



Bezoekadres
Harm Buitenplein 1

Postadres
Postbus 30026
9700 RM Groningen

Tel. 14 050

In uw antwoord graag
datum en kenmerk
vermelden.

Afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH)

XXXX.
XXXX
XXXX
XXXX

Datum	10 maart 2025	Bijlage(n)	diverse	Kenmerk	OVA-202378578
Informatie	XXXX	Tel.	14 050		
E-mail	XXXX			Zaak-ID	
Onderwerp	Besluit omgevingsvergunning				

Geachte heer/mevrouw,

U heeft op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting buitenruimte op terrein voormalige hoefijzerfabriek inclusief het realiseren uitweg, archeologische begeleiding en het vellen van houtopstanden en compensatie van bomen en groen. De aanvraag gaat over Helper Molenstraat 43 te Groningen. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202378578.

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 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.

Flora en Fauna

Flora- en fauna-activiteit

Er kunnen beschermde planten en dieren zijn op de plek waar u de activiteit(en) gaat uitvoeren. U moet zorgen dat de gevolgen van het bouwen/slopen niet nadelig zijn voor deze planten en dieren. Informatie hierover kunt u vinden op de website: provinciegroningen.nl/vergunningen/

Als u nog vragen hebt kunt u contact opnemen met XXXX van de afdeling VTH, telefoon 14 050 en e-mail XXXX.

Bijlagen

- Besluit omgevingsvergunning inclusief motivering.
- Nota van zienswijzen.

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

Definitief

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen;

Gezien de aanvraag van:

XXXX

XXXX

XXXX

Besluit omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen hebben op 22 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting buitenruimte op terrein voormalige hoefijzerfabriek inclusief het realiseren uitweg, archeologische begeleiding en het vellen van houtopstanden en compensatie van bomen en groen. De aanvraag betreft Helper Molenstraat 43 te Groningen en is aangevraagd door XXXX.. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202378578.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten gelet op de artikelen 2.1.1a; 2.1.1.b; 2.1.1c; 2.2.1e; 2.2.1g; 2.10; 2.11; 2.12.1a3 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 worden verleend, zijn:

1. Bouwactiviteit art. 2.1 lid 1 onder a Wabo
2. Aanlegactiviteit art. 2.1 lid 1 onder b Wabo
3. Strijdig gebruik art. 2.1 lid 1 onder c Wabo
4. Uitwegactiviteit art. 2.2 lid 1 onder e Wabo
5. 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

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 zienswijzen naar voren gebracht.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage legging van het ontwerpbesluit zijn zienswijzen ingediend. Met betrekking tot onze reactie op de ingebrachte zienswijzen verwijzen wij u naar de bijlage (nota van zienswijzen).

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot een aanpassing van het definitieve besluit ten opzichte van het ontwerpbesluit. De wijzigingen hebben betrekking op de volgende onderdelen:

- Actualiseren toepasselijke regelgeving (bestemmingsplan Herziening parkeren 2021 en Beleidsregel parkeernormen 2024)
- Toevoegen vergunningvoorschrift over plaatsen trillingsmeters

Daarnaast hebben wij, als gevolg van de zienswijzen, de Commissie ruimtelijke kwaliteit gevraagd nogmaals een advies uit te brengen.

Het advies is nu opgedeeld in twee hoofdonderdelen:

1. een stedenbouwkundig deel op basis van de gebiedsvisie en bestemmingsplan, waarop de commissie negatief adviseert;
2. en een welstandelijk deel op basis van de welstandsnota, waarop de commissie positief adviseert.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft op 16 mei 2019 (gepubliceerd 8 juli 2019) 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 de categorie:

A. Bestaande woningen, woongebouwen en andere gebouwen

Het vernieuwen, veranderen, vergroten, uitbreiden, vervangen en/of het wijzigen van het gebruik van woningen en bijbehorende bouwwerken, woongebouwen en andere gebouwen, mits:

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

Het plan betreft vervangende nieuwbouw (sloop van de bedrijfsgebouwen van de voormalige hoefijzerfabriek ten behoeve van een nieuw woonprogramma) welke naar ons oordeel naar aard en schaal in de bestaande ruimtelijke en functionele structuur past.

T. Vastgesteld raadbeleid

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

Door de gemeenteraad is de gebiedsvisie Helpman-Noord op 5 april 2023 vastgesteld.

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>.

Crisis- en herstelwet

Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Hierdoor gelden enkele bijzondere procedurebepalingen (artikel 11, tweede lid Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet).

Concreet betekent dit dat:

- a) alle beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
- b) het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
- c) de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

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

- bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202378578 ;
- motivering per deelactiviteit;
- de onder deze omgevingsbeschikking behorende voorschriften;
- nota van zienswijzen

Datum: 10 maart 2025

Nummer: 202378578

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

Bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier OVA 202378578

Bestandsnaam	Datum aanmaak
8288571_1703083905054_G20009aD103_PLATTEGROND_DAKOV ERZICHT_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083905191_G20009aD300_DOORSNEDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083905238_G20009aD920_BOUWBESLUITTEKENIN G_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083905301_G20009aD100_PLATTEGROND_BEGAN E_GROOND_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083942492_G20009cD920_BOUWBESLUITTEKENIN G_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083942869_G20009D110_GEVELS_DOORSNEDES_E N_PLATTEGRONDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083942918_G20009D120_GEVELS_DOORSNEDES_E N_PLATTEGRONDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083942981_G20009D130_GEVELS_DOORSNEDES_E N_PLATTEGRONDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083943013_G20009D140_GEVELS_DOORSNEDES_E N_PLATTEGRONDEN_F2-1_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083943085_G20009D141_GEVELS_DOORSNEDES_E N_PLATTEGRONDEN_F2-2_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083943159_G20009D400_DETAILBOEK_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083943460_G20009B001_SITUATIE_BESTAAND_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083943715_G20009bD300_DOORSNEDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083943761_G20009bD920_BOUWBESLUITTEKENIN G_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083944104_G20009cD300_DOORSNEDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083974238_G20009dD920_BOUWBESLUITTEKENIN G_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083974471_G20009eD101_PLATTEGRONDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083974610_G20009eD300_DOORSNEDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083974646_G20009eD920_BOUWBESLUITTEKENIN G_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083974944_G20009fD920_BOUWBESLUITTEKENIN G_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083975008_G20009S001_SITUATIE_TE_SLOPEN_DE LEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703083975402_G20009dD300_DOORSNEDEN_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703084014532_G20009_Natuurinclusief_bouwen_231215.pdf	22-12-2023
8288571_1703084015169_G20009_Parkeerbalans_231215.pdf	22-12-2023
8288571_1703084015242_G20009_Fotos_bestaand_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703084015903_G20009_Kleur_en_materiaalstaat_exterieur_	22-12-2023

231215.pdf	
8288571_1703162831167_GdV-20231035-B02-Bouwaanvraag.pdf	22-12-2023
8288571_1703162832207_GdV-20231035-Tekeningen_bouwaanvraag.pdf	22-12-2023
8288571_1703162892098_23118_9162.R01_bouwaanvraag_incl._bijlagen.pdf	22-12-2023
8288571_1703162966068_20231220_Ontwerp_Buitenruimte_.pdf	22-12-2023
8288571_1703163140173_220219_Hoefijzerlocatie_Groningen_BO_v1.0.pdf	22-12-2023
8288571_1703163142500_220219_Hoefijzerlocatie_Groningen_BVP_v1.0.pdf	22-12-2023
8288571_1703163251274_20231012_Groningen_HelperMolenstraat_4_3_PvE_CON.pdf	22-12-2023
8288571_1703163251921_Checklist_Veilig_Onderhoud_op_en_aan_gebouw_231220.pdf	22-12-2023
8288571_1703163251997_Funderingsadvies.pdf	22-12-2023
8288571_1703163252201_G20009_Risicomatrix_Bouwveiligheidsplan_231129.pdf	22-12-2023
8288571_1703244527927_papierenformulier.pdf	22-12-2023
8288571_1703244528003_publiceerbareaanvraag.pdf	22-12-2023
8288571_1705311503218_G20009_Hoefijzerlocatie_Ontwerptoelichting.pdf	15-01-2024
8288571_1705502051672_10989rapportage.pdf	17-01-2024
8288571_1713256991434_G20009fD300A_DOORSNEDES_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256991611_G20009fT500_PRINCIPE_TRAPPENHUIS_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256991665_G20009fT501_TRAPPEN_AS_F1_EN_F15_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256991717_G20009fT502_TRAP_HOEKWONING_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256991752_G20009vD100A_GVL_DS_EN_PLG_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256991868_G20009vD920A_BOUWBESLUITTEKENING_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256991915_G20009vT500_TRAPPENHUIS_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256991976_G20009vT501_TRAP_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256992036_G20009D--TEKENINGENLIJST_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256992059_G20009D001A_SITUATIE_NIEUW_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256992364_G20009D006_SITUATIE_HELPER_WEST_SINGEL_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256992587_G20009dD100A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256992756_G20009eD100A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256992816_G20009eD101A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024

8288571_1713256992994_G20009fD100A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256993080_G20009fD101A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256993159_G20009fD102A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713256993204_G20009fD200A_GEVELAANZICHTEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257013982_G20009aT500_TRAPPENHUIS_BLOK_A-E_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014074_G20009aT501_PRINCIPE_HEKWERKEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014131_G20009bD100B_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014244_G20009bD200A_GEVELAANZICHTEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014313_G20009cD100A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014361_G20009cD101A_PLATTEGRONDEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014453_G20009cD200A_GEVELAANZICHTEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014505_G20009aD100B_PLATTEGROND_BEGANE_GROND_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014549_G20009aD101B_PLATTEGROND_EERSTE_VERDIEPING_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014605_G20009aD102B_PLATTEGROND_TWEEDE_VERDIEPING_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014652_G20009aD103A_PLATTEGROND_DAKOVERZICHT_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257014748_G20009aD200A_GEVELAANZICHTEN_240408.pdf	16-04-2024
8288571_1713257316956_10989rapportage-01.pdf	16-04-2024
8288571_1713257317093_20231012_Groningen_HelperMolenstraat_43_PvE_.pdf	16-04-2024
8288571_1713257317279_G20009_Hoefijzerlocatie_Ontwerptoelichting_240410.pdf	16-04-2024
1514612.OUT	21-06-2024
8288571_1717403278052_20240523_Omgevingsvergunning_Hoefijzerlocatie_Groningen_Ruimtelijke_onderbouwing_incl._bijlagen (2).pdf	04-07-2024

Motivering omgevingsvergunning

Dit onderdeel maakt deel uit van de omgevingsvergunning verleend op XX-XX-XXXX. De aanvraag betreft het oprichten van 139 zelfstandige woningen met herinrichting buitenruimte op het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek aan de Helper Molenstraat, het realiseren van uitwegen, het uitvoeren van werkzaamheden in archeologische gronden en het verwijderen van houtopstanden en het vellen van bomen en compensatie van bomen en groen en is aangevraagd door XXXX. De aanvraag is geregistreerd onder nummer 202378578.

Onderdeel van dit besluit vormen:

1. bestandenlijst behorend bij beschikking van dossier 202378578
2. voorwaarden

De gebiedsvisie Helpman-Noord beschrijft circa 100 woningen voor het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek, de huidige plannen omvatten een totaal van 139 woningen. Hoewel dit een aanzienlijk verschil lijkt, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de gebiedsvisie Helpman Noord. Een substantieel deel van de woningen in de plannen heeft een kleiner vloeroppervlakte en een groot deel valt onder de categorie sociale huur. Deze type woningen hebben een lagere parkeernorm. Het totale aantal woningen is daarmee toegenomen, terwijl de ruimtelijke impact ten opzichte van 100 woningen onveranderd blijft. Er bestaat een grote vraag naar deze betaalbare woningen voor kleine huishoudens, evenals de vraag naar sociale huurwoningen, met name aan de zuidkant van de stad.

Activiteit bouwen (artikel 2.1 lid 1 sub a Wabo)

In artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo staat dat u in het bezit moet zijn van een vergunning wanneer u een bouwwerk wilt gaan bouwen. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 lid 1 van de Wabo. Hieronder geven wij het resultaat van deze toetsing aan.

a. Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat uw project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 als u zich houdt aan de voorwaarden van deze vergunning. Voor wat betreft (fiets)bergingen kunnen wij instemmen met de voorgestelde gelijkwaardige oplossing. Dit is beschreven in paragraaf 3.3 van de (separate) ruimtelijke onderbouwing.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt nog gebruikt gemaakt van Beleidsregels Parkeernormen 2021. Deze parkeernorm is inmiddels achterhaald.

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is het bestemmingsplan Herziening parkeren 2021 in werking getreden. Omdat wij een aanvraag moeten toetsen aan de wet- en regelgeving die geldt op het moment van de besluitvorming op de aanvraag, moeten wij nu toetsen aan het bestemmingsplan Herziening parkeren 2021.

Op 17 juni 2024 is de “Beleidsregel parkeernormen 2024” gepubliceerd. Zoals blijkt uit de zienswijzenota (reactie op onderdeel 20) wordt voor het aspect fietsparkeren voldaan aan de “Beleidsregel parkeernormen 2024”

b. Bouwverordening

Het is aannemelijk dat uw project voldoet aan de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften.

c. Bestemmingsplan

Uw project hebben wij getoetst aan de regels van de bestemmingsplannen “Helpman”, “Herziening Parkeren 2021”, “Herziening bestemmingregels Wonen”, “Herziening bestemmingregels Wonen 2” en “Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A”. De planlocatie heeft de bestemmingen “Bedrijf” en “Wonen”, daarnaast is de waarde “Waarde – Archeologie 1” van toepassing. Wij hebben vastgesteld dat uw project niet voldoet aan de regels van het bestemmingsplan. Onder de activiteit strijdig gebruik gaan wij hier nader op in.

d. Redelijke eisen van welstand

Uw verzoek is getoetst aan redelijke eisen van welstand op basis van de welstandsnota van de gemeente Groningen. Naar aanleiding van de zienswijzen is de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw om advies gevraagd. De commissie adviseert op het onderdeel welstand positief.

Activiteit het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 sub b Wabo)

Gelet op artikel 2.1 en 2.11 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning voor de activiteit het uitvoeren van een werk of werkzaamheden (artikel 2.1 lid 1 sub b Wabo) verleend.

De Steekproef bv heeft in 2020 een archeologisch vooronderzoek door middel van boringen uitgevoerd (Bongers 2020). Uit de resultaten van dit vooronderzoek blijkt dat de bodem intact is. Resten uit de middeleeuwen en nieuwe tijd kunnen in de aanwezige akkerlagen aanwezig zijn. Onder de akkerlagen kunnen archeologische resten uit de pre- en protohistorie worden verwacht. In het kader van nieuwbouw aan de Helper Molenstraat is sloop van opstallen van de voormalige hoefijzerfabriek uiteindelijk noodzakelijk. Sloop van deze opstallen tot het huidige maaiveld is toegestaan. Voor het slopen van de funderingen, kabels en leidingen en ander grondverzet is een archeologische sloopbegeleiding noodzakelijk.

De Steekproef bv heeft in 2023 een Programma van Eisen (PvE) opgesteld ten behoeve van de uitvoering van een waarderend vooronderzoek door middel van proefsleuven. Dit PvE is goedgekeurd door de gemeentelijk archeoloog en is als definitief aan het dossier gevoegd. Naast het goedgekeurd PvE is een Nota van Wijziging noodzakelijk in verband met de gewijzigde werksituatie van het archeologisch bureau.

Afhankelijk van de resultaten uit het proefsleuvenonderzoek kan voorwaarde tot vervolgonderzoek worden gesteld (opgraving). Een archeologische opgraving is de laatste uitvoerende stap in het AMZ-cyclus (Archeologische Monumenten Zorg cyclus). Als voorwaarde aan deze beschikking verbinden wij onder andere dat voorafgaand aan de werkzaamheden een waarderend vooronderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd dient te worden.

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

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

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan “Helpman”, omdat het hele terrein van de voormalige hoefijzerfabriek de bestemming “Bedrijf” heeft. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming Wonen.

Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt. U heeft ervoor gekozen een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor het realiseren van het beoogde bouwplan.

Daarbij moet dan worden gemotiveerd of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt geconcretiseerd in de zes afwegingscriteria straat- en bebouwingsbeeld, woonsituatie (zowel van toekomstige bewoners als van omwonenden), milieusituatie (met name hinder), verkeersveiligheid (inritten, routing, parkeren e.d.), sociale veiligheid (hoeken, herkenbaarheid, toegankelijkheid) en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kunnen natuurlijk wel gebruikt worden. In de bij de aanvraag behorende ruimtelijke onderbouwing van adviesbureau BügelHajema wordt uitvoerig gemotiveerd dat en waarom het bouwplan ruimtelijk inpasbaar en verantwoord is.

Gebiedsvisie Helpman-Noord

In de beoordeling zijn ook de (ruimtelijke) uitgangspunten uit de visie Helpman-Noord uit 2023 meegenomen.

Bestemmingsplan Herziening parkeren 2021

Sinds de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is het bestemmingsplan Herziening parkeren 2021 in werking getreden. Omdat wij een aanvraag moeten toetsen aan de wet- en regelgeving die geldt op het moment van de besluitvorming op de aanvraag, moeten wij nu toetsen aan het bestemmingsplan Herziening parkeren 2021.

In artikel 3.1 van dit bestemmingsplan is bepaald dat:

“Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik is verzekerd dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd alsmede in stand wordt gehouden voor motorvoertuigen en/of (brom)fietsen.”

In artikel 3.2 van dit bestemmingsplan is vervolgens bepaald dat:

“Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan de door burgemeester en wethouders vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.”

De in artikel 3.2 genoemde beleidsregels zijn de Beleidsregels Parkeernormen 2024 (in tegenstelling tot de Beleidsregels Parkeernormen 2021, die golden ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit en waarnaar in de separate ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen).

De parkeerbehoefte voor de herontwikkeling van de hoefijzerlocatie bedraagt (afgerond naar boven) 58 parkeerplaatsen (zonder inzet deelmobiliteit) en 50 parkeerplaatsen (met inzet deelmobiliteit).

Er worden in totaal 62 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Ongeacht of er gebruik gemaakt wordt van deelmobiliteit, wordt dus voldaan aan de toepasselijke parkeernorm.

Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen

Er zijn geen strijdigheden met dit (facet) bestemmingsplan. Alle nieuwe woningen kennen een oppervlakte van minimaal 50 m² gebruiksoppervlakte.

Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels Wonen 2

Er zijn geen strijdigheden met dit (facet) bestemmingsplan. Alle nieuwe woningen hebben een grotere gebruiksoppervlakte dan 50 m².

Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2A (HBW 2A)

Er is geen strijdigheid met dit bestemmingplan aangezien dit facet bestemmingsplan regels stelt over 'bestaande' woningen. Hiervan is geen sprake bij deze aanvraag.

Herontwikkeling Hoefijzerlocatie

Op 5 april 2023 is de gebiedsvisie Helpman Noord vastgesteld door de Gemeenteraad. De gebiedsvisie voorziet in 9 deelgebieden welke worden herontwikkeld.

Onderdeel van deze gebiedsvisie is deelgebied 9, de herontwikkeling van de Hoefijzerlocatie. De ondernemer heeft de panden reeds verlaten, sindsdien staan de panden leeg en is het in eigendom van Helperblok B.V.. In samenwerking met de gemeente heeft u een plan ontwikkeld dat voorziet in woningbouw met een fors groen binnengebied dat vrij toegankelijk is voor alle omwonenden. De gebiedsvisie beschrijft circa 100 woningen voor de Hoefijzerlocatie, de huidige plannen omvatten een totaal van 139 woningen. Hoewel dit een aanzienlijk verschil lijkt, zijn wij van mening dat dit passend is binnen de gebiedsvisie Helpman Noord.

Een substantieel deel van de woningen in de plannen heeft een kleiner vloeroppervlakte en een groot deel valt onder de categorie sociale huur. Er bestaat een zeer grote vraag naar deze betaalbare woningen voor kleine huishoudens, evenals de vraag naar sociale huurwoningen, met name aan de zuidkant van de stad. Dit plan omvat 83 sociale- en 56 vrije sector huurwoningen, inclusief de benodigde parkeerplaatsen.

Een aanvraag omgevingsvergunning wordt onder andere getoetst aan de geldende beleidsregels ten aanzien van parkeernormen. In de separate ruimtelijke onderbouwing wordt aangegeven dat het bouwplan zowel wat betreft auto- als feitsparkeren voldoet aan de Beleidsregels Parkeernormen 2021. Deze beleidsregels is inmiddels niet meer van toepassing. Inmiddels zijn het bestemmingsplan "Herziening Parkeren 2021" en de "Beleidsregels Parkeernormen 2024" van toepassing. Zoals blijkt uit de zienswijzennota voldoet het bouwplan, zowel wat betreft fiets- als autoparkeren aan de nu geldende beleidsregels.

De kaders voor de herontwikkeling van het terrein van de voormalige hoefijzerfabriek zijn vastgelegd in de gebiedsvisie Helpman Noord.

Het voorliggende plan voldoet in grote lijnen aan de Gebiedsvisie Helpman-Noord uit 2023 en de Ruimtelijke Uitgangspunten terrein Hoefijzerfabriek uit 2020 (niet vastgesteld). Het plan volgt de voorbeeldinvulling die destijds is meegegeven. Door het verhogen van het aantal woningen van circa 100 naar 139 verandert ook de woningtypologie, en daarmee de doelgroep van het hof.

Naar aanleiding van de zienswijzen hebben wij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opnieuw gevraagd om advies uit te brengen. Voor het onderdeel Stedenbouw heeft de commissie als volgt geadviseerd:

“In eerdere adviezen heeft de commissie aangegeven dat de uitwerking van de gebiedsinrichting op een aantal punten nog niet overtuigend is. Deze aandachtspunten hangen grotendeels samen met de gekozen stedenbouwkundige opzet, met name in relatie tot het toegepaste monotone woonprogramma en de gekozen (gebouw)typologie. De keuze voor een formele, stedelijke typologie -de portiekflat- is begrijpelijk aan de Helper Westsingel, maar het zonder differentiatie doorvoeren van de typologie in het hof resulteert in een spanningsveld tussen de formele opzet van een portiekflat met de informele ruimtelijke wensbeelden van het hof. Hierdoor ontstaan vragen over de samenhang tussen de collectieve entrees en de groene inrichting van het hof. Hoewel er een zorgvuldig landschappelijk plan is opgesteld voor de collectieve binnentuin, zorgt het toepassen van de wadi ervoor dat er minder ruimte voor ongedwongen ontmoeting tussen bewoners ontstaat en lijkt de overgang tussen collectief en privé op sommige plekken gebaat bij een meer formele afbakening. Daarnaast verdient de ontsluitingsroute nadere uitwerking, aangezien deze op plekken eerder langs willekeurige privé-buitenruimtes voert dan langs woning entrees. Ook de parkeeroplossing behoeft verdere aandacht om te voorkomen dat er een rommelige, onoverzichtelijke en daarmee onprettige situatie ontstaat.”

Ondanks dat de uitwerking van de gebiedsinrichting op de genoemde punten volgens de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit nog niet overtuigend is, gaan wij over tot het verlenen van de gevraagde omgevingsvergunning. Hierbij leggen wij dit onderdeel van het CRK advies naast ons neer. Het college is bevoegd om een advies, of een deel daarvan, gemotiveerd naast zich neer te leggen. Wij leggen hierna uit waarom wij dit doen.

Wonen

Het woonprogramma is met 139 woningen verder verdicht dan in de gebiedsvisie beoogd en met 60% sociale huur eenzijdiger geworden.

De woningbouwopgave in Groningen is groot, zowel in de stad als in de regio. In de woondeal Regio Groningen - Assen (2023) hebben we ook afspraken gemaakt om de woningbouw in de regio te versnellen. In de Woondeal zijn Rijk, provincie en regiogemeenten overeen gekomen tot en met 2030 tenminste 21.370 woningen te bouwen. De gemeente Groningen bouwt een flink deel daarvan. In onze omgevingsvisie is ervoor gekozen om de groei op te vangen in de bestaande stad en de groene ruimte tussen stad en omliggende dorpen open te houden. Van de woningen die Groningen de komende jaren bouwt komt twee-derde in de bestaande stad. De opgave om te blijven bouwen blijft dan ook groot en dit vraagt om maatregelen om de woningbouw op gang te houden.

In het gehele ontwikkelgebied Helpman-Noord worden circa 550-600 woningen toegevoegd met een gevarieerd programma in oppervlakte en prijsklasse (huur en koop). Enkele grote ontwikkelingen in de vrije sector/koop zijn:

- Jullensblok 250 appartementen 50m² - 130m²
- Helperkade 43 appartementen/ grondgebonden woningen 50-180m²
- Technische school 62 appartementen tot 100m² en 13 loftwoningen 50-200m²

Hierdoor worden voor verschillende doelgroepen woningen gerealiseerd. Dit sluit aan bij onze ambitie uit de woonvisie voor een ongedeelde stad en de ambitie om het aandeel sociale huur in Helpman te laten groeien.

“In het zuiden van Groningen zien we graag een toename van het aantal sociale huurwoningen. Dit is de plek waar het aandeel sociale huurwoningen onder het gemeentelijke gemiddelde ligt. De kans is groot dat we hier bij een ontwikkeling vragen om het toevoegen van een hoog percentage sociale huur.” – Woonvisie Groningen”

Gezien de ontwikkeling in Helpman-Noord vinden wij het daarom positief dat op de locatie van de voormalige hoefijzerfabriek meer sociale huurwoningen worden toegevoegd ten opzichte van de eerder vastgestelde gebiedsvisie. In totaal komen circa 140 sociale huurwoningen (25%) in het gehele gebied.

In het voorgenomen valt bijna 60% van het programma onder sociale huur, woningcorporatie Patrimonium gaat dit verhuren. Dit zijn allen appartementen rond de 50m² met één of twee slaapkamers. Patrimonium richt zich met deze woningen op de doelgroep 18 t/m 39 jaar en 1 en 2 persoonshuishoudens. Bijna 90% van de woningzoekenden in Groningen voor een sociale huurwoning valt binnen deze doelgroep. Daarnaast draagt het bij aan de gemaakte prestatieafspraken en het bovenliggend Ambitiekader 2021-2025 waarbij Patrimonium ruim 500 nieuwbouwwoningen in de sociale huur wil toevoegen in de komende 5 jaar. Aanvullend daarop hebben wij in 2023 met de corporaties afgesproken de netto-groei te willen verdubbelen van 240 naar 480 per jaar.

De kleinere sociale huurwoningen beperkt de doelgroep die hier kan wonen. De vrije sector woningen in het plan kennen wel meer variatie in oppervlak en deze zijn voor verschillende doelgroepen toegankelijk. Ook in de gehele gebiedsontwikkeling Helpman-Noord kent het programma voldoende variatie.

Natuurinclusief bouwen

De aanvraag kan voldoen aan het gestelde vanuit het gemeentelijke beleid over natuurinclusief bouwen.

Goede ruimtelijke ordening

U heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat het beoogde bouwplan geen afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening. Deze kan hier als integraal onderdeel van de motivering beschouwd worden. Met daarbij de kanttekening dat de ruimtelijke onderbouwing nog uitgaat van het toepassen van “Beleidsregels Parkeernormen 2021”. Deze beleidsregel is niet meer van toepassing. Inmiddels zijn het bestemmingsplan “Herziening Parkeren 2021” en de “Beleidsregels Parkeernormen 2024” van toepassing. Zoals blijkt uit de zienswijzennota voldoet het bouwplan ook aan de nu geldende parkeernormen.

U heeft in het voortraject diverse participatiegesprekken gevoerd met belanghebbenden.

Alles overwegend zijn wij van mening dat de verdichting (het toevoegen van meer woningen in een bestaande buurt) zoals we die nu zien in Helpman Noord, past bij onze kijk op de compacte stad. Een groeiend aantal inwoners zorgt voor een grote noodzaak om woningen te bouwen en dat doen we zoveel mogelijk binnen de bestaande contouren van Stad. Hoewel het aantal woningen dat beoogd is voor deze locatie, het in de visie Helpman Noord genoemde aantal overschrijdt, vinden wij het plan passend binnen de visie Helpman Noord en binnen onze kijk op de stadsontwikkeling. Een flink deel van de woningen heeft immers een kleiner vloeroppervlakte en een flink deel is sociale huur. Daarmee is het aantal woningen hoger geworden maar is de ruimtelijke impact gelijk gebleven. Er is veel vraag naar kleinere, betaalbare woningen voor kleine huishoudens en er is veel vraag naar sociale huur; zeker aan

de zuidkant van de stad. Beiden brengen een lage parkeerbehoefte met zich mee. Met de aanpak van de openbare ruimte en het groen – zoals beschreven in de visie Helpman Noord – en met een goed plan voor parkeren en verkeer komen we tot een gebalanceerde toevoeging aan Helpman Noord die de buurt als geheel meer kwaliteit geeft.

Wij zijn dan ook van mening dat medewerking aan de aanvraag tot omgevingsvergunning (om af te wijken van het bestemmingsplan) ondanks negatief stedenbouwkundig advies van de CRK kan worden verleend met toepassing van artikel 2.1, lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in combinatie met artikel 2.12, lid 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Definitief

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 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 activiteit vellen houtopstand (artikel 2.2 lid 1 sub g Wabo) verleend.

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 boom te behouden en de reden om de boom te verwijderen.

Bij bezichtiging ter plaatse is gebleken dat:

Waardering boom

De stamdiameter van de boom is meer dan 20 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven maaiveld. Hierdoor is het vellen van de boom vergunningplichtig. De houtopstand is groter dan 100 m², 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, zodat er sprake is van een esthetische waarde. Van de te vellen bomen hebben 4 bomen een geschatte leeftijd tussen de 35 en 50 jaar en 3 bomen een geschatte leeftijd van meer dan 50 jaar. Hierdoor voldoen deze bomen aan de bepalingen om de potentieel monumentale (4 bomen) status te hebben en de monumentale (3 bomen) status te hebben.

Het betreft het verwijderen van 736 m² houtopstand en 9 bomen vellen (inclusief 3 bomen met de monumentale status en 4 bomen met de potentieel monumentale status).

De bomen en houtopstand zijn geïnventariseerd. De inventarisatie is opgenomen in de Boom effect Analyse "Hoefijzer" van 20 december 2023.

Reden verwijderen boom

De bomen en houtopstand belemmeren de uitvoering van werkzaamheden waardoor een aanpassing op het perceel plaats vindt. Het uitvoeren van een onderhoudsmaatregel biedt geen oplossing voor het behoud van de boom. 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 een boom.

Het college heeft op 11 juni 2024 de Boom effect Analyse vastgesteld en de raad per brief geïnformeerd. De ontwikkeling past in de gebiedsvisie Helpman Noord (door de raad vastgesteld in 2023), maar is in strijd met het bestemmingsplan 'Helpman'. Naast de fysieke herplant (644 m² houtopstand en 18 bomen) is een storting van € 3910,- in het groencompensatiefonds noodzakelijk.

In de belangenafweging weegt de realisatie van 139 woningen zwaarder dan behoud van de houtopstanden en bomen. In het ontwerpproces zijn alternatieven aangedragen en welke realistisch bleken doorgevoerd in het definitieve ontwerp.

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

Herplant

Wij verbinden aan deze kapvergunning een herplantplicht van 18 bomen (8 bomen plantmaat 20-40 en 10 bomen plantmaat 40-50). De plantmaat is de omtrek gemeten in centimeters op 1,00 meter boven maaiveld. En een herplant van 644 m² houtopstand met plantmaat 80-100 (lengte maat heesters, gemeten in centimeters vanaf maaiveld).

Deze bomen en houtopstand moeten geplant worden binnen 1 jaar na gereed komen van de plantlocatie. Deze voorwaarden kunnen wij opleggen op grond van artikel 4:9 lid 4 Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2021.

Activiteit uitweg (artikel 2.2. lid 1 onder e Wabo)

Gelet op artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 2:9 APVG is de omgevingsvergunning voor de activiteit uitweg (artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo) verleend.

Deze activiteit kan worden geweigerd, indien de uitweg niet voldoet aan de in 2:9 APVG genoemde gronden. Omdat deze weigeringsgronden op uw aanvraag niet van toepassing zijn, wordt de activiteit hierbij verleend.

Definitief

VOORWAARDEN bij dossier: 202378578

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.
- 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.

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.
- 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 via het omgevingsloket.

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
- De uitvoering van terugslagkleppen en brandkleppen in ventilatiekanalen voorafgaand aan uitvoering dienen te worden besproken met bouwinspectie;

- Bij werkzaamheden die trilling kunnen veroorzaken (bv slopen en grondwerkzaamheden) trillingsmeters plaatsen en deze monitoren.

Voorwaarden betrekking hebbend op Archeologie

- Proefsleuvenonderzoek

Een waarderend vooronderzoek door middel van proefsleuven. Hiervoor is een, door de gemeentelijk archeoloog, goedgekeurd PvE nodig. Dit PvE is inmiddels goedgekeurd, maar naast het PvE moet nog een Nota van Wijziging worden opgesteld. Dit in verband met de gewijzigde werkwijze tussen het archeologisch bureau en uitvoerder, namelijk het in pandig uitvoeren van het archeologisch onderzoek met behulp van kunstmatige verlichting. Voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek dient ook een PvA te worden opgesteld door een bevoegd archeologisch bureau. In het PvA staan praktische zaken als afspraken tussen het archeologisch bureau, de opdrachtgever of ontwikkelaar en het bevoegd gezag.

Afhankelijk van de resultaten uit het proefsleuvenonderzoek kan voorwaarde tot vervolgonderzoek worden gesteld, namelijk een archeologische opgraving. Een archeologische opgraving is de laatste uitvoerende stap in het AMZ-cyclus (Archeologische Monumenten Zorg cyclus).

- Sloop

Het slopen van de opstallen tot het maaiveld is toegestaan zonder archeologisch onderzoek. Voor het slopen van funderingen, kabels en leidingen en ander grondverzet is een sloopbegeleiding noodzakelijk. Dit staat apart van het proefsleuvenonderzoek, tenzij uit het proefsleuvenonderzoek (in een eerder stadium dan de sloop funderingen) blijkt dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Voor een sloopbegeleiding is tevens een 'nieuw' PvE en PvA noodzakelijk.

- Algemeen

Het schrijven van het PvE en PvA, de uitvoer van het veldwerk, de documentatie, uitwerking en rapportage van het onderzoek, eventuele conservering, alsmede de deponering van de documentatie en vondsten behoren allen tot de onderzoeksverplichting die is gekoppeld aan de vergunningverlening. De kosten voor al deze archeologische werkzaamheden zijn voor de ontwikkelaar.

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.

Voorwaarden betrekking hebben op de kapactiviteit

- Herplantplicht van 18 bomen (8 bomen plantmaat 20-40 en 10 bomen plantmaat 40-50). De plantmaat is de omtrek gemeten in centimeters op 1,00 meter boven maaiveld. En een herplant van 644 m² houtopstand met plantmaat 80-100 (lengte maat heesters, gemeten in centimeters vanaf maaiveld).

Deze bomen en houtopstand moeten geplant worden binnen 1 jaar na gereed komen van de plantlocatie.