

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project: Het bouwen van een woning met loods

locaties: Graauwedijk 70D te Overschild

activiteiten: Het bouwen van een bouwwerk
Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan

verleend aan: fam. Kiel

olo-nummer: 8272587

bevoegd gezag: Gemeente Midden-Groningen

zaaknummer: 19521328038

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Besluit.....	3
1.3	Beroep	4
1.4	Inwerkingtreding.....	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.....	7
2.7	Wet Natuurbescherming	7
2.8	Waterparagraaf.....	11
2.9	Vooroverleg	11
2.10	Toezenen besluit.....	11
2.11	Publicatie besluit.....	11
3	Inhoudelijke overwegingen.....	12
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	12
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	13
4	Voorschriften.....	18
5.	Bijlage; Nota van beantwoording zienswijzen Graauwedijk 70D te Overschild	

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 27 november 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een woning met loods op de locatie Graauwedijk 70D. De aanvraag is ingediend door familie Kiel.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie: Graauwedijk 70D te Overschild.

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 een woning met loods.

1.2 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 vergunningvoorschriften te verbinden;
4. De volgende stukken deel uit laten maken van de vergunning:
 - Aanvraagformulier nummer: 8223909, d.d. 27 november 2023;
 - Publiceerbare aanvraag, d.d. 27 november 2023, d.d. 27 november 2023;
 - 231103_Graauwedijk_70D_ADVIES_DBM-3, d.d. 27 november 2023;
 - 2217 A3 KIEL bldN-00 SITU 1-500 28-11-2023 (situatietekening), d.d. 27 november 2023;
 - INR23034_Constructie-opzet-2 (constructieberekening in hoofdlijnen), d.d. 27 november 2023;
 - BENG_berekening_23-1633, d.d. 27 november 2023;
 - Energielabel, d.d. 27 november 2023;
 - Ventilatie_berekening_en_Daglichtverklaring_23-1633, d.d. 27 november 2023;
 - NSc201940-M057_Graauwedijk_70D (natuurscope), d.d. 27 november 2023;
 - _v2_Alle_tekeningen_in_een_document_27-11-2023_ (tekeningen), d.d. 27 november 2023;
 - 2217_A3_KIEL_bldN-00_opp_en_inh_1-200_27-11-2023 (oppervlakten en inhoud), d.d. 27 november 2023;
 - 8540 verkennend milieukundig bodemonderzoek X323 GD, d.d. 14 september 2023
5. De vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Beroep

Dit besluit wordt bekendgemaakt aan de aanvrager en zes weken ter inzage gelegd. Tegen de

beschikking staat beroep open. Het beroepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. De voorzieningenrechter treft een voorlopige voorziening als die, gelet op de betrokken belangen, nodig is. Zowel voor het verzoek om voorlopige voorziening als voor het beroep moet griffierecht worden betaald.

1.4 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

1.5 Ondertekening

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jessica Noordman', written over a horizontal line.

Jessica Noordman
Teamleider Vergunningverlening, toezicht en handhaving
Gemeente Midden-Groningen

1.6 Verzending

Verzonden op: 20 januari 2025

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 een woning met loods 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 onderbouwing 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 een woning met loods en het gehele projectgebied heeft een oppervlak van

circa 1830 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 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 gaat er geparkeerd worden op eigen terrein. Overigens blijkt uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten uit bijbehorende ruimtelijke onderbouwing (“bouw woning Graauwedijk 70D te Overschild” van RoobeekAdvies) 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. De van oorsprong reguliere aanvraag, is na correctie van de rechtbank omgezet naar een uitgebreide procedure. Voor de uitgebreide procedure is een quick-scan en een ruimtelijke motivering benodigd. Dit is in gang gezet op het moment dat bekend is geworden dat procedure omgezet diende te worden. Er is hierdoor te zeggen dat bij de indiening de quick-scan en motivering ontbrak en zodoende onvoldoende gegevens aanwezig waren.

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, is de Dorpsbouwmeester om advies gevraagd. 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. Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'hunt en paapsand' bevindt zich op respectievelijk meer dan 10 kilometer en van 'Zuidlaardermeergebied' op respectievelijk 14 kilometer afstand van het projectgebied. In het kader van de Programma Aanpak Stikstof (PAS) zijn beide gebieden 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 20 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 provinciaal beleid meldt dat gebieden meer dan 7 kilometer afstand en niet meer dan 50 woningen niet noodzakelijk is om een AERIUS-berekening uit voeren omdat de verwachting is dat het knelpunten zal veroorzaken.

Stikstofberekening

Aanlegfase

Vanuit de "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild" is reeds een AERIUS-berekening met betrekking tot de aanlegfase uitgevoerd. Het 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 kunt u terugvinden in de Bijlage bij de Toelichting, bijlage 6 van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild".

Gebruiksfase

Vanuit de "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild" is reeds een AERIUS-berekening met betrekking tot de gebruiksfase uitgevoerd. Het 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 kunt u terugvinden in de Bijlage bij de Toelichting, bijlage 6 van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild".

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 10 en 14 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden. 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. In de Bijlage bij de Toelichting, bijlage 6 van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild".

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 10 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 'NSc201940-M057_Graauwedijk_70D'. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste resultaten.

Situatie projectgebied

Als gevolg van gaswinning in de provincie Groningen treedt inklinking en bodemdaling op. Dit gaat veelal geleidelijk, maar soms schoksgewijs, waardoor geregeld lichte aardbevingen optreden, met uitschieters tot boven een kracht van 2.0 op de schaal van Richter. Omdat deskundigen verwachten dat zwaardere aardbevingen kunnen optreden, met een kracht van ongeveer 5.0 op de schaal van Richter, waarbij gebouwen kunnen instorten en gewonden of slachtoffers niet zijn uit te sluiten, worden gebouwen in de provincie Groningen versterkt. Om de versterking conform de natuurbeschermingswetgeving te kunnen uitvoeren, heeft het Centrum Veilig Wonen (CVW) een generieke ontheffing Soortbescherming aangevraagd, en gekregen op 26 september 2017. Basis hiervoor is een Soortmanagementplan (SMP). Vanwege de beëindiging van werkzaamheden door het CVW en het oprichten van een uitvoeringsorganisatie, de Nationaal Coördinator Groningen (NCG), is de ontheffing per 1 januari 2020 van het CVW overgegaan naar de NCG.

De versterking van woningen in Overschild binnen de batch 1588 wordt georganiseerd door de gemeente Midden-Groningen. De gemeente is daartoe aangehaakt op de ontheffing van het NCG, dat wil zeggen dat de versterking van woningen onder deze batch plaatsvindt met gebruik van de ontheffing van het NCG. Uitgangspunt bij de versterking is dat de regels als opgenomen in het SMP, worden toegepast. Het gaat dan onder meer om natuur inclusief versterken.

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling omdat er rekening wordt gehouden tijdens de bouw. Het betreft een nieuwbouwlocatie.

Ecologische waarden

Het projectgebied betreft een nieuwe locatie waarop gebouwd gaat worden. Het projectgebied is nu onbebouwd en grotendeels ingericht als braakliggend terrein. Het projectgebied valt gedeeltelijk in agrarisch grondgebied. Aan de linkerzijde bevindt zich voornamelijk woonpercelen, tegenover en rechts zijn grasvelden/bouwland, 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. Vanuit het ontwikkelen van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild" heeft er reeds een toetsing plaatsgevonden voor de nieuwbouwlocatie van 5 nieuwe woningen. In deze hoedanigheid is het plan al meegenomen in de watertoetsing.

Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen van de ruimtelijke onderbouwing is uitgezet ("bouw woning Graauwedijk 70D te Overschild" van RoobeekAdvies), 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 4 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild” heeft er al een toetsing plaatsgevonden voor de nieuwbouwlocatie van 5 nieuwe woningen. Uit deze berekening is gebleken dat er wordt voldaan aan vereiste. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de ‘normale procedure’ van toepassing is.

Waterhuishoudkundige aspecten projectgebied

Vanuit het ontwikkelen van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild” heeft er reeds een toetsing plaatsgevonden voor de nieuwbouwlocatie van 5 nieuwe woningen. In deze hoedanigheid is het plan reeds meegenomen is de watertoetsing en zijn er geen belemmeringen ontdekt. Zie Bijlage bij de Toelichting, bijlage 4 van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild”.

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 separaat bij de perceelsgrens aangeboden. Vanuit het ontwikkelen van het bestemmingsplan “Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild” heeft er reeds een toetsing plaatsgevonden voor de nieuwbouwlocatie van 5 nieuwe woningen. In deze hoedanigheid is het plan al meegenomen is de watertoetsing.

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. Tevens is er in het bestemmingsplan "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild" reeds opgenomen dat er 5 locatie voor nieuwbouwwoningen gerealiseerd zouden worden, hier wordt niet van afgeweken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft er reeds afstemming plaatsgevonden met de Provincie Groningen.

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.

Geen zienswijzen ontvangen

Wij hebben geen zienswijzen ontvangen van:

- Gedeputeerde Staten van Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's;
- Veiligheidsregio Groningen.

2.10 Toezenden besluit

Het ontwerp van het besluit is gestuurd aan:

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

- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Initiatiefnemer; Familie Kiel, Kanaalweg 1a, 9626 PD, Overschild;
- Gemachtigde; Architectenbureau 'Surplus', t.a.v. dhr. Borger, Vredewoldlaan 54, 9727 DG, Groningen;

2.11 Publicatie besluit

Van de ter inzagelegging van het besluit 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 “Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild” met enkelbestemming “Dorpsgebied” en bestemmingsplan “Buitengebied” met enkelbestemming “Agrarisch – Cultuurgrond” van toepassing is. Volgens de regels van het bestemmingsplan zijn deze gronden voor gedeelte “Dorpsgebied” en een grootste gedeelte “Agrarisch – cultuurgrond”. Het project is in strijd met de gebruiksregels en bouwregels van het bestemmingsplan “Buitengebied” met enkelbestemming “Agrarisch – cultuurgrond”. Tevens zijn volgens artikel 4.2 geen gebouwen toegestaan anders dan bestaande bebouwing.

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 Dorpsbouwmeester is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 23 november 2023 heeft de Dorpsbouwmeester positief geadviseerd. Wij hebben geen redenen om te twifelen 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

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild;

Artikel 4.2.1

- a. Per bouwperceel is het bestaande aantal woningen toegestaan;
Er is geen woning aanwezig.

Artikel 4.2.2.

- a. Gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken bij woningen, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
Er is geen bouwvlak aanwezig

- k. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste respectievelijk 4,5 m en 10 m, begrensd door de volgende formule: maximale bouwhoogte (m) = (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 1,9) + 4,5; met in achtneming van het gestelde in 17.1.1 vrijwaringszone -molenbiotoop, en met dien verstande dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de goothoogte van hoofdgebouwen met het oog op de aansluiting op omliggende bebouwing;
stuk van dakopbouw is hoger dan 4,5 meter, namelijk 5,787meter.

Buitengebied

Artikel 4.1

Agrarisch - Cultuurgrond'

Het plan kan niet gezien worden als wat past binnen de bepalingen voor Agrarische – Cultuurgrond.

Artikel 4.2

Alleen bestaande bebouwing is toegestaan.

Afwijkingsmogelijkheid

Aangezien de 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 ("bouw woning Graauwedijk 70D te Overschild" vaan RoobeekAdvies) 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 Slochteren, sectie X, nummers 364.

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.

Wet geluidshinder

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 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 aansluitend van het stedelijk gebied, waarbij in de directe omgeving enkel sprake is van 30 km/uur wegen.

In bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild" heeft er al een toetsing plaatsgevonden voor de nieuwbouwlocatie van 5 nieuwe woningen. Uit deze berekening is gebleken dat er wordt voldaan aan vereiste.

Spoorwegen en industrielawaai

Spoorlijnen bevinden zich niet in de omgeving dat een nadere beschouwing van railverkeerslawaai achterwege kan blijven. Daarnaast ligt het projectgebied niet binnen of nabij een geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wet geluidhinder.

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

Bodem

In opvolging van de verkoop van de kavels heeft er een 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 als stuk onderdeel van deze vergunning. 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.

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.

Er zal op eigen terrein geparkeerd worden.

Verkeer

De realisatie van een woning brengen daarnaast een beperkt aantal verkeersbewegingen met zich mee. Op basis van de kencijfers van het CROW neemt de verkeersdruk per woning toe met 7,7 verkeersbewegingen 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.

In bijlage 4 van de bijlagen bij de toelichting van het bestemmingsplan "Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild" heeft er al een toetsing plaatsgevonden voor de nieuwbouwlocatie van 5 nieuwe woningen. Uit deze berekening is gebleken dat er wordt voldaan aan vereiste.

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

- Het perceel heeft te maken met twee bestemmingsplannen. Waarbij het onder 'Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild' de bedoeling is dat het perceel gebruikt zou gaan worden voor beperkte hoeveelheid nieuwbouwwoningen. Echter is er ook het bestemmingsplan 'Buitengebied' van toepassing op dit perceel waarin is aangegeven dat er geen nieuwe bebouwing mag komen. De ligging van het perceel ten opzichte van de twee verschillende bestemmingsplannen (rand van het dorp) geeft echter wel de wens om het

bestemmingsplan 'Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild' als het zwaarwegende plan te zijn.

- Vanuit de versterking opgave voor Overschild is het van belang dat er ruimte is voor enkele nieuwe percelen voor nieuwbouwwoningen. Dit volgt ook uit de toelichting van het bestemmingsplan en de opgenomen binnenplanse afwijkmogelijkheid. De reden hiervoor is dat in het dorp veelal zeer smalle kavels zijn gesitueerd waarbij er een kans ontstaat om qua veiligheid, sociaal en beeldbepalend een enkele woningen er tussen weg te laten. De percelen worden vervolgens gesplitst en de mogelijkheid gegeven aan omwonende om de stukken bij te kopen. Hierdoor ontstaan er 'ruimte' tussen de overgebleven woningen/percelen. Deze extra ruimte geeft hierdoor de mogelijkheid om woningen terug te bouwen die meer binnen de huidige tijd passen en de fysieke leef kwaliteit erop vooruitgaan. Ook is er een molenbiotoop van toepassing in het dorp waardoor er beperkt de hoogte ingebouwd kan worden.
- Er vindt in het dorp Overschild een geringe (maximaal 5) toevoeging van nieuwe woningen plaats maar betreft over het algemeen een verplaatsing hiervan. Waarbij een klein stukje buitengebied opgeofferd dient te worden.
- Betreft de strijdigheden van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild' zijn de strijdigheden op te lossen met artikel 4.6.1 van het bestemmingsplan. De Dorpsbouwmeester heeft geoordeeld dat het plan voldoet aan de stedenbouwkundige eisen uit de dorpsvisie en structuurvisie.
- Omdat de woning voor een deel niet volgens deze binnenplanse afwijking vergund kan worden (bouwen buiten bestemmingsvlak), is een afwijking nodig als bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, artikel 4 lid 1. De beoogde bebouwing sluit verder helemaal aan bij beleids-/visievorming voor Overschild, aanpassing bebouwde komgrens en grondexploitatie.
- Er is geen sprake van verslechtering van de milieusituatie. De nieuwe woning wordt bovendien duurzamer dan de huidige woning (huidige woning van familie Kiel zal gesloopt worden en niet teruggebouwd (kanaalweg 1 te Overschild).
- 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.:

- Een geotechnisch onderzoek.
- Een funderingsadvies.
- De definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies.
- De uitvoeringstekeningen van de betonconstructies in overzicht met afmetingen, details en wapening.
- De uitvoeringstekeningen van de hout- en staalconstructies in overzicht met afmetingen en details.

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.

Algemene voorwaarden behorende bij de activiteit "bouwen van een bouwwerk"

Contact betreft alle onderstaande, dient per mail via bouwtoezicht@midden-groningen.nl onder benoemen van locatie, zaaknummer en contactgegevens plaats te vinden.

Algemeen

- Het project dient uitgevoerd te worden volgens, in overeenstemming met de bepalingen die zijn opgenomen in het bouwbesluit 2012;
- De gemaakte afspraken rondom infrastructuur en riolering worden nageleefd. Voor vragen hierover kunt u contact opnemen met dhr. G. Kievitsbosch george.kievitsbosch@midden-groningen.nl
- **De buitenunit van de warmtepomp/airco dient op een dergelijke afstand te worden geplaatst zodat er niet meer dan 40 dB aan geluidsbelasting plaatsvindt op de perceelgrens.**
- Peil van het bouwwerk. Bij herbouw van een bouwwerk geldt in beginsel dat het nieuwe peil overeenkomt met het peil van het bestaande bouwwerk. Met inachtneming van de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan. Hier kan van worden afgeweken als de directe omgeving van het bouwwerk daar aantoonbaar ruimte in biedt. Daarvoor dient dan contact te worden opgenomen met de gemeentelijk landmeter Edoard Meijer via bouwtoezicht@midden-groningen.nl.
- Ten minste 3 weken voor aanvang bouwwerkzaamheden, dient de vergunninghouder de aangepaste tekeningen, constructie berekeningen en wapeningstekeningen in te dienen per mail.

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.

- Een geotechnisch onderzoek.
- Een funderingsadvies.

- De definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies.
- De uitvoeringstekeningen van de betonconstructies in overzicht met afmetingen, details en wapening.
- De uitvoeringstekeningen van de hout- en staalconstructies in overzicht met afmetingen en details.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden ingediend, onder vermelding van het bouwadres en het nummer van de vergunning.

- Twee weken voor aanvang bouwwerkzaamheden, dient er een beveiligingsplan en een inrichtingsplan van de bouwplaats te worden ingediend via bouwtoezicht@midden-groningen.nl
- Wijzigingen in adresgegevens van de vergunninghouder dienen te worden doorgegeven per mail.
- Wij willen u erop attenderen dat u zelf verantwoordelijk bent voor de zorgplicht betreft de Wet natuurbescherming. Zodra alle natuur inclusieve maatregelen zijn getroffen, zouden wij graag op te hoogte worden gesteld. Zodat de volgende in de wacht rij kan beginnen met sloopwerkzaamheden.

Overige voorwaarden

1. Op het bouwterrein verplicht aanwezige documenten

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing op het bouwwerk, aanwezig zijn en op verzoek aan het bouwtoezicht aantoonbaar zijn:

- a. De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en de goedgekeurde bouwtekeningen, berekeningen e.d.;
- b. Andere vergunningen en vrijstellingen;
- c. Het bouwveiligheidsplan;
- d. De aanschrijving door, vanwege van de Woningwet.
- e. Indien van toepassing, dient ook de omgevingsvergunning betreft (gedeeltelijk) slopen, op het bouw- en sloopterrein aanwezig zijn.

2. Start van de bouwwerkzaamheden

Toezicht dient ten minste 1 week voor de aanvang van de volgende onderdelen op de hoogte gesteld te worden. Graag mailen met t.a.v. Landmeter.

- a. Sloopwerkzaamheden
- b. Uitzetten van bouwterrein, bouwgrenzen, rooilijnen, en grondpijl/vloerpeil
- c. Controle wapening van de funderingen en overige constructies.
- d. Het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen of grondverbeteringswerkzaamheden.

Het bouwtoezicht dient ten minste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

3. Bemalen van bouwputten.

Bij het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgrondingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

4. Afscheiding van het bouwterrein.

- a. Het terrein waarop wordt gebouwd, ontgraaft of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet, door een doeltreffende afscheiding van de weg en van het aangrenzende open erf of terrein zijn afgescheiden.
- b. De hiervoor bedoelde afscheiding moet zodanig zijn geplaatst en ingericht, dat het verkeer geen hinder aan ondervindt en de toegang tot brandkranen en andere openbare voorzieningen, zoals leidingen, er niet door wordt belemmerd. Hiervoor moet de HNDRAPP geraadpleegd worden dit kan via email lammert.muurman@midden-groningen.nl
- c. Een terrein, waarop een bouw- of grondwerk wordt uitgevoerd en geen afscheiding heeft. Dient te worden bewaakt ook wanneer er niet gewerkt wordt, tenzij het bouwtoezicht dit niet nodig acht (in overleg).

5. Gereed melding van (onderdelen van) de bouwwerkzaamheden.

- a. Van het gereedkomen van putten en van grond- en huisaansluiting leidingen van de riolering, en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden straatpeil moet het bouwtoezicht onmiddellijk na die voltooiing in kennis worden gesteld.
- b. Onderdelen van het bouwwerk, waarop het eerste lid betrekking heeft, mogen niet zonder toestemming van het bouwtoezicht aan het oog worden onttrokken gedurende twee dagen na het tijdstip van kennisgeving.
- c. Uiterlijk binnen één week na beëindiging van de werkzaamheden wordt dit gemeld. Het is verboden om het bouwwerk eerder in gebruik te nemen.

6. Bouwafval.

- a. Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de navolgende fracties:
 - i De als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL; Strc. 17 augustus 2001, nr. 158, blz. 9);
 - ii Steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - iii Glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
 - iv Overig afval.
- b. Overig afval, zoals bedoeld in het voorgaande lid onder d, en de fracties, bedoeld in het voorgaande onder a, b en c, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.
- c. Om zwerfvuil te voorkomen moet het bouwafval in een afgesloten container worden opgeslagen. Tenzij dit zwarte materialen betreft wat niet weg kan waaien (denk aan steen, beton).
- d. Vergunninghouder dient de bouwkaavel schoon en netjes te houden.

7. Vrijgekomen grond

De bij de bouw vrijkomende afgegraven grond moet zoveel mogelijk hergebruikt worden op het bouwterrein. Als hiervan afgeweken moet worden dient u contact op te nemen dhr. P de Vries, toezichthouder Bodem, PdeVries@od-groningen.nl .

Voor overige vragen kunt ook onze website raadplegen www.midden-groningen.nl/bodem

8. Melden van werken bij lage temperaturen.

Bij temperaturen beneden 2 graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, moet het bouwtoezicht ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van: a. het niet verwerken van bevroren materialen;

- a. Het verkrijgen van een goede binding en verharding;

- b. De bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden 2 graden Celsius is.

9. Aansluitingen.

Alvorens met de werkzaamheden wordt begonnen, dient u contact op te nemen met de afdeling Toezicht van de gemeenten midden-Groningen, voor het verkrijgen van toestemming tot:

- a. Het maken van een uitrit naar de openbare weg;
- b. Het maken van een tijdelijke uitrit naar de openbare weg;
- c. Aansluiting op het gemeenteriool.
- d. Hemelwater moet als dit staat aangegeven zoals bijvoorbeeld in heel Overschild op het oppervlaktewater (sloot) geloosd worden, of bij een gescheiden rioolstelsel, op de schoonwaterriolering worden aangebracht.

10. Verbod gebruik openbare weg

Op alle sloop- en bouwactiviteiten die van invloed zijn op de openbare ruimte is het vastgestelde BLVC-masterplan van toepassing

Het is verboden de openbare weg te gebruiken voor de opslag van bouw materiaal, het plaatsen van hekken, stellingen of containers, etc. Onder openbare weg wordt ook verstaan: trottoir, parkeerstrook, plantsoen e.d. Slechts in zeer uitzonderlijke gevallen en onder bepaalde voorwaarden kan van dit verbod worden afgeweken. Voor het aanvragen van deze toestemming dient tenminste drie weken van tevoren via email (Lammert.muurman@midden-groningen.nl) ingediend te worden. Alle werkzaamheden die op welke manier dan ook hinder (kunnen) veroorzaken in de openbare ruimte of naar omwonenden/belanghebbenden dienen vooraf te worden opgenomen in de, bij het BLVC-masterplan behorende, HNDR-App. Voor afstemming van uitvoering van deze werkzaamheden dient vooraf de HNDR-App te worden geraadpleegd. Aanmelding voor de HNDR-App vindt plaats via Lammert.Muurman@midden-groningen.nl.

11. Voorwaarden brandpreventie

Tijdens het bouwproces dient de opdrachtgever/ vergunninghouder/ aannemer de bouwinspecteur van tevoren in kennis te stellen voor een (eind)controle met de brandpreventie - inspecteur/ toezichthouders wanneer;

- i. De plafonds dicht gaan.
- ii. De (hoofd)draagconstructie brandwerend wordt uitgevoerd.
- iii. Men het bouwwerk in gebruik wenst te nemen.

Van alle brandwerende constructies (glas, deur, raam, afdichtingsystemen etc.) en de brandbeveiligingsinstallaties (brandkleppen, luchtbehandelingsinstallatie, verwarmingsinstallatie, etc.) dient een 'BRANDWEERREGISTER' samengesteld te worden. Hierin dienen alle certificaten, attesten, rapportages (inclusief foto's montage/verwerking) van oplevering, onderhoud en product- en montagevoorschriften te zijn opgenomen.



Nota van beantwoording zienswijzen

behorend bij de uitgebreide omgevingsvergunning

Graauwdijk 70D Overschild

Inhoud

1. Inleiding	24
2. Zienswijzen.....	25
Zienswijze 1	25
3. Reacties overlegpartners	28
Bijlage 1: Zienswijzen.....	29

5 Inleiding

De ontwerp omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op Graauwedijk 70D in Overschild heeft vanaf 5 december 2024 zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 4 december in het Gemeenteblad en De Regiokrant. De reactietermijn eindigde op 15 januari 2025.

Deze Nota van beantwoording zienswijzen geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze zijn beoordeeld en beantwoord en of dit bij de eventuele verlening tot wijzigingen ten opzichte van de ontwerp omgevingsvergunning heeft geleid.

Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan op internet gepubliceerd. In verband met de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De ontvangen zienswijzen zijn genummerd, zodat de nota geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen bevat. Om te kunnen herleiden wie welke zienswijze heeft ingediend, is een los overzicht van indieners van zienswijzen opgesteld. Dit overzicht wordt niet elektronisch beschikbaar gesteld.

6 Zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijzen ingediend (zie onderstaand overzicht)

	datum ontvangst	naam/organisatie	adres
1	14 januari 2025		

De zienswijze is binnen de wettelijke termijn van zes weken ingediend en daarmee ontvankelijk.

Hierna wordt onder A een samenvatting van de zienswijze gegeven (de complete zienswijze is opgenomen in bijlage 1). Onder B staat de gemeentelijke reactie hierop en –indien van toepassing– onder C de doorvertaling ervan in de omgevingsvergunning. Waar gesproken wordt over “bestemmingsplan” c.q. “bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Overschild”, kan worden gelezen “het tijdelijke deel Verbrede reikwijdte Overschild van het Omgevingsplan”.

Zienswijze 1

- A1 *Indiener stelt dat, door het bouwen van woningen op de percelen Graauwedijk 70B, 70C en 70D het weids uitzicht weg wordt genomen.*
- B1 Niet ter discussie staat dat er in zekere zin gebouwd wordt in een zichtlijn vanuit de woning van indiener. De afstand tussen de woning van indiener en de beoogde woning op Graauwedijk 70D bedraagt echter ruim 300 meter (ongeveer 280 meter tot aan de meest nabijgelegen kavelgrens van 70D). De afstand van de woning van indiener tot het Schildmeer bedraagt ruim 1.700 meter. Langs de Graauwedijk staan ter hoogte van de kavels 70A tot en met D ook bomen langs de weg in de zichtlijn. Met deze overwegingen in het achterhoofd zijn wij van mening dat, voor zover hier sprake is van impact van enige betekenis op zichtlijnen, de belangen daarbij niet opwegen tegen de belangen bij het oprichten van woningen op deze kavels.
- Overigens bestaat er in Nederland ook geen recht op blijvend vrij uitzicht, wat bevestigd wordt door de Raad van State in haar uitspraak van 8 februari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:503). Bovendien gaat het ook niet om het volledig wegnemen van uitzicht, maar op een verbreding van een bestaande woningbouwlocatie met ongeveer 20 meter ten behoeve van de kavel Graauwedijk 70D. Het echte vrije uitzicht (ongehinderd door dijk, bomen en gebouwen) in oostelijke richting blijft ongemoeid.
- C1 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
- A2 *Indiener geeft aan dat bij het vaststellen van bestemmingsplan “Verbrede reikwijdte Overschild” niet bekend was waar woningen gebouwd zouden worden en dat derhalve toen geen bezwaar daartegen kon worden gemaakt of naar alternatieven kon worden gezocht.*
- B2 In het genoemde bestemmingsplan vallen de kavels 70A tot en met 70C volledig binnen het gebied met de bestemming Dorpsgebied. Kavel 70D valt daar voor ongeveer een kwart binnen. Op basis van de regels van dat bestemmingsplan mogen de kavels 70A tot en met 70C zonder meer worden gebruikt voor woningbouw op basis van artikel 4.6.1 onder a, eerste punt en 70D deels. Vast staat dat er met het vaststellen van het bestemmingsplan op dit gebied maximaal 5 woningen zouden kunnen komen.

- De tekst uit de toelichting van het bestemmingsplan die door indiener wordt aangehaald, heeft betrekking op de toegekende hogere grenswaarde voor geluid voor deze woningen. De bewuste passage heeft betrekking op het ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan ontbreken van kennis over de afstanden van deze woningen tot aan de weg en daarmee wat de mogelijke geluidsbelasting op de gevels zou kunnen zijn. De afstand tot de weg is daarvoor relevant. In deze passage over het geluidsaspect van de milieuafweging wordt alleen in die context gesproken over het ontbreken van specifieke situatietekeningen van toekomstige woningen.
- C2 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
- A3 *Volgens indiener hebben de drie genoemde percelen geen bouwvlak, zodat er ook niet gebouwd mag worden. Als gevolg daarvan is er voor kavel 70D ook geen sprake van aansluiting aan het stedelijk gebied. Daarnaast rust hierop de functieaanduiding “specifieke vorm van agrarisch – cultuurgrond”, waarmee er nog een reden wordt aangedragen waarom hier niet gebouwd zou mogen worden.*
- B3 De hoofdregel is dat hoofdgebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak (artikel 4.2.2). Artikel 4.6.1 sub a maakt mogelijk dat van onder meer dat artikel mag worden afgeweken ten behoeve van het aardbevingsbestendig maken en het in dat kader herstructureren van Overschild. Daarmee is (zoals ook hierboven benoemd onder B2) het mogelijk om daar maximaal 5 woningen te bouwen. Vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet was hiervoor een zogenaamde binnenplanse afwijking nodig. Onder de Omgevingswet is dit nu zo geregeld dat hier geen afwijking meer voor nodig is als het bevoegd gezag mee wil werken. Het grootste deel van kavel 70D valt buiten dit bouwvlak en bestemmingsplan, waarmee voor dat deel van de kavel deze regels/rechten niet gelden. Om die reden wordt nu een uitgebreide afwijkingsprocedure doorlopen om in afwijking van de regels voor “Agrarisch – cultuurgrond” mogelijk te maken dat deze volledige kavel beschikbaar is voor woningbouw.
- De kavel 70B is in deze zaak verder niet aan de orde, daar is sprake van een onherroepelijke situatie.
- C3 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
- A4 *Indiener plaatst vraagtekens bij de financiële situatie, in het bijzonder over de eigendomssituatie (gemeente en NAM), voorfinanciering en leges.*
- B4 Het is ons niet duidelijk welk belang indiener hierbij heeft. Ook is niet duidelijk of het hier gaat om een vraag of een opmerking.
- C4 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
- A5 *Indiener draagt alternatieven aan voor woningbouw elders in Overschild.*
- B5 De latende kavel van initiatiefnemer is te smal (ongeveer 10 meter) om een vrijstaande woning te realiseren. Ook is een deel van het perceel inmiddels verkocht, waardoor er geen nieuwe twee-onder-een-kapwoning kan worden teruggebouwd. De kavels Kanaalweg 8 en 10 zijn qua eigendomssituatie niet beschikbaar. Het is niet duidelijk op welke kavels aan de Meerweg bedoeld wordt. Daar zijn in ieder geval geen uitbreidingslocaties aanwezig zoals aan de Graauwedijk in het verlengde van Graauwedijk 70. Aan de Graauwedijk zijn met het

bestemmingsplan “Verbrede reikwijdte Overschild” nieuwe bouwkavels mogelijk gemaakt. Hoewel op technische tekeningen al rekening is gehouden met een woning op kavel 70D, is hierin door het bestemmingsplan nog niet geheel voorzien. Gelet op onze afwegingen in de omgevingsvergunning en wat hierboven onder B1 daarover is gemeld, is de bouw van de woning op kavel Graauwedijk 70D wat ons betreft aanvaardbaar en niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

- C5 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
- A6 Indiener verwijst naar de eerdere uitspraak van 28 augustus 2024, waarbij indiener in het gelijk zou zijn gesteld en als gevolg waarvan de gemeente in gebreke is gebleven.
- B6 Indiener is in zoverre in het gelijk gesteld dat destijds ten onrechte is aangenomen dat de omgevingsvergunning door middel van een reguliere procedure kon worden verleend. Die onjuiste aanname wordt met dit besluit hersteld door alsnog de uitgebreide procedure toe te passen op het verlenen van deze omgevingsvergunning. De aangevoerde inhoudelijke beroepsgronden bleken niet geslaagd volgens de voorzieningenrechter, inclusief de hierboven onder A5 aangevoerde gronden. Dat de vergoeding van griffierecht en proceskostenvergoeding blijkbaar nog niet voltooid is, betreuren wij en is met spoed onder de aandacht gebracht.
- C6 Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

7 Reacties overlegpartners

De ontwerp omgevingsvergunning is ook voorgelegd aan de (relevante) wettelijke overlegpartners. Er zijn hierop geen zienswijzen ontvangen.

Bijlage 1: Zienswijzen

Zienswijze 1



Aan

Gemeente Midden-Groningen
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 75
9600 AB Hoogezand

Overschild, 14-01-2025

Onderwerp: zaaknummer 1504086 zienswijze Graauwedijk 70D Overschild

Geachte heer, mevrouw,

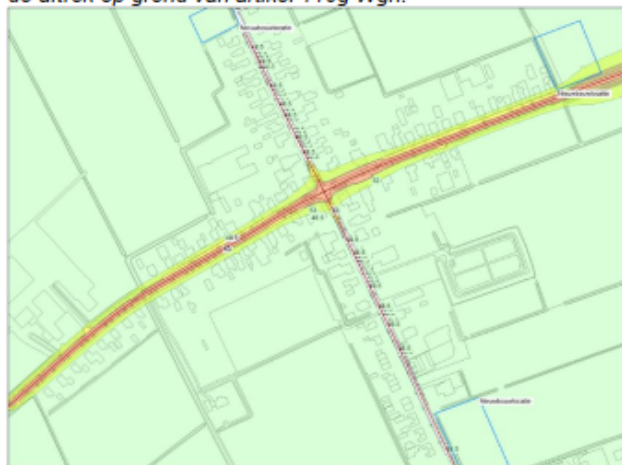
Hierbij dienen wij de zienswijze in voor het ontwerpbesluit omgevingsvergunning voor het perceel Graauwedijk 70D Overschild.

1. Door het bouwen van woningen op de percelen Graauwedijk 70B (70C?) en 70D wordt ons weids uitzicht weggenomen. Vanuit onze karakteristieke boerderij kijken/keken wij over de landerijen tot aan het Schildmeer. In de dorpsvisie van Overschild is duidelijk aangegeven dat het uitzicht het belangrijkste punt is van de inwoners van Overschild.
2. Tijdens het uitbrengen van het bestemmingsplan "Verbrede reikwijdte Overschild" was er niet bekend waar er gebouwd zou worden, zie hiervoor 3.4.1.3 Contourberekeningen in het bestemmingsplan. Op de bestemmingswijziging kon dus geen bezwaar worden gemaakt of naar alternatieven worden gezocht.

3.4.1.3 Contourberekeningen

De precieze locaties van de te realiseren woningen is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan niet bekend. Daarom zijn de 48 en 53 dB geluidsbelastingcontouren van de betreffende wegen berekend. Op grond van de relatief geringe verkeersintensiteiten is het niet zinvol de 63 dB geluidsbelastingcontour te berekenen.

De berekende 48 dB geluidsbelastingcontour op 7,5 m boven het maaiveld ter hoogte van het plangebied is weergegeven in onderstaande afbeelding. Deze geluidsbelastingcontouren zijn inclusief de aftrek op grond van artikel 110g Wgh.



De 48 en 53 dB geluidsbelastingcontouren van het plangebied

De contouren betreffen contouren onder vrije-veld condities dat wil zeggen dat geen rekening is gehouden met bestaande bebouwing omdat niet duidelijk is welke bebouwing blijft en welke wordt afgebroken. De berekende geluidsniveaus worden afgerond naar het dichtstbijzijnde gehele getal, waarbij een halve eenheid wordt afgerond naar het dichtstbijzijnde even getal zoals aangegeven in artikel 1.3.1 van het RMG 2012. Daarom is de 48,5 dB geluidsbelastingcontour berekend omdat deze wordt afgerond naar 48 dB.

3.4.1.4 Rekenresultaten

Bestaande woningen/vervangende nieuwbouw

Uit de contourberekeningen blijkt dat een groot deel van de bestaande woningen langs de Graauwedijk een iets te hoge geluidsbelasting kent. Over het algemeen wordt de 50 dB contour niet overschreden. De hoogste overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde liggen ter hoogte van het kruispunt omdat de Graauwedijk en Meerweg/Kanaalweg hier een verharding met klinkers kennen.

Vervangende nieuwbouw op dezelfde locatie als betekent een geringe overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Deze waarde wordt als acceptabel beschouwd indien aangesloten wordt bij de eisen die de Wet geluidhinder stelt ten aanzien van de binnenwaarde (toepassing van zodanige gevelmaterialen dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB bij gesloten deuren en ramen niet wordt overschreden).

Nieuwbouwlocaties

Langs de Graauwedijk is tevens voorzien in een nieuwbouwlocatie. Een deel van deze locatie ligt voorbij de bebouwde komgrens. Ter plaatse gaat de maximum snelheid over van 30 naar 60 km/uur. Op het moment dat woningen worden gebouwd op deze locatie zal zowel de bebouwde komgrens als de 30 km zone worden verschoven zodat de nieuwe woningen hier ook binnen vallen.

De overige nieuwbouwlocaties liggen op grotere afstand (buiten de 48 dB geluidscontour) van de Graauwedijk en Meerweg/Kanaalweg. Akoestisch onderzoek naar deze locaties is niet nodig.

- De grond van de percelen Graauwedijk (70A?) 70B en (70C?) hebben allen geen bouwvlak, hier zou dus ook niet gebouwd mogen worden. Dit behoort wel bij het dorpsgebied, maar zoals ook het Roobeek advies ook aangeeft is bouwen zonder bouwvlak in strijd met het bestemmingsplan. Hierdoor is perceel Graauwedijk 70D dus niet aansluitend aan het stedelijk gebied. Verder dragen de westelijke percelen van de Graauwedijk 70D ook de functieaanduiding "specifieke vorm van agrarisch – cultuurgrond", nog een reden waarom ook daar niet gebouwd zou mogen worden. Hoe het dan kan dat Graauwedijk 70B met alleen een melding kon volstaan is ons ook onduidelijk. Hierbij de uitdraai van het omgevingsloket.

The screenshot displays the 'Omgevingsloket' interface for 'Regels op de kaart'. At the top, it shows the search results for coordinates 248524, 589441, identifying the location as 'Graauwedijk 70B, 9625PD Over...' and 'Perceel Slochteren (STR02) X 356'. Below the map, there are several panels: 'Toon documenten op gekozen locatie' with a list of maps and boundaries; 'Achtergrond' with options for topographic maps and photos; and a right-hand sidebar titled 'Oversicht' which lists planning rules. Under 'Bestemmingsvlakken (1)', 'Dorpsgebied' is selected. Under 'Functieaanduidingen (1)', 'specifieke vorm van agrarisch - cultuurgrond' is listed. Under 'Gebiedsaanduidingen (1)', 'vrijwaringszone - molenbiotop 2' is listed.



4. De grond van de Graauwedijk 70D is nog steeds in eigendom van de Gemeente Midden-Groningen (40%) en de NAM (60%). In de aanvraag zien wij het volgende staan over legeskosten. In het Rooboek advies staat de ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. Dat terwijl de grond dus nog steeds voorgefinancierd wordt, en de legeskosten niet betaald hoeven te worden!?

5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€	245.000,00
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€	371.598,00
Omschrijving leges		Bedrag
Startbedrag (2.3.1.1)	€	275,20
Vrijstaande woning (2.3.1.1.1 Cat. A 1)	€	7.847,70
Bouwkosten boven €1.000,00 voor constructieve wijzigingen (2.3.1.1.1 Cat. C) (loods)	€	4.041,40
Planologisch strijdig, buitenplans of tijdelijk (2.3.7.1.2)	€	550,35
Totaal	€	<u>12.687,65</u>

Een aanslag voor het totaalbedrag wordt u binnenkort toegezonden. De leges dienen betaald te worden maar kunnen gedeclareerd worden via George Kievitsbosch, projectleider gemeente Midden-Groningen.

Alternatieven:

1. Alternatieven, op de Kanaalweg vallen grote gaten door het weghalen van vele woningen. Het perceel van [REDACTED] is 692 m2, dat is groot genoeg om een nieuwe woning op te zetten.
2. Kanaalweg 8 en 10 worden ook gesloopt, die 2 percelen samen zijn 911m2.
3. Meerweg diverse locaties, zoals ingetekend in het bestemmingsplan als mogelijke uitbreidinglocaties.