

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van 22 woningen en zonnepanelen plaatsen
locaties:	Burgemeester van Roijenstraat Oost 220-230, 267-269 en 238-260D te Hoogezand
activiteiten:	Het bouwen van een bouwwerk Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
verleend aan:	Stichting Lefier
olo-nummer:	8109057
bevoegd gezag:	Gemeente Midden-Groningen
zaaknummer:	19521316728

Inhoudsopgave

1	Ontwerpbesluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Voorgenomen besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	4
1.4	Zienswijzen.....	4
1.5	Ondertekening	4
1.6	Verzending	4
2	Procedure	6
2.1	Procedure en beslistermijn	6
2.2	M.e.r.- beoordeling	6
2.3	Bevoeggezag.....	7
2.4	Volledigheid.....	7
2.5	Adviezen.....	7
2.6	Verklaring van geen bedenkingen.....	7
2.7	Wet Natuurbescherming	8
2.8	Waterparagraaf.....	9
2.9	Vooroverleg	10
2.10	Toezenden ontwerpbesluit	10
2.11	Publicatie ontwerpbesluit	10
3	Inhoudelijke overwegingen.....	11
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	11
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	12
4	Voorschriften.....	177

1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 13 oktober 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van 22 woningen en zonnepanelen plaatsen. De aanvraag is ingediend door VDM Woningen B.V., namens Stichting Lefier.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locaties: Burgemeester van Roijenstraat Oost 220-230, 267-269 en 238-260D te Hoogezand.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2 lid 1 onder e Wabo).
- Gebruiken van gronden en/of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo).

Het project bestaat uit het bouwen van 22 huurwoningen. De activiteit “een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen” is schriftelijk ingetrokken omdat deze activiteit niet vergunningplichtig is. Op 19 december 2023 is de activiteit “zonenpaneel of collector plaatsen” toegevoegd.

1.2 Voorgenomen besluit

Het college van Burgemeester en wethouders is voornemens:

1. gelet op artikel 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. aan de vergunning voorschriften te verbinden;
4. de volgende stukken deel uit laten maken van de vergunning:
 - aanvraagformulier nummer: 8109057, d.d. 13 oktober 2023;
 - aanvraagformulier (zonnepalen) , d.d. 19 december 2024;
 - welstandsadvies, d.d. 16 januari 2024;
 - ro-onderbouwing: Hoogezand-Burgemeester van Royenstraat Oost RHO adviseurs, d.d. 20 maart 2024;
 - tekeningen: BMN/W2N Engineers bouwnummers:1-4, 5-8, 9-12, 13-16, 17-19 en 20-22, d.d. 13 januari 2024/2 februari 2024;
 - statische berekening VBI combinatievloer/plaatvloer (begane grond), 18 december 2019;
 - kleur- en materiaalstaat VDM-woningen, d.d. 28 februari 2023;
 - buiten warmtepomp unit VDM-woningen geluidsberekening nummers: 1 t/m 22, d.d. 27 maart 2023;
 - situatietekening S1-bnr1-16 en 17-22 warmtepompen VDM-woningen d.d. 9 februari 2023;
 - situatietekening S1-bnr17-22 VDM-woningen d.d. 21 december 2023;
 - situatietekening S1-bnr17-22 VDM-woningen geluidsberekening d.d. 21 december 2023;

- situatietekening S1-totaal VDM-woningen, d.d. 11 december 2023;
- situatietekening bestaand S1-totaal bestaand VDM-woningen, d.d. 20 maart 2023;
- tekeningen: elektra VDM-woningen bladnummers: T1, T2 en T3 d.d. 5 april 2023;
- folder DoP rookmelders, d.d. 14 mei 2014;
- technische blad/tekening bladnummer: B3d bnr20-22, VDM-woningen, d.d. 22 mei 2023;
- detail tekeningen VDM-woningen bladnummers: B4 en 01 t/m 17, d.d. 5 april 2023;
- Bouwbesluit berekeningen t.b.v. bouwaanvraag VDM-woningen hoekwoning en tussenwoning, 15 februari 2023;
- MPG-berekeningen tussenwoning en hoekwoning VDM-woningen, d.d. 21 september 2022;
- ventilatieberekeningen hoekwoning en tussenwoning VDM-woningen;
- Aerius-projectberekeningen aanleg en gebruiksfase, d.d. 1 maart 2023;
- constructie-berekening bovenbouw W2N Engineers, d.d. 12 april 2023;
- bestektekeningen bladnummers: B2a bnr17-19, B2a bnr20-22, B2a bnr1-16, B2b bnr1-16, B2b bnr17-19, B2b bnr20-22, B2c bnr1-16, B2c bnr17-19, B3d bnr20-22, B3a bnr1-16, B3a bnr20-22, B3a bnr17-19, B3b bnr1-16, B3b bnr17-19, B3b bnr20-22, B3c bnr1-16, B3c bnr17-19, B3c bnr20-22, B3d bnr17-19, B1 bnr1-16, B1 bnr17-19, B1 bnr20-22 en B2a VDM-Woningen, d.d. 22 mei 2023;
- bestektekeningen bladnummer: B2c bnr20-22, B2d, B2e, B3c bnr1-16 VDM -Woningen, d.d. 5 mei 2023;
- KOMO-attesten; houtskeletbouw, isolatievloer, kunststof en kunststof kozijnen;
- Veiligheidsplan;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- verkennend bodemonderzoek ENVISO Ingenieursbureau, d.d. 21 december 2023;
- folder Daikin warmtepompen;
- Daiking geluidstabel;

5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van de ter inzagelegging van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven door publicatie in “De Regiokrant”, de gemeentelijke website en op www.Overheid.nl.

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken liggen in het gemeentehuis van de gemeente Midden-Groningen gedurende zes weken ter inzage.

De stukken zullen met ingang van 25 april 2024 ter inzage worden gelegd.

1.4 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage ligt, heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Het naar voren brengen van zienswijzen kan zowel mondeling als schriftelijk.

Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient u een afspraak te maken met het Contactplein, telefoonnummer (0598) 373737.

1.5 Ondertekening

Dit document is nog geen definitief besluit en is daarom niet ondertekend.

1.6 Verzending

Een afschrift van dit (ontwerp)besluit is verzonden aan:

- Stichting Lefier, De ██████████, Beukenlaan 3, 9603 DA Hoogezand;

- VDM Woningen B.V., [REDACTED] De Buorren 40A, 9289 HH Drogeham;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, [REDACTED] Sontweg 10, 9723 AT Groningen.

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Op 13 oktober 2023 hebben wij de aanvraag ontvangen. Het project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Overeenkomstig artikel 3.10 lid 1 sub a Wabo dient het besluit op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Binnen 6 maanden na ontvangst van de aanvraag dient op de aanvraag te worden beslist.

2.2 M.e.r.- beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

De activiteit die met de uitgebreide omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: *'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 22 woningen in het stedelijk gebied.

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerpfase van ruimtelijke plannen moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen m.e.r. nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als onderdeel van de ruimtelijke onderbouw opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 22 woningen en het gehele projectgebied heeft een oppervlak van circa

11.000 m². De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' noodzakelijk is.

Beoordeling

Bij de beoogde ontwikkeling is er sprake van een perceel gebonden ontwikkeling binnen de bestaande 42/171 stedelijke structuur. De ontwikkeling heeft geen onaanvaardbaar effect op de onderliggende gronden of andere functies in de omgeving. De cultuurhistorische elementen rondom het projectgebied worden behouden. Ook is er geen toename van stikstofdepositie door de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is er een oplossing gevonden voor het parkeren. Overigens blijkt uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten uit bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (20 maart 2024) dat er geen belangrijke milieugevolgen zullen optreden. De gemeente heeft hierbij voldoende afwegingsruimte om te besluiten dat er geen m.e.r. plicht geldt. Bovenstaande vormvrije m.e.r. beoordeling geeft weer dat er geen nadelige milieueffecten te verwachten zijn door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Deze ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tijdens de toetsing van de omgevingsaspecten zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het vaststellen van deze ruimtelijke onderbouwing

2.3 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.4 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 3 november 2023 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 12 weken aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 21 maart 2024 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 12 weken.

2.5 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo en artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan: De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Libau) Groningen. Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.6 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht moet, ingeval met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Een verklaring van geen bedenkingen is in dit geval niet noodzakelijk. Het bouwplan bevindt zich niet in het provinciaal buitengebied en het is geen gevoelige ontwikkeling. Dit project staat op de lijst met uitzonderingen van een verklaring van geen bedenkingen.

2.7 Wet Natuurbescherming

Natura 2000-gebied Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. 30/171 Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zuidlaardermeergebied' bevindt zich op respectievelijk 800 meter afstand van het projectgebied. In het kader van de Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het Zuidlaardermeergebied aangemerkt als 'niet stikstofgevoelig'. Dit betekent dat er in het kader van de PAS geen noodzaak is voor het nemen van aanvullende herstelmaatregelen. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' bevindt zich op circa 8 kilometer. Vanwege de onderlinge afstand en de tussenliggende bebouwing kan directe hinder in de vorm van geluid en licht worden uitgesloten. Ondanks dat de voorgenomen locatie voor woningbouw buiten de grenzen van de Natura 2000-gebieden ligt, kan de ontwikkeling van het projectgebied leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet beoordeeld worden of het project leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de beschermde habitats en de habitats van soorten binnen de Natura 2000-gebieden. Het is daarom noodzakelijk om een AERIUS-berekening uit voeren om te bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstofberekening

Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat binnen de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De stikstofberekeningen zijn als bijlage 2 toegevoegd. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het projectgebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde NNN-gebieden liggen op 530 meter afstand. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te

worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Toetsing

In het projectgebied hebben eerder woningen gestaan, er is op dit moment sprake van een braakliggend terrein zonder ecologische waarden. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wnb wordt daardoor niet verwacht. Er is geen ecologisch onderzoek noodzakelijk.

2.8 Waterparagraaf

Op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het plan worden voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het is verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor dit project is daarom een watertoets uitgevoerd (Watertoets).

De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Uit de watertoets volgt dat normale procedure gevolg moet worden.

Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's. Het project is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: 00022438). Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is (zie bijlage 4 ro-onderbouwing). In het kader van het wettelijk vooroverleg zal overleg plaatsvinden met waterschap Hunze en Aa's. Onderstaand zijn de resultaten van de digitale watertoets en het overleg verder uitgewerkt.

Watertoets

Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren. Het stedelijke gebied (de bebouwde kom) is meer verhard dan het landelijke gebied. Om deze reden is er een verschil in de compensatiedrempel (150 m² toename in het stedelijke gebied, 1500 m² toename in het landelijke gebied). Voor de voorgenomen ontwikkeling zal ongeveer 3400 m² aan verharding worden toegevoegd. Omdat er eerder in het projectgebied al sprake was van woningen wordt met het waterschap afgestemd of watercompensatie noodzakelijk is. Een mogelijke compensatiemaatregel is het verbreden van de watergang aan de noordkant van het projectgebied.

Waterkwaliteit en riolering

Samen met de gemeenten heeft het waterschap de basisdoelstelling het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Het waterschap adviseert daarom om de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde hierbij is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

Verontreinigingen

Binnen het project is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de projectontwikkeling. Er is voldoende ruimte binnen het projectgebied om te voldaan aan eventuele watercompensatie.

2.9 Vooroverleg

Op 25 april 2024 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1

Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Het Waterschap heeft op ... 2024 gereageerd dat zij geen opmerkingen heeft over het plan en hiermee kan instemmen. Deze reactie is bijgevoegd.

Eveneens op 25 april 2024 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Groningen.

Gedeputeerde Staten heeft middels een schrijven van ...2024 gereageerd waarin *een aantal aanbevelingen staan ten aanzien van het aanvankelijke plan. Deze opmerkingen zijn verwerkt in het plan en deze is hierop aangepast. Dit is beschreven in paragraaf ... van de bijgaande ruimtelijke onderbouwing. De vooroverlegreactie van de provincie is eveneens bijgevoegd.*

2.10 Toezenden ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit is gestuurd aan:

Een afschrift van dit (ontwerp)besluit is verzonden aan:

- Stichting Lefier, ██████████ Beukenlaan 3, 9603 DA Hoogezand;
- VDM Woningen B.V., ██████████ De Buorren 40A, 9289 HH Drogeham;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, ██████████, Sontweg 10, 9723 AT Groningen.

2.11 Publicatie ontwerpbesluit

Van de ter inzagelegging van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven door publicatie in De Regiokrant, de gemeentelijke website en op www.Overheid.nl.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

Als er sprake is van de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a, Wabo, moet de omgevingsvergunning worden geweigerd indien één van de in artikel 2.10 lid 1 Wabo genoemde weigeringsgronden aan de orde is. Een toetsing of deze weigeringsgronden aanwezig zijn heeft plaatsgevonden:

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Woongebieden" geldt (vastgesteld 2013-06-10). De gronden hebben de bestemming "Wonen-1". Daarnaast heeft het projectgebied een bouwvlak en de maatvoeringen 'Maximum bouwhoogte 10 meter' en 'Maximaal aantal wooneenheden 74'. Het projectgebied heeft verder geen aanvullende aanduidingen of dubbelbestemmingen.

Volgens artikel 19.1 zijn de voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoofdfunctie wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Met de daarbij behorende tuinen, erven, groen-, nuts-, en verblijfsvoorzieningen, water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen het bouwvlak mogen in totaal 74 woningen gebouwd worden. Dat komt overeen met het aantal woningen dat nu aanwezig is. In principe is het gebruiken van deze gronden voor woningen is toegestaan, evenals het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken. De enige planologische strijdigheid is het toevoegen van 22 woningen, dus het vergroten van het aantal woningen binnen het bouwvlak.

Verder zijn de facetbestemmingsplannen Parkeren (2019) en Karakteristieke objecten (2018) van toepassing. Deze aanvraag kan hieraan voldoen.

Bevoegd gezag/procedure

Op basis van de door u ingediende gegevens blijkt dat wij bevoegd gezag zijn om te beslissen op uw aanvraag. De behandeling van uw aanvraag vindt plaats op basis van de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Voor deze procedure geldt een standaard beslistermijn van 6 maanden.

Op grond van art. 2.10 lid 2 Wabo wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

In de paragraaf "Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan" staan de nadere overwegingen met betrekking tot deze activiteit.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 16 januari 2024 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing aan de bouwverordening

Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Conclusie

Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het (ver)bouwen van een bouwwerk zijn er, behalve voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan, geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren. In dit besluit zijn de voor deze activiteit relevante voorschriften opgenomen.

3.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning voor deze activiteit moet worden geweigerd indien de activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo niet voldoet aan de in artikel 2.12 Wabo gestelde toetsingsaspecten. Een toetsing aan deze aspecten heeft plaatsgevonden.

Strijdigheid

Het bouwplan past niet binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan "Woongebieden" omdat de volgende strijdigheid geconstateerd:

- binnen het bouwvlak mogen in totaal 74 woningen gebouwd worden. Dat komt overeen met het aantal woningen dat nu aanwezig is. In principe is het gebruiken van deze gronden voor woningen is toegestaan, evenals het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken. De enige planologische strijdigheid is het toevoegen van 22 woningen, dus het vergroten van het aantal woningen binnen het bouwvlak.

Afwijkingsmogelijkheid

Aangezien het aantal woningen in strijd is met de bestemmingsplanvoorschriften qua gebruik, kan alleen middels een uitgebreide procedure aan het plan meegewerkt worden, omdat het niet past binnen de kruimellijst van de gemeente. Wij zijn echter bereid om aan uw plan mee te werken. Ten behoeve van bovengenoemde strijdigheid kan worden afgeweken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Hierin is bepaald dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing ingediend, genaamd "Hoogezand-Burgemeester van Roijenstraat", versie 20 maart 2024. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het westen van het dorp Hoogezand. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1. Ten noorden van het projectgebied ligt een zonneveld, richting het oosten ligt het centrum en meerdere woonwijken van Hoogezand. Aan de zuidkant van het projectgebied zijn woningen gesitueerd en ligt het Gorechtpark. Het Gorechtpark is één van de grotere groene gebieden binnen de gemeente en heeft een recreatieve, een natuur en een educatieve functie. Richting het westen ligt het landelijk gebied. Het projectgebied is kadastraal bekend als Hoogezand, sectie F, nummers 2229 en 2230. De gronden zullen worden ontsloten door de Burgemeester van Royenstraat Oost.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening van de provincie Groningen stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit project zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Woningbouw

Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt. Deze aspecten worden in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2 ro-onderbouwing), de woondeals (zie paragraaf 3.2 ro-onderbouwing) en de woonvisie (zie paragraaf 3.4.2 ro-onderbouwing) nader uitgewerkt.

Omgevingsverordening provincie Groningen

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening provincie Groningen in werking getreden. De inhoudelijke principes blijven grotendeels gelijk met de voorgaande omgevingsverordening op het gebied van stedelijke functies waardoor de voorgenomen ontwikkeling ook binnen het beleid van de nieuwe omgevingsverordening Groningen zal passen.

Conclusie provinciaal beleid

Voor de beoogde ontwikkeling gelden geen specifieke regels vanuit de Omgevingsvisie van de provincie Groningen. Er is geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening. Er is sprake van een binnen stedelijke locatie en de behoefte naar de woningen is voldoende aangetoond.

Archeologie

Vormt geen belemmering, voor het perceel geldt een lage archeologische verwachting. Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Geluid

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een geluidszone van een weg. De dichtstbijzijnde weg met een geluidszone is de Woldweg. Deze weg (N386) ligt buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Hierbij geldt volgens de Wgh een geluidszone van 250 meter (buiten stedelijk, twee rijstroken). De gemeten afstand tussen het projectgebied en de wegen is 500 meter. Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Bodem

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat in de grond en het grondwater lichte verontreinigingen zijn vastgesteld. De lichte verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Uit milieu-hygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

Planschade

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Voor verzoeken waarbij de gemeente niet zelf de initiatiefnemer is, worden planschadeovereenkomsten aangegaan om te waarborgen dat eventuele planschade als gevolg van de planologische maatregel niet ten koste gaat van gemeenschapsgeld.

Ruimtelijke afweging

- Het gebruiken van de gronden voor woningen en het bouwen van woningen en bijbehorende bouwwerken is hier in principe toegestaan, met uitzondering van een toename van het aantal woningen met 22, maar er zijn mogelijkheden om hier medewerking aan te verlenen.
- In het kader van de woningbouwopgave zijn extra woningen noodzakelijk. Namelijk 1250 nieuwe woningen (Woondeal) voor 2030. Tevens is het initiatief is passend binnen de uitkomsten van het woningmarkt onderzoek (2022).
- Op de locatie hebben in het verleden ook 18 woningen van Lefier gestaan. Deze zijn afgebroken in het kader van herstructurering. Het betreft nu het terugbouwen van woningen in een bestaand lint, waarbij er 4 woningen bijgebouwd ten opzichte van het aantal gesloopte woningen. Deze gronden hebben de afgelopen jaren braak gelegen. Het terugbouwen van woningen op deze locatie is een voor de hand liggende ontwikkeling.
- Lefier is voornemens om aan de Burgemeester van Roijenstraat Oost 220–230, 267–269 en 238–260D te Hoogezand 22 sociale huurwoningen te bouwen. Zij beoogt met dit plan de woningvoorraad op peil te houden en tegelijk aan te laten sluiten bij de vraag in Hoogezand. Op het moment dat een (veelal oude) woning niet meer past binnen de kaders en kwaliteitsnormen van stichting Lefier, wordt deze verkocht. Om toch de sociale woningvoorraad op peil te houden, is daarom onder andere nieuwbouw nodig. Tegelijk beoogt stichting Lefier met deze nieuwbouw in te spelen op de toenemende vraag van mensen om langer in hun woningen te kunnen wonen, en daarmee meer levensloopbestendige woningen te kunnen bieden. Met dit type woning wordt gewerkt aan de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad in Hoogezand. Het initiatief past niet in het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, is een uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk.
- Door verschuivingen in de woningmarkt is de vraag naar kwalitatieve sociale huurwoningen. Dit project is opgenomen in de prestatieafspraken tussen stichting Lefier en de gemeente. Het plan voorziet ook in de behoefte van de sociale huursector en draagt bij aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie en een opwaardering van het huurwoningbestand in kwalitatieve zin.
- De gemeente wil haar inwoners goed huisvesten. Dat betekent dat er voldoende woningen moeten zijn met een goede kwaliteit. Het is belangrijk dat inwoners die dat willen, zich kunnen verbeteren, dat zij in staat moeten zijn te verhuizen binnen hun wijk of dorp of binnen de gemeente. Dat betekent dat woningcorporaties 26/169 investeren in de wijken, dat de gemeente de openbare ruimte aanpakt en dat er een financieel instrument is om particuliere eigenaren te helpen om hun woningen te verbeteren en te verduurzamen. De gemeente wil waar mogelijk door blijven groeien door bewoners te binden en nieuwe mensen aan te trekken. Doel is tot een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking te komen.
- Hoewel in aantal beperkt, ligt er nog een uitbreidingsopgave in Midden-Groningen. Tot 2028 moeten er volgens de provinciale prognose netto ongeveer 100 woningen worden toegevoegd en volgens de positieve groeivariant 600 woningen. De gemeente houdt rekening met een midden variant (300 woningen) en streeft met goede woningen in aantrekkelijke dorpen naar 600 woningen.
- Met het voorgenomen project wordt aangesloten bij de ambities van de Omgevingsvisie om voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners te realiseren. Door de ligging van het projectgebied in het dorp Hoogezand, de inpassing met de huidige structuur van het bebouwingslint, en de behoefte naar woningen, is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het gemeentelijk beleid.
- De ontwikkeling heeft geen impact op lichttoetreding op nabijgelegen (woon)gebouwen ten opzichte van wat bij recht is toegestaan.
- De beoogde bebouwing leidt niet tot verslechtering van uitzicht ten opzichte van wat bij recht reeds is toegestaan.

- Er treedt als gevolg van het plan geen verslechtering op van de privacy van omliggende (woon)gebouwen ten opzichte van wat bij recht reeds is toegestaan.
- Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er een verslechtering optreedt in termen van sociaal onwenselijke situaties.
- Er is geen sprake van verslechtering van de milieusituatie.
- Als gevolg van de ontwikkeling is geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Er zijn in de nabije omgeving geen bestemmingen aanwezig die in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt als gevolg van de transitie van zorg naar wonen.
- Voor het project is een goede ruimtelijke motivering beschikbaar. Het betreft de ruimtelijke motivering van 20 maart 2024.

Parkeerregelgeving/ bestemmingsplanvoorschriften

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 – december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente ten aanzien van parkeren bepaald.

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381. Voor het juiste kencijfer wordt een ligging in de 'rest bebouwde kom' gehanteerd, de gemeente Midden-Groningen wordt op basis van adressendichtheid getypeerd als 'weinig stedelijk gebied'.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie betreft het projectgebied grasland. Het projectgebied zelf genereert geen tot weinig verkeersomvang. Door de woningen rondom het projectgebied is er al sprake van verkeersbewegingen op de Burgemeester van Roijenstraat te Hoogezand.

Toekomstige situatie

Op basis van het woningbouwprogramma is de verkeersgeneratie bepaald voor op een gemiddelde weekdag en gemiddelde werkdag. Dit is berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 381). De verkeersgeneratie is afgebeeld in tabel 2.1. Er is uitgegaan van een worst case-scenario met de hoogst mogelijke verkeersgeneratie. Dit betekent dat er gerekend is met 22 woningen in de vrije huursector. De gemiddelde werkdagintensiteit is bepaald door gebruik te maken van een omrekenfactor 1,11 voor woonfuncties (CROW-381). De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersgeneratie van 162,8 mvt/etmaal voor een weekdag en 180,7 mvt/etmaal voor een werkdag. Dit is via aangesloten wegen af te wikkelen in het heersende verkeersbeeld en zorgt niet voor knelpunten in de verkeersstructuur.

Funcatiegroep	Funcatietype	Aantal	Kencijfer CROW	Verkeergeneratie mvt/etmaal Weekdag	Verkeersgeneratie mvt/etmaal Werkdag
Wonen	Huur, huis, vrije sector	22	7,4	162,8	180,7

Zodra verkeersintensiteiten te hoog worden, komt de oversteekbaarheid en daarmee de verkeersveiligheid onder druk te staan. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling is de

verkeersgeneratie tijdens het maatgevende uur van belang. Als vuistregel geldt dat de verkeersomvang tijdens het maatgevende uur circa 10% van de etmaalwaarde bedraagt. In dit geval gaat het in het drukste uur op werkdagen dan om (180,7 *10%) om 18,07 (18) voertuigen. Deze geringe toename van verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld op de omliggende kruispunten en wegen en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Voor parkeren staan in de CROW- publicatie 381 kencijfers om de parkeerbehoefte van de gewenste ontwikkeling te berekenen. Voor woningen is het huursegment geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. In totaal zijn er daarom 36 parkeerplaatsen nodig. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt het parkeren volledig binnen het projectgebied opgelost. Acht woningen krijgen een eigen oprit. Daarnaast worden er twee parkeerkeffers met 16 en 14 parkeerplekken gerealiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ruimschoots voorziet in de volledige parkeerbehoefte.

Conclusie verkeer en parkeren

De ontsluiting van het projectgebied zal niet leiden tot knelpunten. De verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling is dermate klein dat het niet tot knelpunten zal leiden op het omliggende wegennet. Er is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

Krachtens artikel 2.1, eerste lid sub c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gelet daarop en gelet op de hierboven genoemde afwegingen zijn wij bereid mee te werken aan deze ontwikkeling.

Conclusie

In het algemeen geldt dat er van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat er geen zwaarwegende bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het plan verzetten. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen mogelijke belangen van derden. Te denken valt aan (visuele) impact op de directe omgeving, het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4 Voorschriften

4.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

De benodigde aanvulling voor de uitvoering (art. 2.7 "Later aan te leveren") *

Ruim voor de uitvoering dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden, t.w.:

- een geotechnisch grondonderzoek;
- een funderingsadvies;
- de definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de funderingsconstructies;
- de uitvoeringstekeningen van de funderingsconstructies in overzicht met afmetingen, details en wapening;
- de berekening van de bevestiging van de houtskeletbouw-wanden op de fundering.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, en/of via bouwtoezicht@od-groningen.nl onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.

4.2 Veiligheidsplan

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 (Bouwbesluit 2012) te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, en/of via bouwtoezicht@midden-groningen.nl onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning.

U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.