

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van 2 grondgebonden seniorenwoningen
locaties:	Waterman 3 en 5 te Hoogezand
activiteiten:	Het bouwen van een bouwwerk Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
verleend aan:	Domi Projecten B.V.
olo-nummer:	8272587
bevoegd gezag:	Gemeente Midden-Groningen
zaaknummer:	19521367364

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	5
2.1	Procedure en beslistermijn	5
2.2	M.e.r.- beoordeling	5
2.3	Bevoeg gezag.....	6
2.4	Volledigheid.....	6
2.5	Adviezen.....	6
2.6	Verklaring van geen bedenkingen.....	6
2.7	Wet Natuurbescherming	7
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	133
4	Voorschriften.....	18

1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 15 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van 2 grondgebonden seniorenwoningen. De aanvraag is ingediend door Oude Egberink & Partners B.V., namens Domi Projecten B.V.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locaties: Waterman 3 en 5, 9602 MT 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 2 grondgebonden seniorenwoningen. De activiteit “Een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2. lid 1 onder e Wabo)” is niet vergunningplichtig, maar een meldingplichtig en maakt daarom geen onderdeel uit van deze aanvraag.

1.2 Voorgenomen besluit

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen 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: 8272587, d.d. 15 december 2023;
 - welstandsadvies, d.d. 26 maart 2024;
 - bestektekening blad: 100 Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 3 juni 2024;
 - folder Climeleon voor de warmtepomp;
 - berekening warmtepomp Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 5 juni 2024;
 - Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
 - situatietekening blad: 005 Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 27 februari 2024;
 - situatietekening bestaand blad: 003 Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 15 december 2023;
 - bestektekening technisch blad & riolering Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 27 februari 2024;
 - bestektekening principedetails blad: 300 Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 27 februari 2024;
 - verkennend bodemonderzoek Terra bodemonderzoek bv, d.d. 24 juli 2023;
 - foto conceptadressering;
 - statische berekening BouwTechniek Ros, d.d. 11 december 2023;

- bestektekening buitenbergingen blad: 110 Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 15 december 2023;
 - bestektekening blad: 150 Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 15 december 2023;
 - bestektekening blad: 120 Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 15 december 2023;
 - Geotechnisch onderzoek Ortageo Nerdeland B.V., d.d. 7 december 2023;
 - ruimtelijke onderbouwing Waterman, Hoogezand, december 2023;
 - V&G plan ontwerpfasen, d.d. 6 december 2023;
 - kleur en materialenstaat, d.d. 11 december 2023;
 - MPG-berekening, d.d. 22 december 2023;
 - foto's omgeving;
 - BENG-berekening linker woning Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 8 december 2023;
 - BENG-berekening rechter woning Oude Egberink & Partners B.V., d.d. 8 december 2023;
5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van de terinzagelegging 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 4 juli 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:

- Domi Projecten B.V., De heer ██████████, Prins Willem-Alexanderln 401, 7311 SX Apeldoorn;
- Oude Egberink & Partners B.V., De heer ██████████, Van Heeksbleeklaan 1A, 7522LB Enschede;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, De heer ██████████ of ██████████, 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 2 grondgebonden seniorenwoningen 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 2 grondgebonden seniorenwoningen en het gehele projectgebied heeft een

oppervlak van circa 554 m² (exclusief het perceel van Waterman 1 te Hoogezand). 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 ("Waterman, Hoogezand, d.d. december 2023") 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.

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 11 februari 2024 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 8 weken aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 5 juni 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 8 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 2020 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

Aanlegfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase blijkt dat in de aanlegfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage bijgevoegd.

Gebruiksfase

Uit de AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase blijkt dat in de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De onderdelen en resultaten van de AERIUS-berekening zijn in bijlage bijgevoegd.

Natura 2000-gebieden

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.

Het projectgebied bevindt zich op circa 1,9 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zuidlaardermeergebied'. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Wel is mogelijk sprake van stikstofdeposities op Natura 2000. Om de stikstofemissie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele gevolgen daarvan inzichtelijk te maken is door BIZ.nu een AERIUS-berekening naar de aanleg- en gebruiksfase

uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. 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 vergunningsplichtig.

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. De locatie ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als NNN ligt op circa 1,6 kilometer afstand van het projectgebied. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de onderlinge afstand tot de NNN is geen sprake van een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

Soortenbescherming

Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. In dit geval is door Natuurbank Overijssel een Quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Situatie projectgebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het projectgebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het projectgebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, mogelijk nestelen er vogels. Beschermde amfibie-, grondgebonden zoogdier- en vleermuissoorten benutten het plangebied uitsluitend als foerageergebied. Van de in het projectgebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het projectgebied als foerageergebied voor vleermuizen af. Deze afname leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ecologische waarden

Het projectgebied betreft een voormalige schoollocatie. Sinds de sloop van het schoolgebouw in 2016 is het projectgebied onbebouwd en grotendeels ingericht als grasveld. Het projectgebied wordt aan de

zuid- en oostzijde respectievelijk begrensd door de Waterman en de Andromeda. Aan de overige zijden bevinden zich voornamelijk woonpercelen, 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 gevolgd 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 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

Zoals in voorgaande paragrafen van de ruimtelijke onderbouwing is uitgezet ("Ruimtelijke onderbouwing Waterman, Hoogezand, d.d. december 2023"), wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Watertoetsproces

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. Het waterschap Vechtstromen is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de

digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). In bijlage 5 is het watertoets resultaat opgenomen. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van toepassing is.

Waterhuishoudkundige aspecten projectgebied

In de huidige situatie is er sprake van een onbebouwd en onverhard terrein. Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van oppervlaktewater. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een woonzorgvoorziening en twee woningen gerealiseerd. Dit gebouw krijgt een oppervlakte van circa 600 m² en de woningen een gezamenlijk oppervlakte van circa 200 m². Daarnaast wordt een parkeerterrein aangelegd. Per saldo neemt het verhard oppervlak toe met circa 1.100 m². De overige ruimte wordt ingericht als tuin.

Oppervlaktewater

In het projectgebied liggen geen oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Er wordt tevens geen oppervlaktewater toegevoegd.

Grondwater

Het projectgebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Afvalwater

De te realiseren woonzorgvoorziening wordt via een gescheiden systeem aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel.

Hemelwater

Het uitgangspunt is dat het hemelwater wordt afgekoppeld van het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Hiertoe worden infiltratiekratten aangelegd. Op deze wijze wordt het hemelwater in het projectgebied tijdelijk vastgehouden en vervolgens geïnfiltreerd in de bodem. De te realiseren infiltratievoorziening betreft 30 mm/m² verhard oppervlak. Om te onderzoeken of de doorlatendheidscapaciteit van de locatie te onderzoeken in een K-waarde onderzoek uitgevoerd door Lycens. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 6. Uit dit onderzoek blijkt dat de gemiddelde K-waarde van het projectgebied als vrij goed kan worden bestempeld. Op basis van de gemiddelde doorlatendheidscapaciteit wordt geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Bij het dimensioneren van de infiltratievoorziening dient echter wel rekening gehouden te worden met de hoogte van de grondwaterspiegel. Tijdens het eerder onderzoek is deze namelijk tussen circa 0,75 en 1,0 m-mv waargenomen. Hierdoor kan er in de ondergrond beperkte ruimte beschikbaar zijn voor infiltratie in de onverzadigde zone. De K-waarde in de verzadigde zone kan echter ook als "vrij goed" worden bestempeld.

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

Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

Provincie Groningen

Gelet op de aard en omvang en omdat het project in overeenstemming is met het provinciaal beleid, wordt vooroverleg met de provincie niet noodzakelijk geacht.

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording hiervan heeft ertoe geleid dat de normale procedure van toepassing is. Het waterschap is in het kader van vooroverleg gevraagd naar haar reactie ten aanzien van de voorliggende ontwikkeling.

2.10 Toezenden ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit is gestuurd aan:

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

- Domi Projecten B.V., De heer ██████████, Prins Willem-Alexanderln 401, 7311 SX Apeldoorn;
- Oude Egberink & Partners B.V., De heer ██████████, Van Heeksbleeklaan 1A, 7522LB Enschede;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, De heer ██████████ of ██████████, 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 "Woongebied" geldt en het facetbestemmingsplan "Parkeren". Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn deze gronden voor "Verkeer" en een klein gedeelte "Maatschappelijk". Het project is in strijd met de gebruiksregels en bouwregels van de bestemmingsplannen. Tevens zijn volgens artikel 17.1 geen gebouwen toegestaan.

Verder zijn de facetbestemmingsplannen Parkeren (2019) en Karakteristieke objecten (2018) van toepassing.

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 26 maart 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 verbouwen 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. De meest van toepassing zijnde algemene voorschriften zijn bijgevoegd in een bijlage.

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 gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan "Woongebieden" omdat de volgende strijdigheid geconstateerd. De voor 'Verkeer' (artikel 17.1) aangewezen gronden zijn bestemd voor openbaar vervoer, parkeren, parkeerterrein, parkeervoorzieningen, tunnels, wegverkeer en verblijfsgebied. Gebouwen zijn niet toegelaten, met uitzondering van bestaande gebouwen.

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 "Ruimtelijke onderbouwing Waterman, Hoogezand, versie december 2023" ingediend. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en als bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Ligging projectgebied

Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Hoogezand, sectie F, nummers 5182, 5183 en (deels) 7262.

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen worden in het oostelijke deel van het projectgebied gerealiseerd. Het betreffen twee seniorenwoningen van het type twee-onder-één-kap. De gewenste woningen bestaan uit twee bouwlagen met een plat dak en beschikken beide over een eigen tuin en eigen oprit met berging. De kavels van de woningen worden langs de perceelgrenzen voorzien van een beukenhaag, waardoor een passende groene afscheiding wordt gerealiseerd

Provinciale Omgevingsverordening

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.

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.

Toetsing aan de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028

Voorgenomen initiatief betreft een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling in de kern Hoogezand. Er worden twee seniorenwoningen van het type twee-onder-één-kap gerealiseerd. De gewenste woningbouwontwikkeling draagt bij aan de woningbehoefte van 850 tot 1.100 woningen voor de

gemeente Midden-Groningen tot 2030. De twee-onder-één-kapwoningen zijn, vanwege de aanwezigheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, levensloopbestendig en geschikt voor de doelgroep vitale en zelfredzame ouderen. Deze woningen sluiten aan bij de trend dat ouderen langer zelfstandig willen wonen en voorzien hiermee in een concrete kwalitatieve woonbehoefte. De Dagelijks Leven woonzorgvoorziening biedt passende huisvesting aan de steeds groter wordende groep dementerende mensen. Tevens draagt dit bij aan het op peil houden van zorgvoorzieningen en doorstroming op de reguliere woningmarkt in de stedelijke kern Hoogezand.

Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met het kompas voor de nieuwe gemeente Midden-Groningen en de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028

Archeologie

Situatie projectgebied

De gemeente Midden-Groningen beschikt over een archeologische verwachtingskaart. Het projectgebied is hierin aangeduid als 'vrijgave/lage archeologische verwachting'. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Situatie projectgebied

Er bevinden zich in het projectgebied of in de directe omgeving geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden die mogelijk negatief zouden kunnen worden beïnvloed door voorliggende ontwikkeling. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

Geluid

Situatie projectgebied

Wegverkeerslawaai

Op grond van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de realisatie van een nieuw geluidsgevoelig object een akoestisch onderzoek te worden ingesteld wanneer het object is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van één of meerdere wegen.

De woonzorgeenheden en grondgebonden woningen worden in het kader van de Wgh aangemerkt als nieuwe geluidsgevoelige objecten.

In artikel 74.1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buiten stedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De zone is gelegen aan weerszijden van de weg en begint naast de buitenste rijstrook. Eventuele parkeerstroken, voet- of fietspaden en vluchtstroken worden niet tot de weg gerekend en vallen binnen de zone. De geluidszone langs een weg omvat het gebied waarbinnen extra aandacht moet worden geschonken aan het geluid afkomstig van de betrokken weg. De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2).

Het projectgebied ligt in stedelijk gebied, waarbij in de directe omgeving enkel sprake is van 30 km/uur wegen, zonder doorstroombaan. Wel bevindt zich op circa 165 meter afstand de Abraham Kuypersingel (50 km/uur). Het projectgebied ligt daarmee binnen de geluidszone van deze weg. Om de geluidsbelasting ter plaatse van de gevels van de woonzorgvoorziening en de grondgebonden woningen te bepalen is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1. Hierna wordt kort op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan. Het blijkt dat de geluidbelasting, inclusief de wettelijke dB aftrek, ten gevolge van de Abraham Kuypersingel niet wordt overschreden ter plaatse van de gevels. De hoogste geluidbelasting bedraagt 40 dB. Het blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer ter plaatse van de gevels de 53 dB overschrijdt op de zuid- en oostgevel van de oostelijk geplande grondgebonden woning. Daarmee wordt voor deze gevels niet voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting bedraagt 55 dB op de begane grond en 56 dB op de eerste verdieping. Omdat op de begane grond de roosters aan de achterzijde uitgevoerd zullen worden en er verder voldoende geluidisolatie aanwezig is, zal de gevelwering minimaal 22 dB zijn waardoor een binnen niveau van 33 dB gewaarborgd is. Omdat voor één slaapkamer op de 1e verdieping een geluidgedempte rooster toegepast wordt en er verder voldoende geluidisolatie aanwezig is, zal de gevelwering minimaal 23 dB zijn waardoor een binnen niveau van 33 dB gewaarborgd is.

Spoorwegen en industrielawaai

Spoorlijnen bevinden zich op dusdanig grote afstand (circa 1,2 kilometer) dat een nadere beschouwing van railverkeerslawaai achterwege kan blijven. Daarnaast ligt het projectgebied niet binnen of nabij een geluidszone van een gezonde bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woonzorgvoorziening wordt verwezen naar paragraaf 4.5 'milieuzonering'.

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bodem

In voorliggend geval is door Terra bodemonderzoek bv een verkennend bodem- en asbestonderzoek conform de normen NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd ter plaatse van het projectgebied. De volledige onderzoek rapportage is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt kort op de belangrijkste onderzoeksresultaten ingegaan. De aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieu hygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.

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'.

Op basis van de voorgenoemde uitgangspunten wordt in onderstaande tabel de totale parkeerbehoefte berekend:

<i>Functie</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Gemiddeld per woning</i>	<i>Totaal</i>
<i>Koop, huis, twee-onder een-kap</i>	<i>2</i>	<i>2,2</i>	<i>4,4</i>

De grondgebonden beschikkingen woningen over een eigen oprit met ruimte om te parkeren. Ten slotte zal de gemeente nog 4 extra parkeerplaatsen realiseren in het openbaar gebied (ook voor de verpleeg- en verzorgingstehuis). Daarmee is voldoende parkeerruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op te kunnen vangen binnen het projectgebied.

Verkeer

De realisatie van de 2 twee-onder-een-kap woningen brengen daarnaast een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee. Op basis van de kencijfers van het CROW neemt de verkeersdruk per twee-onder-een-kap woning toe met 7,7 verkeersbewegingen per dag. In totaal neemt het aantal verkeersbewegingen hiermee toe met 15,4 bewegingen per dag. Een dergelijke beperkte toename is niet of nauwelijks waarneembaar in het verkeersbeeld. De Waterman en omliggende infrastructuur beschikken over voldoende capaciteit om een dergelijke geringe toename van het aantal verkeersbewegingen goed en veilig te kunnen verwerken.

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.

Motivering

- de 2 seniorenwoningen komen volledig buiten het bouwvlak en binnen de bestemming Verkeer. Dit is als inbreidingslocatie en gelet op de ligging nabij de op te richten woonzorglocatie een goed voorstelbare plek voor deze woningen. Met belangrijke voorzieningen op loopafstand is het voor seniorenwoningen bovendien een goede locatie. De woningen worden gebouwd met aandacht voor de bestaande woonomgeving. De woningen ten noorden en zuiden van de beoogde locatie hebben geen gevelopeningen op de verdieping die uitkijken op de seniorenwoningen. De woningen ten Zuidwesten met gevelopeningen gericht op het noorden en enig zicht op deze locatie, staan ruim 30 meter bij de locatie vandaan. Als integraal onderdeel van het plan voor de woonzorglocatie en gelet op de hier genoemde overwegingen, kan ook voor de seniorenwoningen worden gesproken van goede ruimtelijke ordening. Zie voor een aanvullende motivering ook de ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag;
- omdat het hier gaat om allemaal 30-km/h wegen, is wegverkeerslawaaï geen belemmering voor de ontwikkeling. Voor een aanvraag gedaan in 2023 kan bovendien formeel geen hogere waarde worden

vastgesteld en kunnen zodoende formeel ook geen eisen aan de gevelwering worden gesteld. Het geluidsonderzoek geeft aan dat de cumulatieve geluidbelasting 55 dB bedraagt. Omdat voor één slaapkamer op de 1e verdieping een geluid gedempte rooster toegepast wordt en er verder voldoende geluidisolatie aanwezig is, zal de gevelwering minimaal 23 dB zijn waardoor een binnen niveau van 33 dB gewaarborgd is;

- parkeervoorzieningen zijn aanwezig op het eigen terrein;
- er zijn geen redenen om aan te nemen dat er een verslechtering optreedt in termen van sociaal onwenselijke situaties;
- er is geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie. Daarnaast ligt het pand op geruime afstand van Natura 2000-gebieden;
- als gevolg van de ontwikkeling is geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen;
- de beoogde bouw heeft geen nadelige uitwerking op (de samenhang van) de huidige straat- en bebouwingsbeeld.

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 impact op de directe omgeving, hinder voor omwonenden, het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

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.:

- de uitvoeringstekening van de funderingsconstructie 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.