

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 de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de motivering van de omgevingsvergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan 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 motivering aan.

### **Heroverweging besluit omgevingsvergunning**

Dit besluit omgevingsvergunning volgt na een heroverweging van de op 17 november 2021 geweigerde omgevingsvergunning met overeenkomstig kenmerk. Dit nieuwe, gewijzigde besluit 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.

### **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 is er een zienswijze naar voren gebracht. In de motivering van dit besluit gaan wij inhoudelijk op deze ingebrachte zienswijze in.

### **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 wordt door ons gepubliceerd op <https://gemeente.groningen.nl/bekendmakingen> en 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.

**Bijlagen**

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

Datum: 29 september 2022

Nummer: 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 29 september 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

[Redacted]

**Heroverweging besluit omgevingsvergunning**

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

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

---

[Redacted text block]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

### **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 artikel 2.12.1a3 Wabo**

Het Jullensblok omdat 4 woonblokken met een ondergrondse garage op het terrein aan de Jullensstraat en achter de woningen aan de Hora Siccamasingel 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 Siccamasingel-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 Siccamasingel 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 Jullenstraat 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 m<sup>2</sup> hebben. Het bestemmingsplan schrijft voor dat woningen een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup> 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 studentenhuisvesting. Het huidige bouwplan realiseert 203 huurwoningen van 50 m<sup>2</sup> tot 130 m<sup>2</sup>. 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
			<b>203</b>	<b>woningen</b>		<b>105</b>	<b>pp</b>

<b>capaciteit parkeergarage:</b>	<b>127</b>	<b>pp</b>
<b>overschort parkeerplaatsen:</b>	<b>22</b>	<b>pp</b>

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 (inclusief bezoekersparkeren), 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 Helper Westsingel. Alle woningen krijgen de beschikking over 3 eigen fietsenstallingsplaatsen naast het stijgpunt 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 anterieure overeenkomst, welke met de ontwikkelaar is gesloten). Het voorlopig ontwerp is opgenomen in de bestandenlijst behorende bij dit besluit omgevingsvergunning.

Aan dit besluit omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat, conform de anterieure overeenkomst, het definitieve inrichtingsplan (DO) vóór de start van de bouwwerkzaamheden door de gemeente goedgekeurd moet zijn (in het ontwerpbesluit omgevingsvergunning stond abusievelijk vermeldt dat het DO ten tijde van onderhavig definitief besluit gereed moest zijn). De ontwikkelaar zal de nadere uitwerking afstemmen met en ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat er vóór de start van de bouwwerkzaamheden een door de gemeente goedgekeurd definitief ontwerp ligt.

### 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). Omdat die omgevingsvergunning op dit moment nog niet is verleend, verbinden wij aan onderhavig besluit omgevingsvergunning de voorwaarde dat er een goedgekeurd boombeschermingsplan (voor alle bomen, inclusief de te vellen bomen) moet liggen vóór de start van de bouwwerkzaamheden en dat de (bouw)werkzaamheden de te vellen bomen niet mogen schaden, totdat er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het kappen van deze bomen ligt.

**Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202076896**

<b>Bestandsnaam</b>	<b>Datum aanmaak</b>
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 - Verkennend 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 - Materialenstaat 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 panelen.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** - De omgevingsvergunning met kenmerk OVA-202076896 wordt verleend onder de volgende voorwaarden:

**Voorwaarden vóór de start van de bouwwerkzaamheden**

- 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 (VTH). 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](mailto:bouwinspectie@ groningen.nl).

Alle hieronder genoemde gegevens dienen **minimaal drie weken** voor aanvang van de uitvoering van het betreffende onderdeel te worden ingediend bij de afdeling VTH van de gemeente Groningen.

- Vóór de start van de bouwwerkzaamheden dient er een door de gemeente goedgekeurd **definitief inrichtingsplan (DO)** te zijn. De ontwikkelaar zal de nadere uitwerking afstemmen met en ter goedkeuring aan de gemeente voorleggen. De ontwikkelaar dient ervoor te zorgen dat er vóór de start van de bouwwerkzaamheden een door de gemeente goedgekeurd definitief ontwerp ligt.
- Vóór de start van de bouwwerkzaamheden dient er een door de gemeente goedgekeurd **boombeschermingsplan** (voor alle bomen, inclusief de te vellen bomen) te liggen. De werkzaamheden mogen de te vellen bomen niet schaden, totdat er een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het kappen van deze bomen ligt.
- De Ontwikkelaar dient tijdig contact op te nemen met **team Precario** van de dienst Stadtoezicht over gebruik gemeentegrond en de bouwrouting. Met team Precario dienen afspraken gemaakt te worden, als onderdeel van de benodigde precariovergunning, over onder andere gebruik gemeentegrond, de nulmeting van de bouwrouting en een waarborgsom t.b.v. het verhalen van eventuele schade.
- 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](mailto:bouwinspectie@ groningen.nl).

**Voorwaarden tijdens de uitvoering**

[Redacted text block]

- 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

Definitief