

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

Bezoekadres  
Harm Buitenplein 1

Postadres  
Postbus 7081  
9701 JB Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag  
datum en kenmerk  
vermelden.

Datum	29 juni 2020	Bijlage(n)	Kenmerk	OVA-201972415/
Informatie		Tel. 14 050	BSN	
E-mail			Zaak-ID	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning			

Geachte

U heeft op 7 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 7 bouwblokken met 292 woningen en het verwijderen van 1 houtopstand inclusief 3 potentieel monumentale bomen. De aanvraag gaat over Friesestraatweg hoek Reitdiep (Crossroads voormalig Friesestraatweg 139, locatie ACM) kadastraal bekend GNG, L, 8105, 8106 en 8107 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201972415.

Wij hebben besloten de vergunning te **verlenen**. Het besluit inclusief de motivering hebben wij als bijlage toegevoegd.

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de publicatiedatum. 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.

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met de afdeling VTH,  
telefoon (050) en e-mail

#### Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.

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



Teamleider Vergunningen

Volgvel 1

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

### Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 7 juni 2019 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 7 bouwblokken met 292 woningen en het verwijderen van 1 houtopstand inclusief 3 potentieel monumentale bomen. De aanvraag betreft Friesestraatweg hoek Reitdiep (Crossroads voormalig Friesestraatweg 139, locatie ACM) kadastraal bekend GNG, L, 8105, 8106 en 8107 te Groningen en is aangevraagd door De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201972415.

### Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a, 2.1.1c, 2.2.1g, 2.10, 2.12.1a 3 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:9 APVG 2009 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 worden verleend, 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 afzonderlijke motivering aan.

### Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan en het bijbehorende hogere geluidwaardenbesluit hebben in het kader van de Coördinatieprocedure op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelijktijdig van 6 februari tot en met 18 maart 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen richten zich primair op het ontwerpbestemmingsplan. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij u kortheidshalve naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Friesestraatweg 139 plan Crossroads'.

### **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. 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 om omgevingsvergunning(en) 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.

Bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan door de raad d.d. 24 juni 2020 heeft de raad tevens verklaard geen bedenkingen te hebben tegen de hiermee gecoördineerde aanvraag omgevingsvergunning, overeenkomstig de ontwerpen zoals deze ter inzage hebben gelegen

### **Verlengd**

De termijn voor deze aanvraag omgevingsvergunning is op basis van art. 3.12, lid 8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met maximaal 6 weken verlengd.

### **Inwerkingtreding en rechtsbescherming**

Deze beschikking treedt in werking 6 weken na de dag na de publicatiedatum. 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>.

Volgvel 3

**Bijlagen**

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 201972415 ;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;

Datum: 29 juni 2020

Nummer: 201972415

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



Teamleider Vergunningen

Definitief

### **Motivering omgevingsvergunning**

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op 29 juni 2020. De aanvraag betreft het oprichten van 7 bouwblokken met 292 woningen en het verwijderen van 1 houtopstand inclusief 3 potentieel monumentale bomen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 201972415.

*Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) en activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo) verleend.

Gelet op artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo) verleend.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de in de bestandenlijst genoemde stukken deel uitmaken van de vergunning.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 201972415
2. voorwaarden

De activiteit bouwen is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving zoals is opgenomen in de bestemmingsplannen Opheffing geluidzone en herziening Friesestraatweg Reitdiep en Facetherziening Parkeren, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Bouwverordening.

#### **Buitenplanse afwijking met zienswijzen 2.12.1a 3 Wabo**

Het bouwen is in strijd met de bepalingen van de vigerende bestemmingsplannen. Voor deze strijdigheid is geen binnenplanse afwijking mogelijk.

Voor de ontwikkeling is een op maat gemaakt bestemmingsplan 'Friesestraatweg 139 plan Crossroads' in voorbereiding. Het plan past binnen dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Op grond van artikel 2.12.1a 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kunnen wij afwijken van de voorschriften voor dit bouwen.

In verband met de aangenomen motie Groene Kruising waarin wordt aangedrongen op het versterken van groen dient er een meer vergroend inrichtingsplan te komen. In dit plan zal in ieder geval opgenomen worden dat er bomen langs de kadewoningen geplant zullen worden ter versterking van de klimaatdoelstellingen en biodiversiteit.

#### **Toepassing coördinatie-regeling**

Op 26 juni 2019 heeft de gemeenteraad besloten de coördinatie-regeling als bedoeld in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening op grond van artikel 3.30, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening toe te passen voor bouwplannen in de Reitdiepzone.

Voor het plan Crossroads is een concreet bouwplan opgesteld, dat de ontwikkelaar zo snel mogelijk wil realiseren. Op deze wijze kan het bestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan gelijktijdig ter inzage worden gelegd. Dit is niet alleen in het belang voor de ontwikkelaar, maar ook voor omwonenden en de gemeente, omdat

er sprake is van één bezwaar- en beroepsprocedure, zodat mogelijke bezwaren tegen het bestemmingsplan en het bouwplan op deze wijze in één keer kunnen worden behandeld.

Uw bouwplan voldoet wel aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Ook is uw aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening. Hieraan wordt voldaan.

Het ontwerpbestemmingsplan, de ontwerp-omgevingsvergunning voor het bouwplan en het bijbehorende hogere geluidwaardenbesluit hebben in het kader van de Coördinatierегeling op grond van artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening gelijktijdig van 6 februari tot en met 18 maart 2020 ter inzage gelegen. Er zijn 4 zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen richten zich primair op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de reactie op de zienswijzen verwijzen wij u kortheidshalve naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Friesestraatweg 139 plan Crossroads' zoals vastgesteld bij raadsbesluit d.d. 24 juni 2020.

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

#### **Voorwaarden:**

1. Archeologie  
Het noordwestelijke deel van het plangebied was ooit onderdeel van een boerenerf. Deze is aangewezen als archeologisch perceel waarvoor geldt dat voorafgaande aan bodemverstoringen archeologisch onderzoek een vereiste is. Omdat de nieuwbouwplannen over dit perceel gepland staan en daarmee de aanwezige archeologische resten verstoord gaan worden, zal een archeologisch onderzoek plaats moeten vinden.  
Voorafgaande aan de graafwerkzaamheden (voor sloop, nieuwbouw, sanering, aanleg/verwijderen (nuts)leidingen, verwijderen van diepwortelende beplanting, etc.) dient ter hoogte van het archeologische perceel archeologische onderzoek te worden uitgevoerd. Er mag gegraven worden onder archeologische begeleiding.
2. Veiligheidsplan  
Het Veiligheidsplan is akkoord onder voorwaarde dat drie weken voor aanvang van de start uitvoering de exacte routing voor fietsers en voetgangers in overleg met de afdeling Verkeer en Vervoer wordt vastgesteld.
3. Inrichting  
De wintergroene beplanting dient nog expliciet op tekening vermeld en te worden ingediend.
4. Inrichtingsplan  
Het inrichtingsplan dient in ieder geval extra te worden vergroend met bomen van de 2e orde in de plantvakken van de kadewoningen. De bomen dienen te kunnen beschikken over 20m<sup>3</sup> grond met eventueel, indien nodig, sleuven voor de groei van de wortels.

*Activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo jo artikel 4:9 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009)*

Gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.18 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Beleidsregels vellen van een houtopstand is de omgevingsvergunning voor de activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo) verleend.

Wij hebben de aanvraag getoetst aan de Beleidsregels vellen van een houtopstand. Bij deze beoordeling is gekeken naar het belang om de houtopstand en bomen te behouden en de redenen om de houtopstand en bomen te verwijderen.

Bij bezichtiging ter plaatse is gebleken dat:

*Waardering boom*

De stamdiameter van de bomen is meer dan 20 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven maaiveld. De drie bomen hebben een geschatte leeftijd van meer dan 35 jaar. De bomen hebben hierdoor de potentieel monumentale status. Hierdoor is het vellen van de bomen vergunningplichtig.

De houtopstand is groter dan 100 m<sup>2</sup>, met een natuurlijke groeihoogte van meer dan 2 meter. Hierdoor is het verwijderen van de houtopstand vergunningplichtig.

De houtopstand en bomen zijn zichtbaar vanaf de openbare weg en leveren hierdoor een bijdrage aan de beleving van de openbare ruimte.

De houtopstand en bomen zijn geïnventariseerd. De inventarisatie is opgenomen in de Boom Effect Analyse "Crossroads" van 21 oktober 2019.

*Reden verwijderen boom*

De houtopstand en bomen belemmeren de uitvoering van werkzaamheden waardoor een aanpassing in de openbare ruimte plaats vindt. Op het perceel naast de houtopstand met de bomen worden woningen gerealiseerd. Om te kunnen bouwen en vanwege de toegang naar het complex is het verwijderen en vellen noodzakelijk. Een alternatief is niet realistisch.

Deze werkzaamheden zijn volgens de beleidsregels vellen van een houtopstand een ruimtelijke ontwikkeling.

Gelet op de beleidsregels vellen van een houtopstand 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 een boom.

Vanwege het feit dat geveld wordt in de Stedelijke Ecologische Structuur is deze Boom Effect Analyse vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 4 december 2019 en is de raad per brief geïnformeerd.

Gelet op de dringende redenen menen wij dat ondanks de waarde van de houtopstand en bomen het verwijderingsbelang dient te prevaleren.

**Herplant**

Wij verbinden aan deze kapvergunning een herplantplicht van 6 bomen en 237 m<sup>2</sup> houtopstand. De bomen dienen een plantmaat 25-30 (stamomtrek in centimeter, gemeten op 1,00 meter boven maaiveld) te hebben en voor de heesters in de houtopstand geldt 100-125 (lengte maat in centimeter gemeten vanaf maaiveld).

Het definitieve groenplan voorafgaand uitvoering ter goedkeuring voorleggen aan het bevoegd gezag. In het groenplan opnemen plantlocatie, sortiment alle technische voorzieningen etc.

Volgvel 9

Deze heesters en bomen moeten geplant worden vóór 20 december 2023. Deze voorwaarden kunnen wij opleggen op grond van artikel 4:15 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009. Geen groencompensatie.

Wij attenderen u erop dat u moet voldoen aan de bepalingen zoals die in de Wet natuurbescherming zijn opgenomen. In dat kader wijzen wij u er expliciet op dat er hier sprake is van een essentiële vleermuisvliegroute welke op het terrein van Crossroads wordt gecompenseerd. Wij adviseren u het compensatieplan aan de provincie voor te leggen en uit te voeren.

Definitief