

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

VIF17 BV
Andersteinweg 2
3953 BA Maarsbergen

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 4 november 2020 een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 4 woongebouwen genaamd 'Jullensblok' voorzien van 203 woningen en ondergrondse parkeergarage aan de Jullensstraat in de wijk Helpman te Groningen (kadastrale sectie M, perceelnummers 256, 5062, 6492 en 3592), aangevraagd door VIF17 BV en geregistreerd onder nummer OVA-202076896.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) de omgevingsvergunning te verlenen. Aan deze omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering van de omgevingsvergunning 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

In de bijlage treft u voor de hierboven genoemde activiteiten de afzonderlijke motivering aan.

Heroverweging besluit omgevingsvergunning

Dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning volgt na een heroverweging van de op 17 november 2021 geweigerde omgevingsvergunning met overeenkomstig kenmerk. Dit nieuwe, gewijzigde besluit (ontwerpbesluit) vervangt dus het vorige besluit (weigering).

Tegen het weigeringsbesluit heeft de aanvrager, Jullensblok BV op 21 december 2021 pro forma bezwaar gemaakt en op 14 januari 2022 inhoudelijke gronden aangeleverd. In het bezwaar van Jullensblok BV is aangekondigd dat de aandelen van Jullensblok BV worden overgedragen en dat de statutaire naam van de onderneming Jullensblok BV wordt gewijzigd

in VIF17 BV. Wij hebben dit opgevat als een melding, zoals bedoeld in artikel 2.25, lid 2 Wabo, dat de aanvraag wordt overgenomen door een ander dan de oorspronkelijke aanvrager.

Artikel 6:19 van de Algemene Wet bestuursrecht (Awb) geeft aan dat een bezwaar van rechtswege mede betrekking heeft op een besluit tot wijziging of vervanging van een bestreden besluit, tenzij partijen daarbij onvoldoende belang hebben. Omdat de omgevingsvergunning nu met de uitgebreide voorbereidingsprocedure wordt voorbereid, beschouwen wij het bezwaar van Jullensblok BV daarom als een zienswijze en stellen wij VIF17 BV in de gelegenheid om deze indien gewenst aan te vullen gedurende de ter inzage termijn.

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 er wel/geen zienswijzen naar voren gebracht. In de motivering van dit besluit gaan wij inhoudelijk in op de ingebrachte zienswijzen.

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. Het project Jullensblok valt in categorie D. van de categorieënlijst verklaring van geen bedenkingen:

D. Nieuwbouw op open plekken

Het bouwen van woningen of andere gebouwen ter opvulling van een reeds bestaande open plek in een bestaande bebouwingsstructuur, mits:

- 1. het project naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past;*
- 2. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten beperkt blijft tot de categorieën 1 en 2, bedoeld in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering.*

Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is dus 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://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen>.

Bijlagen

- motivering omgevingsvergunning;
- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202076896;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;



Datum: 15 juli 2022

Nummer: OVA-202076896

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



Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 15 juli 2022 voor het bouwen van 4 woongebouwen genaamd 'Jullensblok' voorzien van 203 woningen en een ondergrondse parkeergarage aan de Jullensstraat in de wijk Helpman te Groningen (kadastrale sectie M, perceelnummers 256, 5062, 6492 en 3592), aangevraagd door VIF17 BV en geregistreerd onder nummer OVA-202076896.

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 202076896
- De onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften

Heroverweging besluit omgevingsvergunning

Dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning volgt na een heroverweging van de op 17 november 2021 geweigerde omgevingsvergunning met overeenkomstig kenmerk. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Inhoudelijke toetsing activiteiten omgevingsvergunning

Gelet op artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de bovengenoemde activiteiten verleend.

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

De activiteiten zijn getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota, de Bouwverordening en de bestemmingsplannen Helpman, Herziening Bestemmingsregels Wonen, Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 en Facetherziening Parkeren.

Het bouwplan voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is voldoende aannemelijk gemaakt dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening.

Buitenplanse afwijking met zienswijzen 2.12.1a3

Het Jullensblok omdat 4 woonblokken met een ondergrondse garage op het terrein aan de Jullensstraat en achter de woningen aan de Hora Siccemasingel en de Helper Westsingel. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Helpman, omdat de maximale bouwhoogte van 15 meter wordt overschreden bij 2 van de 4 woonblokken, aan de Hora Siccemasingel-zijde. Woonblok A heeft een hoogte van 24 meter (9 meter te hoog) en woonblok B heeft een hoogte van 18 meter (3 meter te hoog). Daarnaast is woonblok C gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen. Voor genoemde strijdigheden is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Op grond van het Besluit Omgevingsrecht, Bijlage II, Artikel 4, lid 1 kunnen wij echter afwijken van de voorschriften voor dit bouwen.

De bouwlocatie bevindt zich aan de rand van de wijk Helpman en ligt tussen de oude structuur van gesloten bouwblokken en de nieuwe stempelstructuur van de wijk de Wijert in. De aanwezige grotere bedrijven rondom het Helperdiep zijn langzaam vertrokken door ruimtegebrek en veranderende samenstelling van de wijk. De stedenbouwkundige samenhang is door de verschillende type bebouwing en voormalige functies niet erg sterk. Het stedenbouwkundige plan voor de bouwblokken, beoogt de aansluiting tussen de verschillende bebouwing te helen, een sterk bouwblok te maken en een interessant binnengebied te realiseren.

De bebouwing is ontworpen als woonblokken met een sterke samenhang in architectonische zin, gelegen in een prettige open en groene ruimte. Langs de randen sluiten ze aan bij de schaal van Helpman en creëren de gebouwen een sterk straatprofiel. De hoogtes zijn afgestemd op de bestaande bebouwing en de oriëntatie ten opzichte van de bestaande gevels en tuinen.

Tussen de woongebouwen wordt nieuwe openbaar toegankelijke ruimte aangelegd, waarbij de nadruk ligt op een groene inrichting en zachte overgangen tussen privé en openbaar. Het inrichtingsplan is thematisch opgezet aan de hand van de positie van de openbare ruimte in relatie tot de woongebouwen en de omgeving.

Het bestemmingsplan staat toe het plot te bebouwen voor maximaal 70 % en de bebouwing mag 15 meter hoog zijn. Er wordt minder dan 50 % bebouwd, circa 48 %. Er wordt deels lager gebouwd dan 15 meter en voor een deel hoger. De motivatie om af te wijken van het bestemmingsplan is gelegen in de ruimtelijke inpassing zoals hiervoor beschreven; er wordt aangesloten op de schaal van de omliggende bebouwing. Door compacter te bouwen blijft er tevens meer open(bare) ruimte over.

Doordat de nieuwe woonblokken afstand houden van de in het bestemmingsplan aangegeven bouwgrens, wordt met de hoogteoverschrijding geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie van de direct omwonenden van de flat aan de Hora Siccamingel en de woningen aan de Helper Westsingel. Het bouwplan houdt ook voldoende afstand van de perceelsgrenzen, waardoor de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig wordt aangetast.

Woonblok B ligt vanaf de Jullensstraat gezien iets terug ten opzichte van woonblok C. Deze keuze is gemaakt om de bestaande bomen aan de straat zoveel mogelijk te behouden. Doordat woonblok C in de rooilijn van de Jullensstraat ligt, blijft de oorspronkelijke rooilijn waarneembaar en wordt het straatbeeld niet onevenredig aangetast.

Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Helpman kunnen toepassen.

Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Het bouwplan is eveneens in strijd met het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, omdat 76 van de 203 woningen een gebruiksoppervlakte gelijk aan 50 m² hebben. Het bestemmingsplan schrijft voor dat woningen een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² moeten hebben.

Het bouwplan is hierop zo veel mogelijk aangepast. Ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan was de planvorming al zo ver gevorderd, dat dit niet voor alle woningen is gelukt. De inspanning om zo veel mogelijk woningen een eigen buitenruimte te geven naast de grote collectieve buitenruimte, hangt hiermee samen.

Voor deze strijdigheid biedt het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Omdat het op dit moment, gelet op de uitspraak 201908484/1/R4 en 201908484/2/R4 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 4 februari 2020 niet mogelijk is om een gebruikswijziging bij nieuwbouw mogelijk te maken d.m.v. toepassing van de kruimelregeling, is voor dit bouwplan de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Eerdere plannen richtten zich op jongeren- en studentenhuysvesting. Het huidige bouwplan realiseert 203 huurwoningen van 50 m² tot 130 m². De beoogde doelgroepen lopen uiteen van starters, via mensen die voor werk of opleiding enkele jaren in Groningen hoeven zijn, naar doorstromers, gezinnen en senioren. De woningen zijn gevarieerd qua grootte en indeling zodat een breed scala aan woonwensen bediend kan worden. Wij zijn dan ook van mening dat wij in alle redelijkheid de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 kunnen toepassen.

Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren

De aanvraag omgevingsvergunning moet worden getoetst aan de regels en normen die golden op het moment van indiening, op 4 november 2020. Van toepassing waren op dat moment de Beleidsregels Parkeernormen 2012. Hieraan voldoet het bouwplan niet, dus er is sprake van strijdigheid met het Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren.

Het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren vereist dat wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Dit met inachtneming van de vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning.

De parkeerbehoefte van het bouwplan voorzien van 203 woningen, bepaald volgens de Beleidsregels Parkeernormen 2012, bedraagt in totaal 168 parkeerplaatsen. In het bouwplan is een parkeerkelder opgenomen met plaats voor 127 parkeerplaatsen, wat resulteert in een tekort van 41 parkeerplaatsen.

Om dit tekort te ondervangen, had de ontwikkelaar in eerste instantie het plan om deelauto's ter beschikking te stellen voor de toekomstige bewoners. Een concept waarbij ervan uit kan worden gegaan dat, omdat bewoners auto's met elkaar delen, er minder eigen autobezit onder de bewoners is en er dus minder parkeerplaatsen nodig zijn.

Echter, zijn de Beleidsregels Parkeernormen 2012 inmiddels achterhaald. Op 4 februari 2022 is namelijk de Beleidsregel Parkeernormen 2021 inwerking getreden. Bepaald volgens deze nieuwe normen, bedraagt de parkeerbehoefte van het bouwplan in totaal 105 parkeerplaatsen. In de onderstaande tabel is te zien hoe dit totaal tot stand komt.

Blok A, B, C en D			Parkeernorm 2021		
GO			aantallen	norm	behoefte (Zone B)
type A	≤ 50	m2	76 woningen	0,5	38 pp
type B	50 - 80	m2	116 woningen	0,5	58 pp
type C	80 - 100	m2	2 woningen	0,7	1,4 pp
type D	100 - 150	m2	9 woningen	0,8	7,2 pp
			woninge		
			203 n		105 pp

capaciteit parkeergarage:	127	pp
overschort parkeerplaatsen:	22	pp

Volgens de Beleidsregel Parkeernormen 2021 voldoet het bouwplan aan de parkeervraag en is er zelfs sprake van overschort aan parkeerplaatsen. De inzet van deelauto's is niet langer nodig, omdat de gehele parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgelost. De weergegeven parkeernormen zijn inclusief het bezoekersdeel van 0,2 parkeerplaatsen per woning.

De nieuwe normen vallen dus gunstiger uit voor het bouwplan. Wanneer de aanvraag omgevingsvergunning nu zou worden ingediend, is er geen strijdigheid met het

Bestemmingsplan Facetherziening Parkeren en is er op dit onderdeel sprake van 'direct bouwrecht'.

Daarbij is de reële verwachting dat het bouwplan weinig invloed zal hebben op de parkeersituatie in de buurt. Recentelijk is in Helpman-West het betaald parkeren ingevoerd en per 1 oktober van dit jaar zal dat ook gebeuren in de naastgelegen wijk De Wijert-Noord. De toekomstige 203 adressen van dit bouwplan zullen worden uitgesloten van een parkeervergunning op straat, waardoor de parkeerdruk in de buurt niet zal toenemen.

Onder verwijzing naar de nieuwe Beleidsregel Parkeernormen 2021 zijn wij van mening dat wij in alle redelijkheid de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren kunnen toepassen.

Fietsenstalling

Naast parkeerplaatsen voor de auto's, biedt de nieuwe ondergrondse parkeergarage ruimte voor het stallen van fietsen. Fietsers hebben een eigen ingang naar de stallingsruimten aan de Helperwestsingel. Alle woningen krijgen de beschikking over 3 eigen fietsenstallingsplaatsen naast het stijppunt van het woongebouw. In de garage is tevens ruimte opgenomen voor fietsen van bezoekers. Deze kunnen in het open gedeelte direct onderaan de fietsentree parkeren.

Terreininrichting

Landschapsarchitect en stedenbouwkundig adviseur Juurlink & Geluk BV heeft een voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de buitenruimte van het Jullensblok gemaakt, welke ernaar streeft aan te haken op de unieke structuren die het gebied van de Helpman-Noord rijk is.

Het Jullensblok bevindt zich op het grensgebied van enerzijds een jaren '20 wijk met een industrieel verleden en anderzijds een jaren '70 wijk met strokenbebouwing. Deze gebouwde tijdslagen komen elkaar tegen in de openbare ruimte. Met maximale vergroening als uitgangspunt voor het in te richten gebied ontstaat er de kans om een aanhechting te maken; groen als ruimtelijke binder van de verschillende structuren.

Gezien de speelse plaatsing van de blokken in het stedenbouwkundig plan van het Jullensblok ontstaan er glooiende rooilijnen die zich uitstekend lenen voor een parkachtige structuur. Het inrichtingsplan van het Jullensblok moet een additie zijn op de grove groenstructuren die al aanwezig zijn aan de zuidkant van Groningen, maar zelf sterk in haar eigen kernkwaliteit resoneert; wonen in een park.

Wij hebben het voorlopig ontwerp inhoudelijk beoordeeld en goedgekeurd met inachtneming van een aantal nog te verwerken opmerkingen zoals benoemd in de bijlage van de anterieure overeenkomst, welke met de ontwikkelaar wordt gesloten. Het voorlopig ontwerp is opgenomen in de bestandenlijst behorende bij dit ontwerpbesluit omgevingsvergunning. Wanneer het definitieve besluit omgevingsvergunning volgt, dient een definitief ontwerp inrichtingsplan voor de buitenruimte van het Jullensblok door ons inhoudelijk te zijn beoordeeld en goedgekeurd.

Bomen

De bouwblokken B en C komen dicht bij de Esdoorns langs de Jullensstraat te staan. De ligging en uitvoering van deze bouwblokken is zodanig dat zo veel mogelijk bomen in stand kunnen blijven. Blok B is verdraaid, waardoor het grootste gedeelte van de gevel op grotere afstand van de bomen komt. Daarnaast is het aantal bouwlagen van de vleugel van blok C verminderd, zodat niet ingegrepen hoeft te worden in de kroon van de bomen.

Ondanks deze maatregelen, komt de hoogbouw nog te dicht bij de kronen van drie van de zeven direct aan het plangebied grenzende Esdoorns langs de Jullensstraat. Die bomen zullen worden vervangen door een boomsoort met een smallere kroon. Op het terrein zullen meer bomen geplant worden, de totale herplant komt uit op 15 stuks. Netto neemt het aantal bomen in het gebied daardoor toe.

Voor de kap van de bomen heeft de ontwikkelaar een separate aanvraag omgevingsvergunning met een kapactiviteit ingediend, voorzien van een Bomen Effect Analyse (BEA).

Inhoudelijke reactie op ingebrachte zienswijzen

In het kader van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) is de voorgenomen omgevingsvergunning met ingang van (invullen) gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn er wel/geen zienswijzen naar voren gebracht. Hierna gaan wij inhoudelijk in op de ingebrachte zienswijzen.

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202076896

Bestandsnaam	Datum aanmaak
5480499_1600271643514_Bijlage_6a_-_Stikstofberekening_aanlegfase.pdf	04-11-2020
5480499_1600271643536_Bijlage_6b_-_Stikstofberekening_gebruiksfase.pdf	04-11-2020
5480499_1600271532557_Bijlage_4_-_Quickscan_Ecologie.pdf	04-11-2020
5480499_1600271329303_Bijlage_3b_-_Instemming_saneringsplan_Gemeente_Groningen.pdf	04-11-2020
5480499_1600271329083_Bijlage_3a_-_Nader_bodemonderzoek_en_Saneringsplan.pdf	04-11-2020
5480499_1600271220922_Bijlage_1c_-_Nota_van_Wijzigingen_Getekend_.pdf	04-11-2020
5480499_1600271948853_Bijlage_10b_-_Bouwbesluitberekeningen_Blok_B.pdf	04-11-2020
5480499_1600271329009_Bijlage_2_-_Verkennd_bodemonderzoek.pdf	04-11-2020
5480499_1600271064668_Bijlage_1a_-_Groningen_Jullensstraat_Rapport_DEF.pdf	04-11-2020
5480499_1600271778998_Bijlage_8_-_Beheerplan_Jullensblok.pdf	04-11-2020
5480499_1600271838319_Bijlage_9_-_EPG_en_MPG_Berekeningen.pdf	04-11-2020
5480499_1600271876982_Bijlage_10a_-_Bouwbesluitberekeningen_Blok_A.pdf	04-11-2020
5480499_1600271220909_Bijlage_1b_-_Nota_van_Wijziging_PvE.pdf	04-11-2020
5480499_1600272042392_Bijlage_10d_-_Bouwbesluitberekeningen_Blok_D.pdf	04-11-2020
5480499_1600272003086_Bijlage_10c_-_Bouwbesluitberekeningen_Blok_C.pdf	04-11-2020
5480499_1600272266207_Bijlage_11a_-_Geotechnisch_Onderzoek.pdf	04-11-2020
5480499_1604419187867_Bijlage_12b_-_Brandoverslag.pdf	04-11-2020
5480499_1604419082668_Bijlage_5_-_Boombescherming_poster.pdf	04-11-2020
5480499_1600272705135_Bijlage_17_-_Materialienstaat_oppervlaktes_en_inhoud.pdf	04-11-2020
5480499_1600272395871_Bijlage_13a_-_VG_plan_Jullensblok.pdf	04-11-2020
5480499_1600272266358_Bijlage_11d_-_Constructiebrief.pdf	04-11-2020
5480499_1600272266288_Bijlage_11c_-_Grondwatermonitoring.pdf	04-11-2020
5480499_1600272266236_Bijlage_11b_-_Bemalingsadvies.pdf	04-11-2020
5480499_1604479135018_papierenformulier.pdf	04-11-2020
5480499_1612894941865_Bijlage_11e_-_Constructietekeningen_W.pdf	09-02-2021
5480499_1612894863438_Bijlage_9b_-_Kwaliteitsverklaring_PV_panellen.pdf	09-02-2021
5480499_1612895050209_Bijlage_11h_-_Trillingspredictie.pdf	09-02-2021
5480499_1612895222769_Bijlage_14_-_Landschapsplan_W.pdf	09-02-2021
5480499_1612895178106_Bijlage_13d_-_Checklist_Veilig_Onderhoud.pdf	09-02-2021
5480499_1612895102844_Bijlage_12a_-_Brandveiligheidsplan_W.pdf	09-02-2021
5480499_1612895000620_Bijlage_11g_-_Funderingsadvies.pdf	09-02-2021
5480499_1612895294800_Bijlage_15_-_Ontwerppresentatie_W.pdf	09-02-2021
5480499_1612895466862_Bijlage_17d_-_Detailboek_Blok_D.pdf	09-02-2021
5480499_1612895435704_Bijlage_17c_-_Detailboek_Blok_C.pdf	09-02-2021
5480499_1612895414302_Bijlage_17b_-_Detailboek_Blok_B.pdf	09-02-2021
5480499_1612895395080_Bijlage_17a_-_Detailboek_Blok_A.pdf	09-02-2021
5480499_1612895351933_Bijlage_16_-_Bouwkundige_tekeningen_W.pdf	09-02-2021
5480499_1612895737463_Bijlage_19b_-_Beoordeling_interne_geluidisolatie.pdf	09-02-2021
5480499_1612895571776_Bijlage_18b_-_Omschrijving_lift.pdf	09-02-2021
5480499_1612895485954_Bijlage_18a_-_Technische_Omschrijving.pdf	09-02-2021
5480499_1612895688607_Bijlage_19a_-_Geluidsrapportage_absorpsie_.pdf	09-02-2021
5480499_1612895655991_Bijlage_18c_-_Tekening_lift.pdf	09-02-2021
5480499_1616445522507_Bijlage_13g_-_Bouwroute.pdf	22-03-2021
5480499_1616445502518_Bijlage_13f_-_Werkplan_Damwand.pdf	22-03-2021
5480499_1616445196143_Bijlage_11f_-_Palenplan_Definitief.pdf	22-03-2021
5480499_1616445481621_Bijlage_13e_-_Monitoringsplan_2.pdf	22-03-2021
5480499_1619776579708_Bijlage_13h_-_Geluidsprognose.pdf	30-04-2021
5480499_1619776772747_Bijlage_13b_-_Bouwveiligheidsplan_V03.pdf	30-04-2021
5480499_1619776826697_Bijlage_13c_-_Bouwplaatsinrichting_V03.pdf	30-04-2021
5480499_1625643044867_2180_210707_Overzicht_Omgevingsaanvraag_Aanvulling.pdf	07-07-2021
220713_CONCEPT_VO_INRICHTINGSPLAN_buitenruimte_JULLENSBLOK_JENG_HP	13-07-2022

VOORWAARDEN bij dossier: OVA-202076896

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

Voorwaarde voorafgaand aan definitief besluit omgevingsvergunning

Het voorlopig ontwerp inrichtingsplan voor de buitenruimte van het Jullensblok is goedgekeurd met inachtneming van een aantal nog te verwerken opmerkingen zoals benoemd in de bijlage van de anterieure overeenkomst, welke met de ontwikkelaar wordt gesloten. Wanneer het definitieve besluit omgevingsvergunning volgt, dient een definitief ontwerp inrichtingsplan voor de buitenruimte van het Jullensblok door de gemeente inhoudelijk te zijn beoordeeld en goedgekeurd.

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 de 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 bij het hieronder vermelde emailadres onder vermelding van het vergunningnummer 201975521:
 - 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.
 - Het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand mits alle toe te passen materialen vooraf worden bemonsterd en ter goedkeuring worden voorgelegd.
 - 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 naar bouwinspectie@ groningen.nl.

- Vervolg voorwaarden op volgende pagina -

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 grondwerkzaamheden
 - de aanvang van de heiwerkzaamheden
 - het wegwerken van (staal)constructieonderdelen en riolering