld. De commissie adviseert om te onderzoeken of deze kunnen worden vervangen door een gevarieerdere beplanting die dezelfde afscheiding tussen de tuintjes creëert, maar beter aansluit bij het stoere, minder gemanicuurde karakter van de straatjes. Daarbij kan ruimte voor de bewoners om zelf invulling aan te geven aan de beplanting bijdragen aan het eigenzinnige karakter van de stegen.

Door initiatiefnemer is aangeleverd een onderbouwing waaruit blijkt dat, ondanks de genoemde strijdigheden, het plan voldoet aan een ETFAL. Deze onderbouwing (Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van buitenplanse omgevingsplanactiviteit, 17 juli 2025, BZJ.nu) kan hier als ingelast worden beschouwd.

Welstand

De aanvraag is getoetst aan de criteria van de welstandsnota. De activiteit is niet in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Bodem

De aanvraag betreft een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De toelaatbare kwaliteit van de bodemen wordt niet overschreden.

Advies en Instemming

Er is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in de categorie waarvoor de gemeenteraad vooraf is aangewezen als adviseur voor omgevingsvergunningen. Dat betekent dat het college aan de gemeenteraad advies moet vragen over de aanvraag. De gemeenteraad kan in het advies aangeven of de aangevraagde vergunning moet worden verleend of dat deze moet worden geweigerd. Ook kan de gemeenteraad in het advies aangeven dat bepaalde voorschriften aan de vergunning moeten worden verbonden. Dat advies is dan – binnen bepaalde grenzen – bindend voor het college. Dit staat in artikel 16.15b van de Omgevingswet.

De gemeenteraad heeft na de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit in de raadsvergadering van XX-XX-XXXX een/geen positief advies afgegeven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het project in voldoende mate voldoet aan de relevante juridische en ruimtelijke kaders en dat er geen integrale belemmeringen bestaan voor het verlenen van de vergunning voor de *Bouwactiviteit (omgevingsplan)* en de activiteit *Afwijken van regels in het omgevingsplan*.

CONCEPT

VOORSCHRIFTEN van omgevingsvergunning GRN-00013233

U moet zich houden aan de regels die hieronder worden genoemd.

Bouwactiviteit (omgevingsplan)**Bouw**

5 werkdagen voordat u begint met bouwen (nieuwbouw)

U moet doorgeven wanneer u begint met bouwen. Dit doet u door een e-mail te sturen naar bouwinspectie@groningen.nl

1 werkdag voordat u klaar bent met bouwen

U moet doorgeven wanneer u klaar bent met bouwen. Dit doet u door een e-mail te sturen naar bouwinspectie@groningen.nl

Archeologie

Bijgaande stukken doorgenomen, de conclusies van 2 juli 2025, dat op basis van het bodem onderzoek (niet zijnde archeologie) het terrein vrij gegeven is. dit is ook goed overgenomen in het BOPA. Qua archeologie zijn er geen belemmeringen meer voor de uitvoer van dit project.

Als bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten (of grondsporen) worden aangetroffen, dan moet hiervan op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet direct melding te worden gemaakt bij Onze Minister, bij voorkeur via de archeoloog van de gemeente Groningen (tel. 14050) of van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed te Amersfoort. Om de gemeentelijk archeoloog de vondst te kunnen laten beoordelen, is het noodzakelijk het graafwerk tijdelijk te staken.

Bestandenlijst besluit omgevingsvergunning GRN-00013233

Datum ontvangst	Bestandsnaam
19-12-2025	Verzoek 2024121901865_000pdf_redacted.pdf f6104590-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	Tekeningenlijst_redacted.pdf 3e538ba9-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	Verzameldocument Oosterhamrikkade Groningen_redacted.pdf 2455e99f-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Kleur en materiaalstaat hof 2_redacted.pdf ab128b47-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK plattegronden Hof 1 BG +1 +2 +3 +4 en dak_redacted.pdf b65c3060-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK plattegronden Hof 2 BG +1 +2 +3 +4 en dak_redacted.pdf 66236482-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Details blok 2B_redacted.pdf 7f44bbb1-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK DO plankaarten en doorsneden_redacted.pdf 66d574c0-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Gevels en doorsneden blok 2B1_OHK24_DO_HOF2_plattegronden_200bd3f799e-3d21-f011-8b3d-000d3a43ebd9 (2)_redacted.pdf 19d252df-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Gevels en doorsneden blok 1C_redacted.pdf e443c169-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Gevels en doorsneden Blok 1B_redacted.pdf 43538ba9-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Details blok 1B_redacted.pdf d3b4d2d5-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Gevels en doorsneden Blok 2A_redacted.pdf 3db6bd7b-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Details blok 1A_redacted.pdf c04ba3c7-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Gevels en doorsneden blok 1A_redacted.pdf 72d3d933-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
30-06-2025	BK Gevels en doorsneden blok 2B_redacted.pdf dc80165a-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Gevels en doorsneden blok 2C_redacted.pdf de43c169-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK situatietekening_redacted.pdf b15c3060-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
19-12-2025	BK Digitale watertoets_redacted.pdf 4d0d48ba-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
03-03-2025	250120_OHK_Beplantingsplan_Bestellijst e0cf17d6-34f5-ef11-90cb-000d3a2541e4_redacted.pdf 2955e99f-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
03-03-2025	250120_Beplantingsplan_OHK-Hof 1_A1_1op100 7d1310dc-34f5-ef11-90cb-000d3a2541e4_redacted.pdf 65f4e498-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
03-03-2025	2025_07_08_OHK25_DO-HOF-2A_parkeergarage_redacted.pdf d43f9a51-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	Akoestisch onderzoek wegverkeer_redacted.pdf a81d5741-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	BK Details blok 1C_redacted.pdf 6af4e498-337f-f011-b481-

	6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	Fietsparkeren OHK 70dc7092-3d21-f011-8b3d-000d3a43ebd9_redacted.pdf d176fa3a-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	VANWonen OHK Groningen aanvulling planologisch deel dd 16072025_redacted.pdf 014366ce-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	BK Details blok 2A_redacted.pdf 0d2c4272-337f-f011-b481- 6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	BK Details blok 2C_redacted.pdf d676fa3a-337f-f011-b481- 6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	250409_DO_OHK-Hof 1_A0_1op100 ca82658c-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9_redacted.pdf 530d48ba-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	250409_DO_OHK-A3_DSNC Hof1_1op50 5ee76d98-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9_redacted.pdf 1fd252df-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	250409_DO_OHK-Hof 2_A0_1op100 6d81658c-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9 (1)_redacted.pdf 142c4272-337f-f011-b481- 6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	Brief participatieavond 30 mei 2024 0283658c-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9_redacted.pdf c59e69e6-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	Brief participatieavond 25 februari 2025 9782658c-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9_redacted.pdf c93f9a51-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	Participatieverslag O-kade 8cdb7092-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9_redacted.pdf ca9e69e6-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
01-05-2025	250409_collage straatje_OHK BD klein 39e66d98-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9 (1)_redacted.pdf ffb6789-337f-f011-b481- 6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	VANWonen OHK Groningen aanvulling planologisch deel d_redacted.pdf 6dd3d933-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	Parkeerbalans O-kade 20250422 13e76d98-3d21-f011-8b3d- 000d3a43ebd9_redacted.pdf c43f9a51-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	Voorstel aanpassing hof 1A (situatie)_redacted.pdf ac4ba3c7-337f-f011- b481-6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	Uitslag voorbehandeling_redacted.pdf ef104590-337f-f011-b481- 6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan_redacted.pdf 61d574c0-337f-f011-b481- 6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	Bijlage 4 AO industrielawaai 20240620_redacted.pdf b0128b47-337f-f011- b481-6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	Bijlage 6 parkeerberekening 20250409_redacted.pdf 33b6bd7b-337f-f011- b481-6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	Bijlage 7 Groen- en natuurinclusief bouwen_redacted.pdf e2b4d2d5-337f- f011-b481-6045bd87b84d.pdf
17-07-2025	BOPA Groningen Oosterhamrikkade (11-07-2025) (003)_redacted.pdf 8544bbb1-337f-f011-b481-6045bd87b84d.pdf