

**Ruimtelijke onderbouwing bouw
woning Graauwedijk 70D te Overschild
(Wabo-afwijkingsprocedure)**

| | |
|-----------------|---------------|
| Opdrachtgever: | |
| Rapportnummer: | RB 30.394 |
| Datum vrijgave: | November 2024 |
| Opsteller: | Dhr. M. Beek |

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| | 1 |
| 1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK | 4 |
| 1.1 Aanleiding | 4 |
| 1.2 Planologisch kader | 5 |
| 1.2.1 Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild (2020) | 6 |
| 1.2.2 Facetbestemmingsplan Buitengebied (2022) | 7 |
| 1.3 Procedure | 7 |
| 1.4 Leeswijzer | 8 |
| 2 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING | 9 |
| 2.1 Huidige situatie | 9 |
| 2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie | 9 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 12 |
| 2.2.1 Ontwikkeling..... | 12 |
| 3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER | 22 |
| 3.1 Rijksbeleid..... | 22 |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) | 22 |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking..... | 23 |
| 3.2 Provinciaal beleid..... | 24 |
| 3.2.1 Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023) 24 | |
| 3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) | 24 |
| 3.3 Regionaal beleid | 27 |
| 3.3.1 Woondeals Groningen | 27 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid | 28 |
| 3.4.1 Woonvisie 2019 – 2028 | 28 |
| 3.4.2 Woonvisie 2024-2030: Focus vooruit (nog vast te stellen door de gemeenteraad) | 29 |
| 3.4.3 Omgevingsvisie Midden – Groningen 2023..... | 29 |
| 3.4.4 Welstand | 30 |
| 4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN | 31 |
| 4.1 Archeologie | 31 |
| 4.2 Bodem..... | 32 |
| 4.3 Cultuurhistorie..... | 32 |
| 4.4 Duurzaamheid..... | 33 |
| 4.5 Ecologie | 33 |
| 4.5.1 Gebiedsbescherming..... | 34 |
| 4.5.2 Stikstofdepositie..... | 35 |
| 4.5.3 Soortenbescherming..... | 36 |
| 4.6 Externe veiligheid | 36 |
| 4.7 Geluid..... | 38 |
| 4.8 Luchtkwaliteit | 39 |
| 4.9 Milieuhinder..... | 39 |
| 4.10 Trillinghinder | 42 |
| 4.11 Verkeer en vervoer en parkeren | 43 |
| 4.12 Watertoets..... | 44 |
| 4.13 M.e.r. beoordeling..... | 45 |

| | | |
|----------|---|----|
| 5 | HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID | |
| | 47 | |
| 5.1 | Algemeen..... | 47 |
| 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 47 |
| 5.3 | Economische uitvoerbaarheid | 47 |

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben plannen voor de nieuwbouw van een vrijstaande woning op het perceel Graauwedijk 70D te Overschild. Op onderstaande weergave is het kadastrale perceel Graauwedijk 70D te Overschild weergegeven. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Slochteren, sectie X en nummer 364 en heeft een oppervlakte van 1830 m².



Fig. 1.1: Weergave kadastraal perceel Graauwedijk 70D te Overschild



Fig. 1.2: Weergave richting plangebied vanaf 'straatniveau'

Zoals gezegd is het de wens hier een vrijstaande woning te gaan bouwen. Op de hierna volgende weergave is de beoogde nieuwe situatietekening zichtbaar gemaakt.

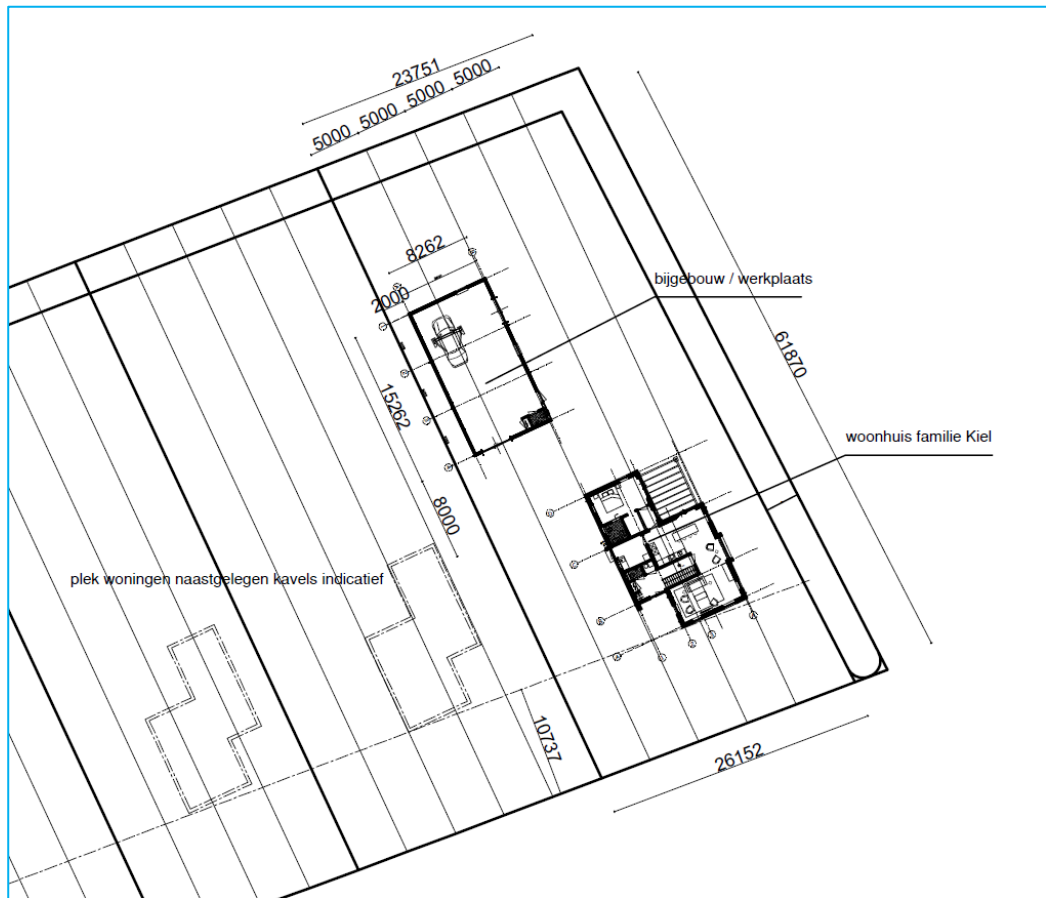


Fig. 1.3: Weergave nieuwe erfinrichting

Op 20 december 2023 was voor de bouw van de vrijstaande woning met loods een besluit omgevingsvergunning verleend. In de daarop volgende bezwaarprocedure is de omgevingsvergunning vernietigt.

De nieuwbouwplannen voor de bouw van één nieuwe, vrijstaande woning met loods zijn in strijd met de geldende bestemmingsplannen die gelden voor het projectgebied (zie ook paragraaf 1.3) en de gemeente heeft aangegeven medewerking aan de bouwplannen te willen verlenen.

Omdat de aanvraag nog dateert uit 2023 is medewerking mogelijk via een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo. Daartoe is dan een ruimtelijke onderbouwing nodig. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in het gevraagde ruimtelijke document.

Aan de planvorming ligt een concreet bouwplan ten grondslag. Zie voor een nadere uiteenzetting van het bouwplan de visuele en woordelijke uiteenzetting in hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in een tweetal bestemmingsplannen. Hierna worden deze behandeld en toegelicht en wordt ook de probleemstelling duidelijk van waarom een projectafwijkingsbesluit nodig is.

1.2.1

Bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild (2020)

Het westelijke deel van het projectgebied is gelegen in het bestemmingsplan verbrede reikwijdte Overschild. Het deel wat zich hierin bevindt is daarin bestemd als 'Dorpsgebied'. Verder is het daarbij voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – cultuurgrond' en is het voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Hieronder is de uitsnede zichtbaar van het genoemde bestemmingsplan.



De voor 'Dorpsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een vrij beroep als opgenomen in de Lijst vrije beroepen dan wel een aan huis verbonden bedrijf als opgenomen in de Lijstaan-huis-verbonden bedrijven.

4.2 Bouwregels

Bouwwerken ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen, waarbij bestaande bouwwerken zijn toegestaan:

4.2.1 Gebouwen en overkappingen -algemeen

- a. per bouwperceel is het bestaande aantal woningen toegestaan;

Strijdpunt : ter plaatse is geen bestaande woning aanwezig, zodat de te bouwen woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Artikel 4.2.2.

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

Strijdpunt : er is geen bouwvlak aanwezig.

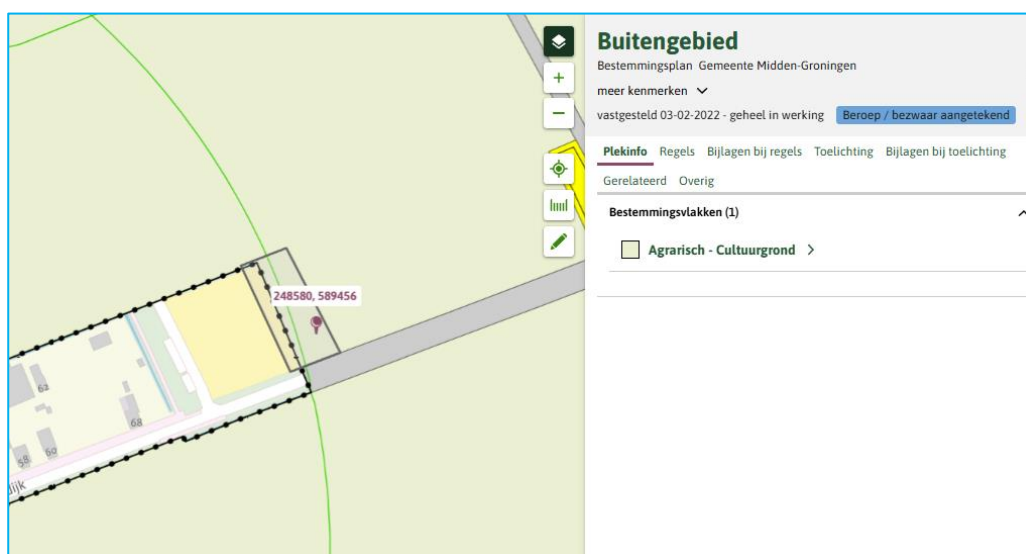
- k. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste respectievelijk 4,5 m en 10 m, begrensd door de volgende formule: maximale bouwhoogte (m) = (afstand daknok tot de perceelsgrens (m) x 1,9) + 4,5; met in achtneming van het gestelde in 17.1.1 vrijwaringszone -molenbiotoop, en met dien 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;

Strijdpunt : het stuk van de dakopbouw is hoger dan 4,5 meter, namelijk 5,787meter

1.2.2 **Facetbestemmingsplan Buitengebied (2022)**

Het oostelijke deel van het plangebied bevindt zich in het bestemmingsplan Buitengebied uit 2022. Het projectgebied is daarbij bestemd als 'Agrarisch – Cultuurgrond'. Hieronder is de uitsnede zichtbaar van het genoemde bestemmingsplan.



Binnen deze agrarische bestemming is de bouw van een woning ten behoeve van regulier woongebouw niet toegestaan en daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Daarbij komt ook nog eens dat het perceel in twee verschillende bestemmingsplannen is gelegen. Het merendeel ligt binnen het bestemmingsplan Buitengebied en daarbij voorzien van de agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheid. De te bouwen woning en de loods ligt daarbij volledig binnen het werkingsgebied van het bestemmingsplan Buitengebied.

Het plan om te komen tot de bouw van een vrijstaande woning met loods is daarmee in strijd met beide bestemmingsplannen.

1.3 **Procedure**

Om het bouwplan mogelijk te maken moet een omgevingsvergunning voor de activiteit 'strijdig handelen regels ruimtelijke ordening' (artikel 2.1 lid 1 onder c. Wabo) worden aangevraagd. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 3 Wabo kan medewerking worden verleend. Hierbij dient gemotiveerd te worden dat het project niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Daarvoor dient voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.4

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied en wordt het bouwplan nader toegelicht en visueel gemaakt. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de uitvoerbaarheid centraal.

2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

Het perceel bevindt zich in de kern Overschild, gelegen in de gemeente Midden-Groningen. Hieronder een weergave van de globale ligging van Overschild binnen de gemeente Midden-Groningen vanuit een hoger gebiedsperspectief gezien.



Fig. 2.1: De provincie Groningen, gemeente Midden-Groningen en de globale ligging van Overschild in één oogopslag.

Overschild ligging en historie en ontwikkeling

Overschild (Gronings: 't Schild) is een dorp in de gemeente Midden-Groningen in de Nederlandse provincie Groningen. De plaats telt 510 inwoners (CBS: 2023) en het postcodegebied 605 inwoners (CBS: 2012).

Het huidige dorp is ontstaan in de tweede helft van de 19e eeuw. Voor die tijd bestond de buurtschap uit enkele verspreide boerderijen. De belangrijkste gebouwen van het

dorp zijn de voormalige hervormde kerk en gereformeerde kerk en korenmolen Windlust.

Geografie

Het dorp ligt in de landstreek Duurswold, even ten noordwesten van het Schildmeer. Het gebied rond Overschild was eeuwenlang nogal moerassig en werd pas in de 19e eeuw goed ontwaterd met behulp van poldermolens. De arme grond werd in de 19e eeuw vruchtbaarder gemaakt met behulp van wierdegrond, onder andere van de wierde Oldersum in 1866. Vanaf ongeveer 1870 werd begonnen met het 'woelen' van het land; de vruchtbare klei onder de arme toplaag werd uitgegraven en over het land verspreid, een zeer arbeidsintensief karwei. Hierbij ontstonden kleigaten. Met de introductie van kunstmest werd hiermee gestopt. Op 19 oktober 1944 werd het gebied onder (zoet) water gezet door de Duitse bezetter om zo de opmars van de geallieerden te vertragen. Het dorp moest toen worden ontruimd. Pas op 26 mei 1945 was het water grotendeels weer weggepompt.

Onder het dorp vallen de gehuchten Blokum, De Paauwen, De Hammen en een klein deel van Schaaphok. Het dorp heeft een buurtbusverbinding met Appingedam en Ten Boer.

De plaats stond een tijdlang te boek als Graauwedijk, vernoemd naar de Graauwedijk, die vroeger door het gebied liep. De belangrijkste weg in Overschild heet nu nog zo. De andere twee grote straten die de Graauwedijk kruisen zijn de Kanaalweg, die naar het Eemskanaal leidt, en de Meerweg, die naar het Schildmeer leidt. De Graauwedijk sluit enkele kilometers ten zuidwesten van het dorp aan op de provinciale weg N865 tussen Ten Post en Schildwolde. Op 25 november 1997 raakte een groep schoolkinderen uit het dorp gewond op de Graauwedijk toen ze werden aangereden door een verkeerd ingeschatte inhaalmanoeuvre van een automobilist. Daarop werden eerst 21 verkeersdrempels geplaatst. Uiteindelijk werd de Graauwedijk tussen 2004 en 2009 heringericht volgens het principe van shared space naar de filosofie van Hans Monderman. Een groot deel van de drempels werd weer verwijderd en de stoepen werden gelijkvloers gemaakt met de bestrating. Met ijzeren beelden werd het gevaar van overstekende voetgangers benadrukt. Hierdoor daalde de gemiddelde snelheid in het dorp.

Overschild heeft zijn naam te danken aan zijn ligging. Vanuit Schildwolde en Hellum gezien, ligt het aan de overzijde van het Schildmeer en het Schildmaar. Het dorp is in de 19e eeuw ontstaan in het buitengebied van deze kerspelen.

De benaming Extra Scaldmeda komt al voor in goederenlijst van de Abdij van Werden uit het tweede kwart van de 11e eeuw. Dat het hierbij om het huidige Overschild zou gaan, is echter onzeker.[5] Wel onderscheidde men rond 1470 landerijen die buiten en binnen de Schylt, dat is ten noorden en ten zuiden van het Schildmaar waren gelegen. In 1544 was sprake van de Ffosseweer to Hellum gelegen over den Schylt. In de 18e eeuw sprak men over de inwoners van Hellum over 't Schilt of over de Schild; in 1785 wordt voor het eerst iemand van 't Overschild vermeld. De achternaam Schildhuizen duikt rond 1750 op; het hele gebied werd in 1828 Schildjerhuizen genoemd. De waterstaat van het gebied werd tot het Eekwerder Klein eed gerekend, omdat boeren uit deze buurtschap hier veel hooiland hadden.

Op de plek van het huidige dorp Overschild lag rond het midden van de 19e eeuw het gehucht Graauwedijk, dat onder Schildwolde viel. Iets oostelijker, rond de Boerkenslaan-Tetjehorn lag rond 1850 de boerderij 'Schildhuis' met het gehucht Schildhuizen, die onder Hellum vielen. Volgens een sage lag hier een verdwenen borg.[6] Ten zuiden van dit gehucht lag de polder Over 't Schild. Vervolgens begonnen de bewoners het zuidelijke deel van het nieuwe dorp Overschild te noemen, terwijl het noordelijke deel Graauwedijk bleef heten. De naam van het oostelijke gehucht veranderde echter ook van Schildhuizen naar Overschild, zodat er toen een dorp en een gehucht Overschild bestonden. Begin 20e eeuw begonnen ook de gemeenten Ten Boer en Loppersum het dorp Overschild te noemen. Bij de volkstelling van 1920 woonden er 180 mensen in het Slochter deel, 53 in Ten Boer en 85 in Loppersum. In het gehucht Overschild, dat onder Slochteren viel, woonden toen verspreid over het gebied 175 mensen. Halverwege de 20e eeuw was het oostelijke gehucht niet veel meer dan een streekje, totdat in de jaren 1970 uiteindelijk ook dit toponiem van de kaart verdween.

Op de hierna weergegeven topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van Overschild weergegeven ter plaatse van de blauwe ster. Het projectgebied bevindt zich daarbij aan de oostelijke kant van het dorp aan de weg de Graauwedijk. Deze weg verbindt het dorp Overschild richting het oosten met de N33 ter plaatse van het gehucht De Groeve en Laskwerd.

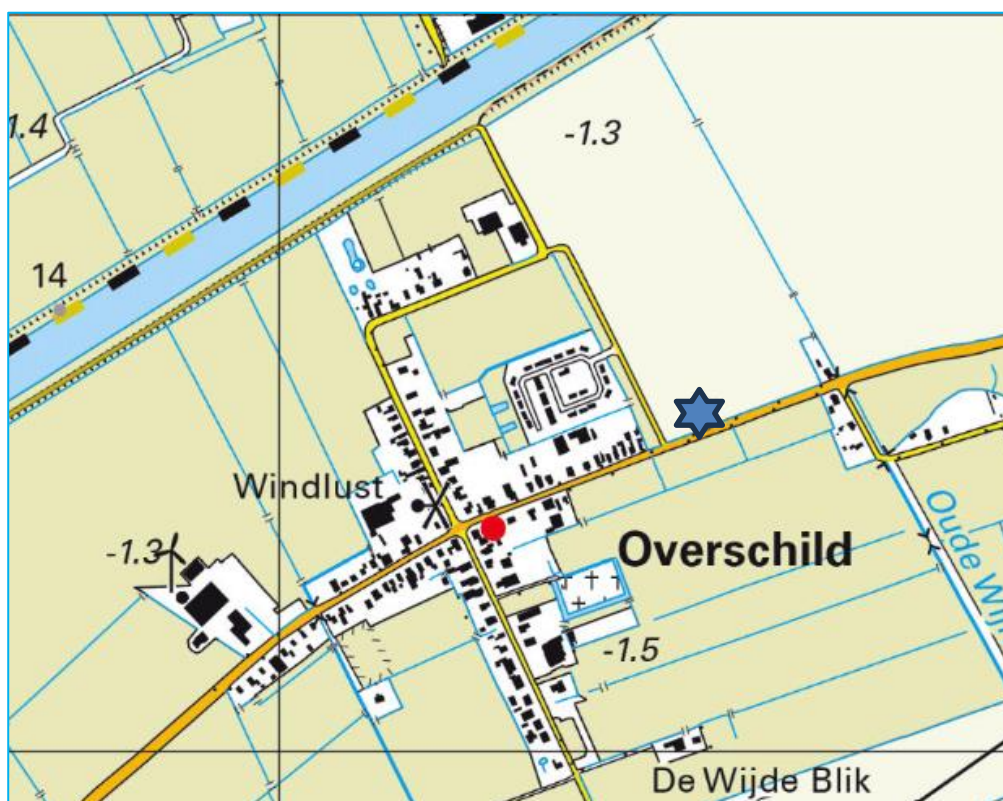


Fig. 2.2: Weergave van de ligging van het perceel ten opzichte van Overschild

Naar het noorden, oosten en zuiden toe bevinden zich landerijen. Aan de westkant zijn er (voorbereidende) werkzaamheden gaande voor woningbouw. Op de kavel 70B wordt inmiddels gebouwd. Dit is de eerste, beschikbare kavel vanaf het dorp (Graauwedijk

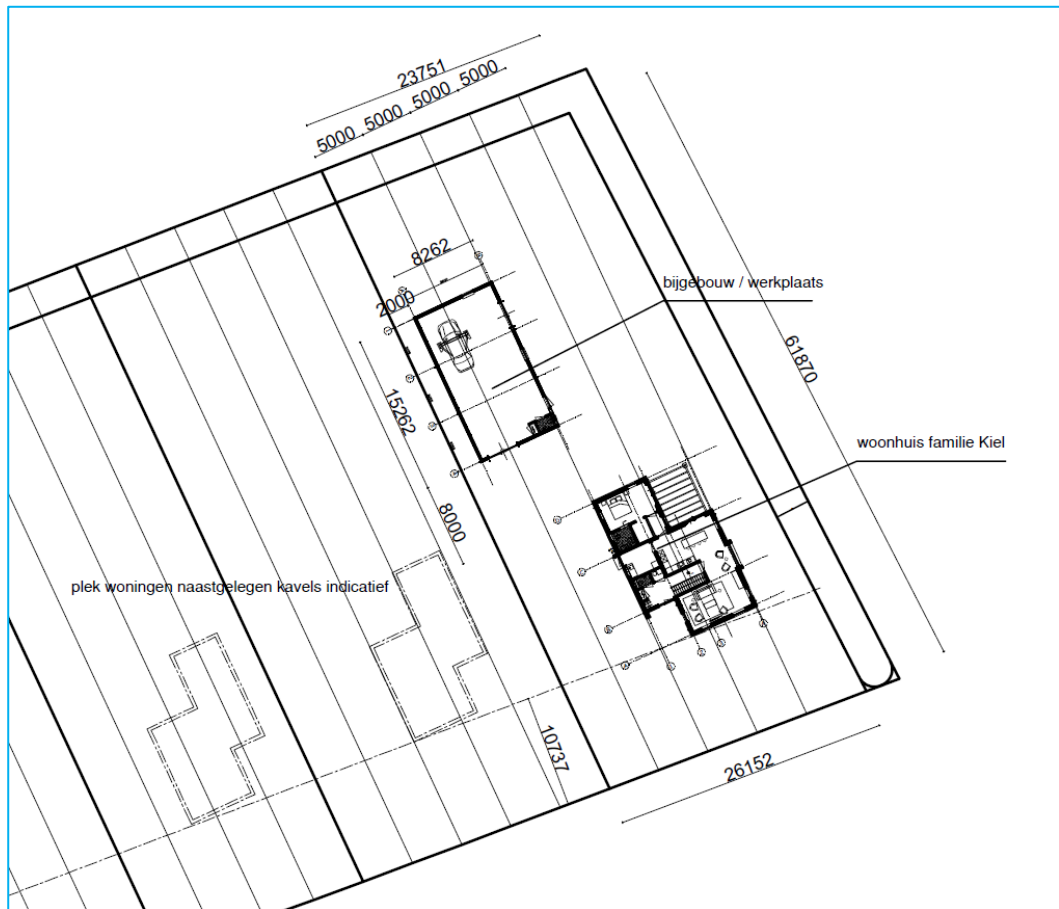
70). Voor de tussenliggende kavel 70C is de bouwvoorbereiding opgestart. Dit zit in de planvormingsfase. Onderstaand enkele foto's die deze activiteiten laten zien.



2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Het bouwplan voorziet in het bouwen en gebruiken van een vrijstaande woning en een loods dat als bijgebouw/werkplaats fungeert. Hierna volgen nog eens de nieuwe situatietekening en daarna de bouwtekeningen van de te bouwen woning met bijgebouw/werkplaats.



De woningbouwkavel Graauwedijk 70D is aan de zijde van de Graauwedijk ruim 26 meter breed en aan de noordkant bijna 24 meter breed. De diepte van de kavel bedraagt ongeveer 62 meter. Centraal op het voorste gedeelte van het perceel komt de woning. De afstand van de voorgevel van de woning tot aan de Graauwedijk bedraagt ongeveer 11 meter. Het vrijstaande bijgebouw wordt verder 'achterop' het perceel gebouwd.

Hierna volgen de bouwtekeningen van de te bouwen woning zelf. Omwille van de leesbaarheid wordt ook nog verwezen naar de bouwtekeningen zelf.

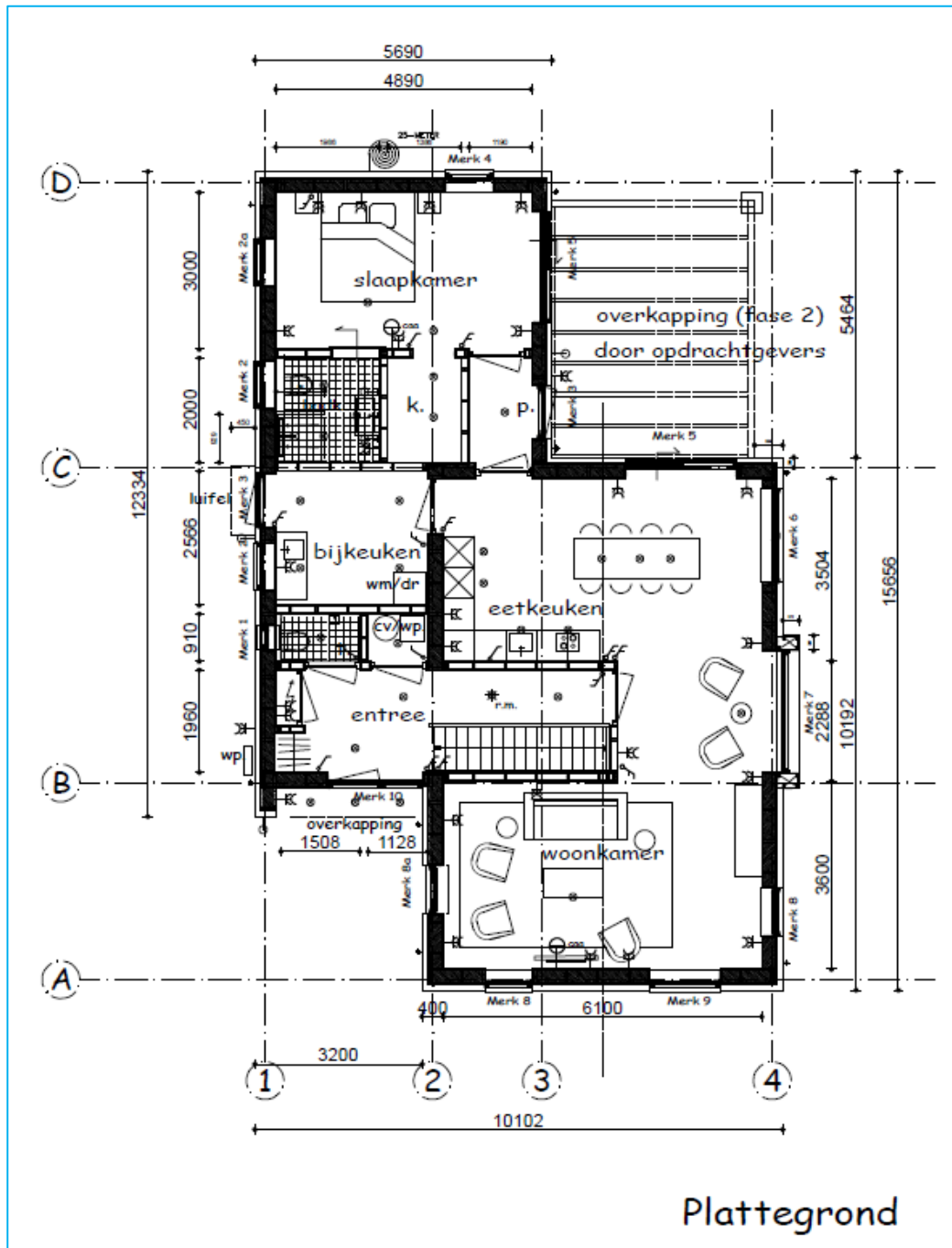


Fig. 2.6: Weergave plattegrond begane grond

De woning krijgt een oppervlakte van bruto circa 158 m². De overkapping kan later vergunningsvrij worden bijgebouwd.

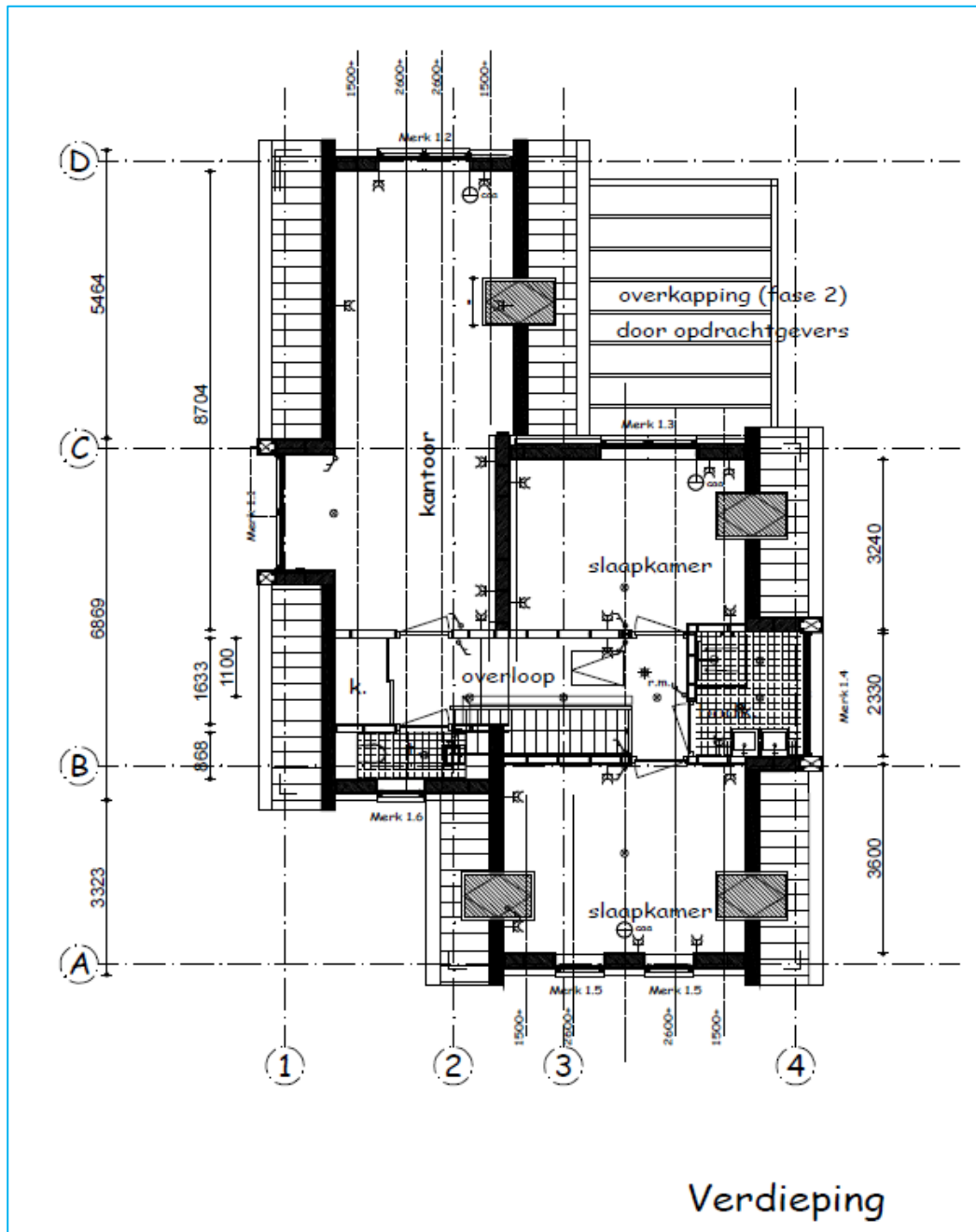


Fig. 2.7: Weergave plattegrond verdieping

Hierna volgen de verschillende geveltekeningen van de woning.

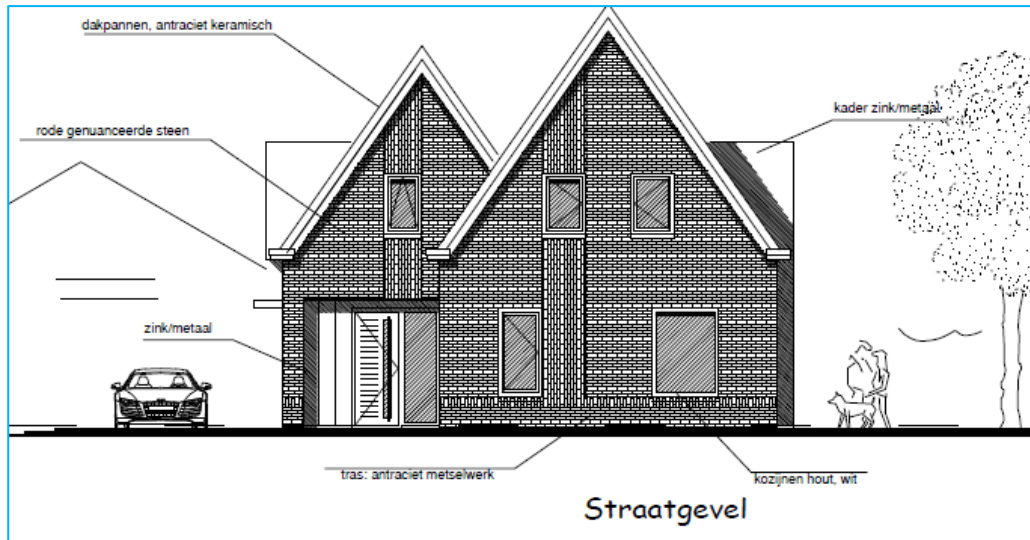


Fig. 2.8: Weergave voorgevel

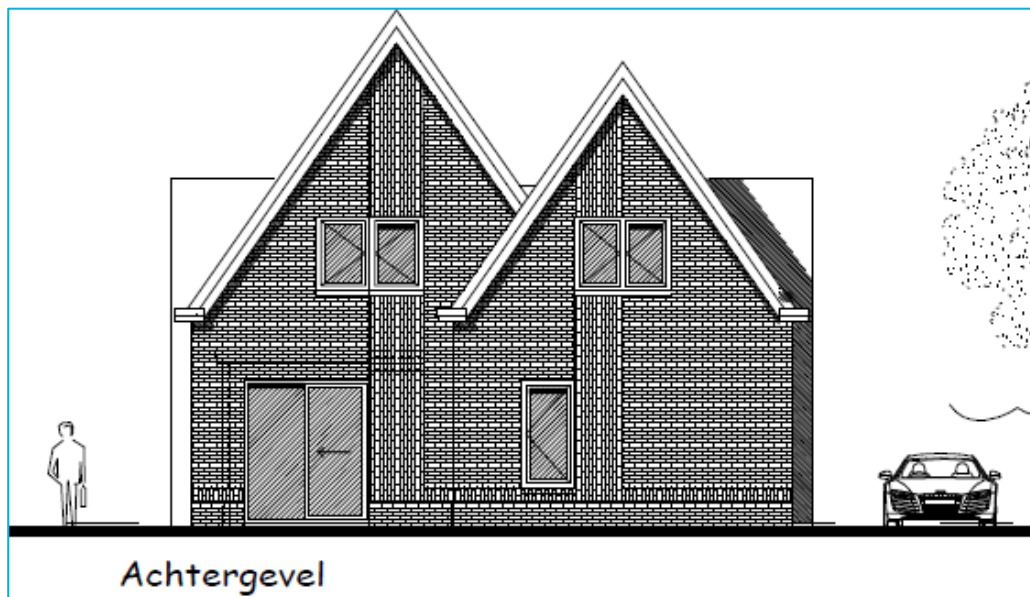


Fig. 2.9: Weergave achtergevel

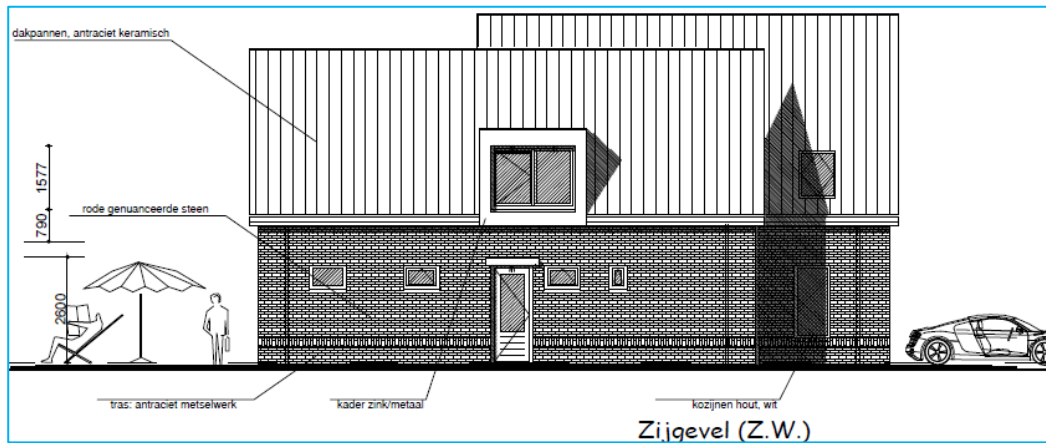


Fig. 2.10: Weergave zijgevel

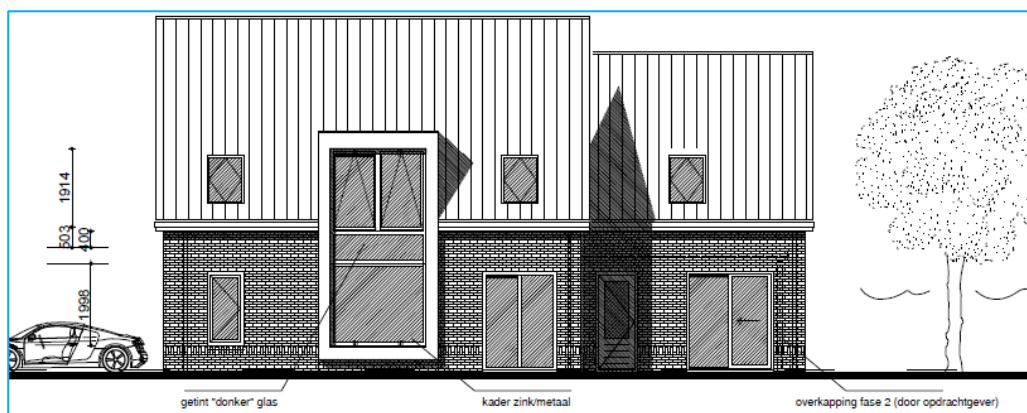


Fig. 2.11: Weergave zijgevel

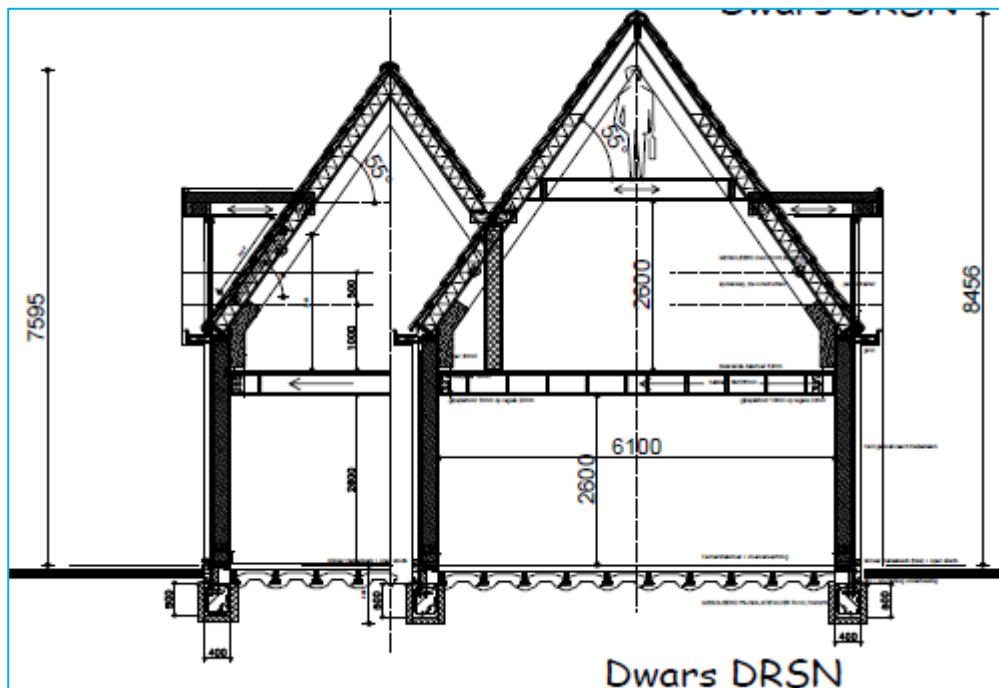


Fig. 2.12: Weergave doorsnede tekening.

De woning krijgt een goot- en bouwhoogte van 3,378 meter en 8,45 meter. De dakhelling gaat 55° bedragen.

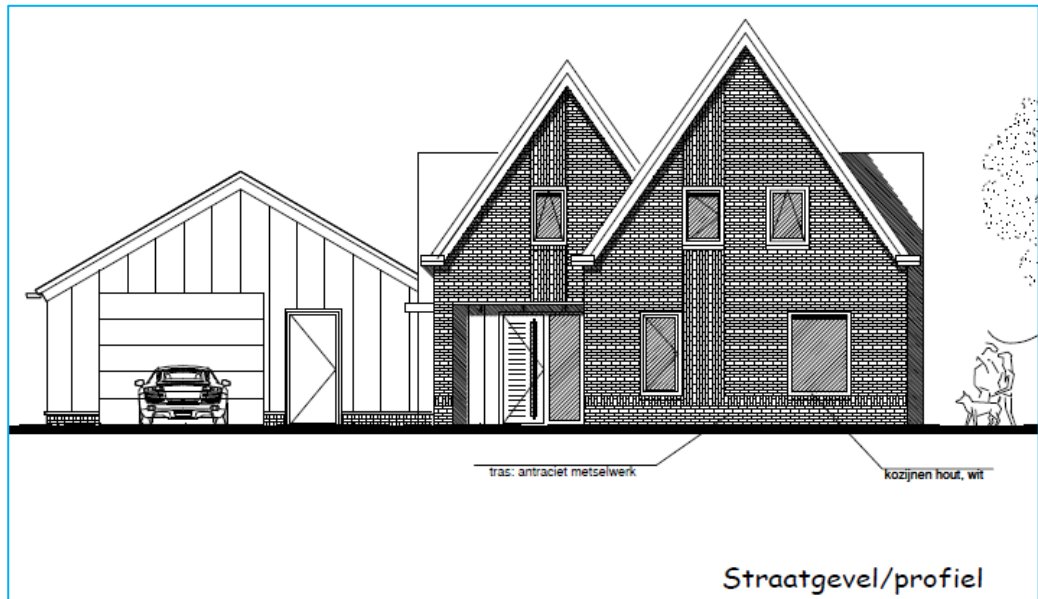


Fig. 2.13: Weergave profiel van de bebouwing gezien vanaf de Graauwedijk.

Hierna volgen nog de bouwtekeningen voor het te bouwen bijgebouw.

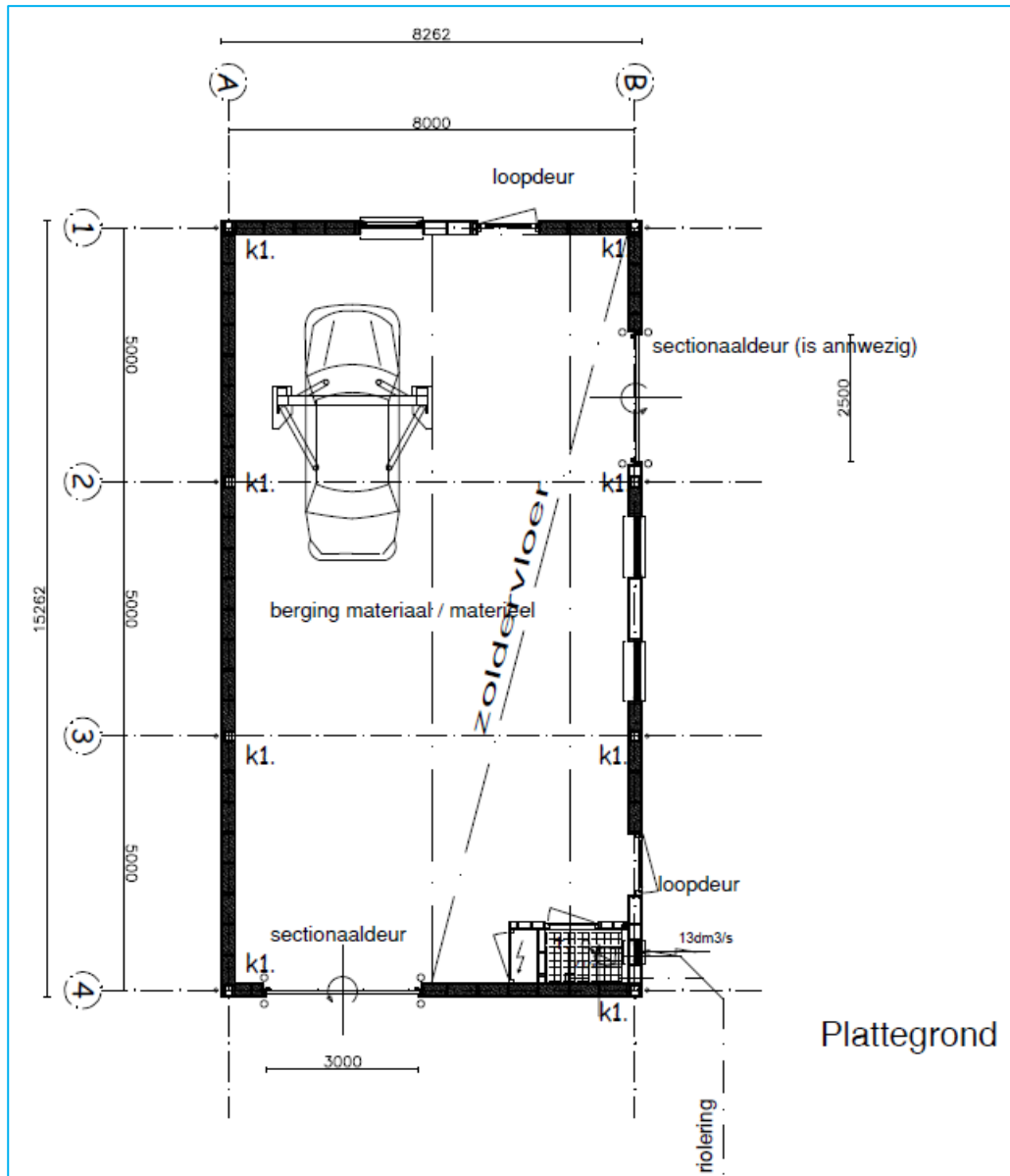


Fig. 2.14: Weergave plattegrond bijgebouw

Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van $8,26 \text{ m} \times 15,26 = 126 \text{ m}^2$.

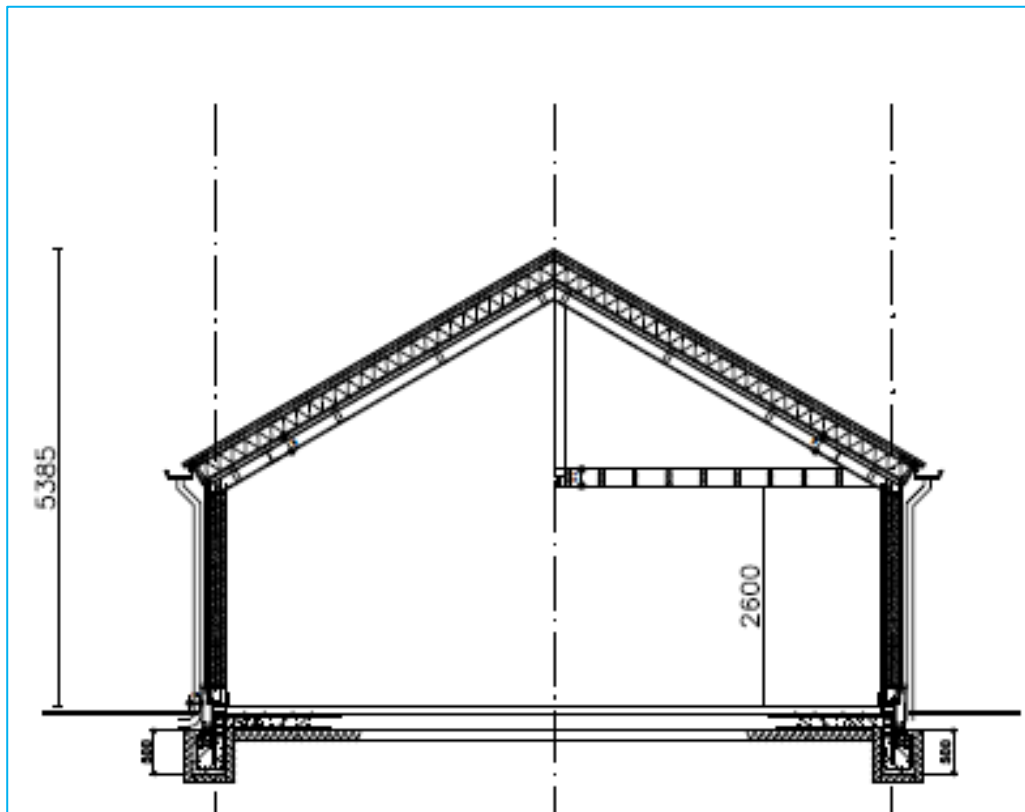


Fig. 2.15: Weergave doorsnede bijgebouw

Het bijgebouw krijgt een goot- en bouwhoogte van 2,60 meter en 5,40 meter.

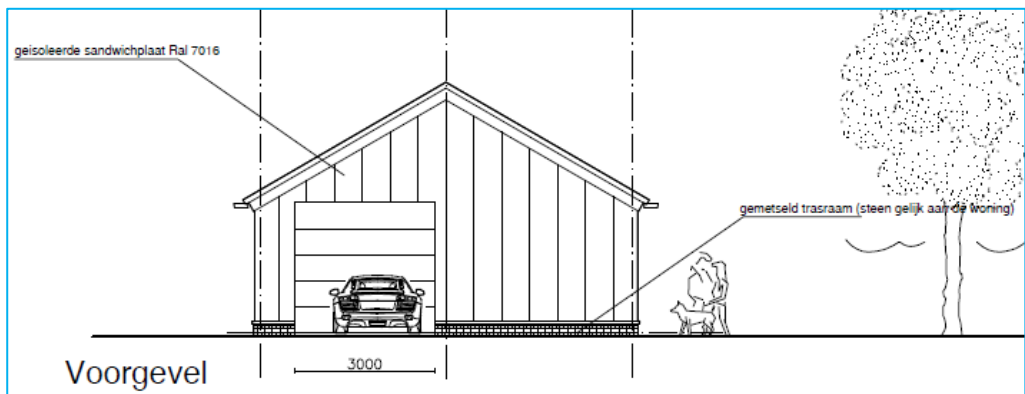


Fig. 2.16: Weergave voorkant bijgebouw

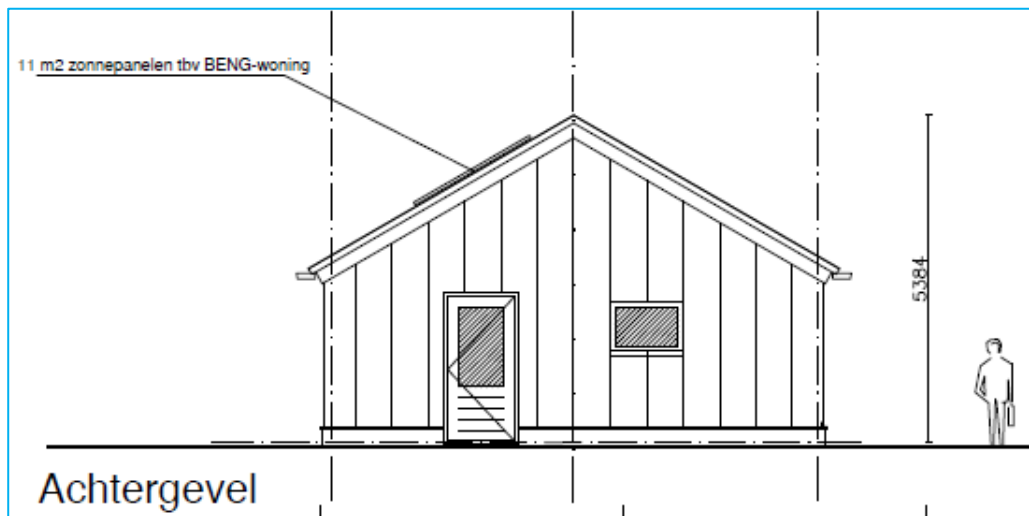


Fig. 2.17: Weergave achterkant bijgebouw

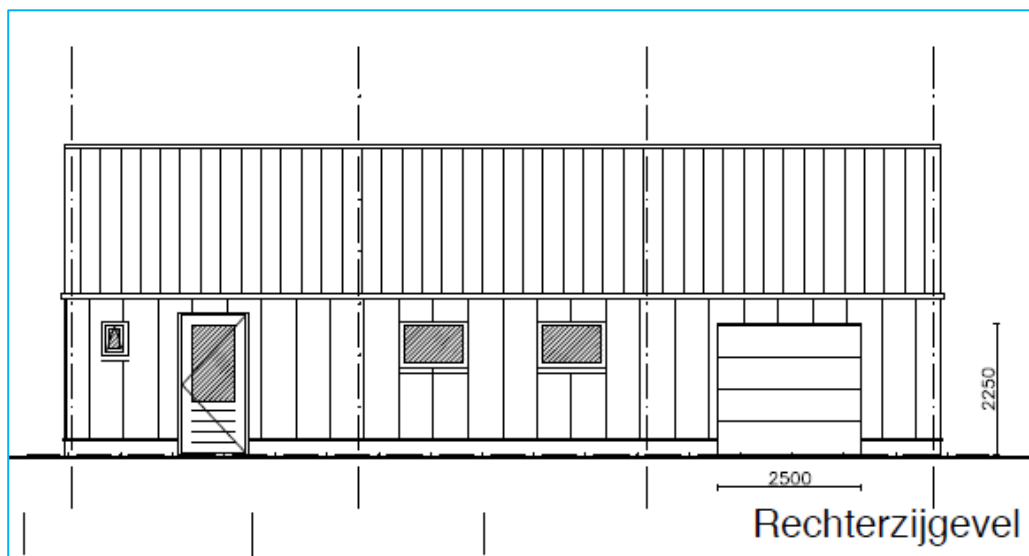


Fig. 2.18: Weergave rechterzijgevel bijgebouw

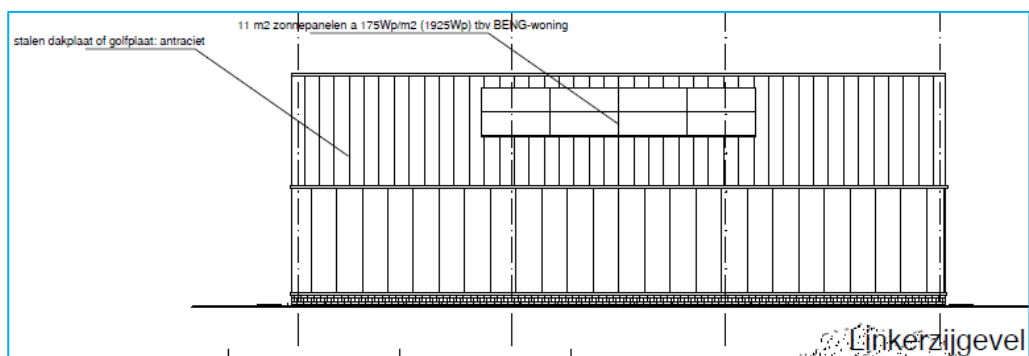


Fig. 2.19: Weergave linkerzijgevel bijgebouw

Op het dak van het bijgebouw worden zonnepanelen geplaatst.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van zowel de openbare als private ruimte.

Getoetst wordt of het plan, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, past binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van één vrijstaande woning. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woning voorziet in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: "De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied".

Het plan voorziet in het toevoegen van netto gezien één extra woning. Een vaste lijn in de rechtspraak is dat een project tot en met 11 woningen niet valt aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Hierdoor hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden toegepast op dit plan, daarvoor is het plan te gering van omvang.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)*

De Omgevingsvisie vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

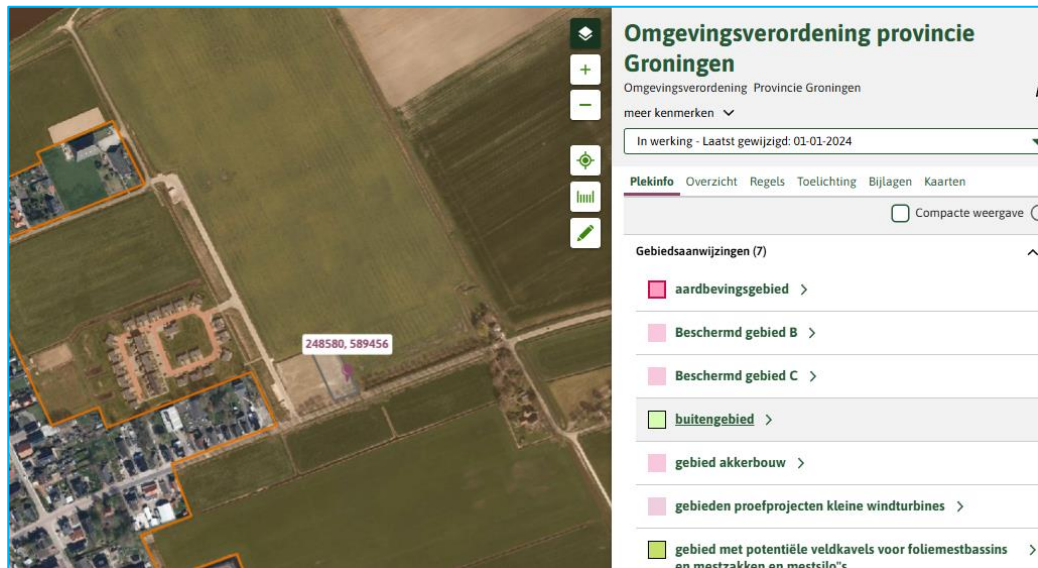
Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

Tegelijkertijd met het POV heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. De locatie bevindt zich niet binnen het bestaand stedelijk gebied, zo blijkt uit de kaart hierna. De ligging is in het 'buitengebied'.



Figuur 3.1 – ligging in het buitengebied en (net) niet in het bestaand bebouwd gebied

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Aangezien de locatie in het buitengebied ligt is artikel 2.13.1 van belang.

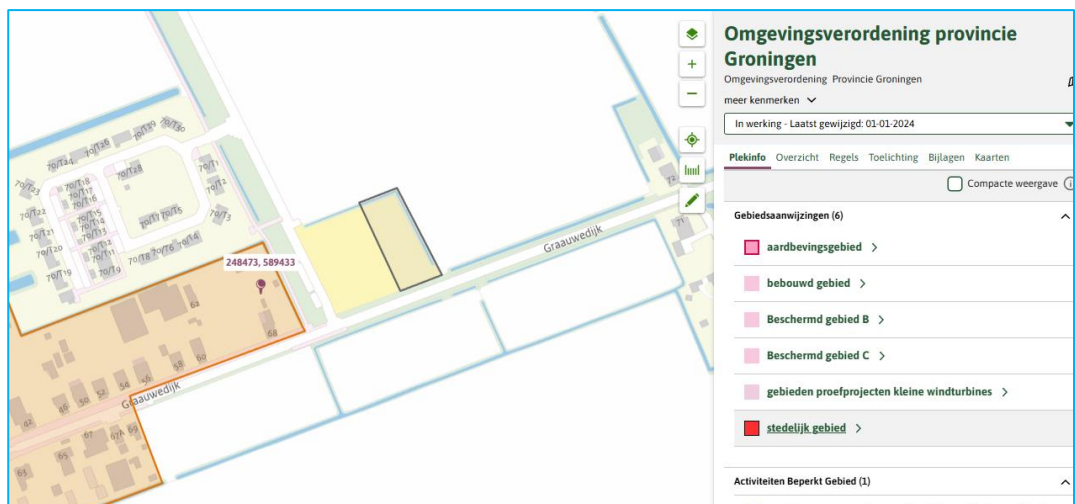
Artikel 2.13.1 Nieuwvestiging of uitbreiding van niet-functioneel aan het buitengebied gebonden functies

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied bevat geen bestemmingen die voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. op een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen; of
 - b. als de ontwikkeling betreft:
 - wetenschappelijk onderzoek door middel van het clusterwijs plaatsen van antennes en/of sensoren tot een hoogte van maximaal 3 meter;
 - het winnen en opslaan van water, grondwater of delfstoffen;
 - voorzieningen voor sport al dan niet in combinatie met bijbehorende voorzieningen op het gebied van cultuur, educatie, kinderopvang, verenigingsleven voor zover gesitueerd op, of aangrenzend aan een reeds bestaand sportcomplex;
 - voorzieningen voor openbaar nut;
 - gebouwen en bouwwerken voor terreinonderhoud en ondergeschikte ondersteunende functies op, of aangrenzend aan een openbaar toegankelijk park of begraafplaats;
 - het plaatsen van meetvoorzieningen, waaronder de oprichting van maximaal zes meetmasten voor certificering van offshore en onshore testturbines en wetenschappelijk onderzoek, in het gebied dat op kaart 5 is aangeduid als 'testveld prototype offshore testturbines' en 'testveld onderzoekerturbines';

- het gebruik van gronden voor de opvang van asielzoekers en andere categorieën vreemdelingen;
 - het plaatsen van voorzieningen voor onderzoek naar de opwekking van energie door middel van zweefvliegtuigen, binnen een gebied dat Gedeputeerde Staten hebben aangewezen als 'Onderzoeksgebied opwekking energie door middel van zweefvliegtuigen';
 - kleinschalig kamperen;
 - paardenbakken voor hobbymatig gebruik.
- c. op de ontwikkeling van een proefproject bijzondere kleinschalige woonvorm op een door Gedeputeerde Staten op basis van artikel 2.13.8 aangewezen locatie, mits:
- de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - het aantal te realiseren woningen past in de gemeentelijke woonvisie.

Er dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de afwijkingsregel die toch medewerking kan verlenen aan een stedelijke ontwikkeling die aansluit op het bestaand stedelijk gebied, op voorwaarde dat in de plantoelichting is aangetoond dat voor deze ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Formeel gezien ligt de locatie in het buitengebied van de Provinciale Omgevingsverordening. Onderstaande kaart laat dat nog eens zien, waarbij het plangebied is weergegeven binnen het zwarte kader. Het bevindt zich 'net' in het landelijk gebied en schurkt tegen het bestaand stedelijk gebied aan.



Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte Overschild (2019) is een uitbreidingsgebied opgenomen voor woningen aan de Graauwedijk direct grenzend aan de oostkant van Overschild. Dat is ook het gebied waar nu de wens ligt om de woning met loods te bouwen. Gezien het plaatsnaamborg ligt het projectgebied wel binnen de verkeerskundige bebouwde kom.



Na de vaststelling van dat bestemmingsplan plan is de verkaveling gewijzigd om de inwoners beter te kunnen faciliteren. Als gevolg hiervan ligt een groot deel van een woonkavel alsmede de gehele geplande woning buiten het plangebied van Verbrede reikwijdte Overschild en in het plangebied van het tijdelijk omgevingsplan Buitengebied. Het ontstaan van deze situatie is te laat opgemerkt, waardoor de bouwers/toekomstige bewoners nu in acute tijdsnood komen.

Voor het dorp Overschild zijn verder weinig tot geen geschikte plekken meer over om een woning te kunnen toevoegen in het stedelijk gebied. De bouw van deze woning past in de doelstelling vanuit het bestemmingsplan Verbrede reikwijdte om hier langs de Graauwedijk een geringe uitbreiding te kunnen realiseren. Meer woningen zullen er ook niet worden gebouwd naar het oosten toe.

Tevens past het verzoek binnen de gemeentelijke Woonvisie en het woonbeleid, zie daartoe ook paragraaf 3.3.1. Om die reden wenst de gemeente medewerking te verlenen. Het verzoek is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeals Groningen

Gemeenten, provincies en het Rijk hebben met steun van woningcorporaties en marktpartijen in februari 2023 afgesproken om tot en met 2030 de bouw van 28.500 woningen te realiseren in de provincie Groningen. Met de ondertekening van twee regionale woondeals - voor Eemsdelta en Oost-Groningen – en een interprovinciale woondeal voor Groningen-Assen zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen, de bouwlocaties en de randvoorwaarden. Concreet komen deze neer op de bouw van 3.293 nieuwe woningen in Eemsdelta, 3.846 woningen in Oost-Groningen en 21.370 woningen in Groningen-Assen. Voor de regio Groningen-Assen werken de provincies Groningen en Drenthe nauw samen met de Groninger en Noord-Drentse gemeenten.



Voor de gemeente Midden – Groningen gaat het daarbij dan om een toevoeging van netto circa 1350 woningen (dat is inclusief sloop meegerekend) in de planperiode 2022 - 2030. Daar past het gewenste aantal van 1 extra woning dan qua kwantiteit in.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2019 – 2028

De gemeente Midden – Groningen heeft in 2019 de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 vastgesteld. In deze woonvisie houdt de gemeente rekening met -voor zover voor deze locatie relevant- de woningbouwafspraken in de Regio Groningen Assen (het regionaal woondocument).

Het woonbeleid koerst op:

- toevoegen van nieuwe woonmilieus om ook de vraag uit de stadsregio te bedienen;
- versterken van het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer;
- dorpen als sterke zelfstandige netwerken van kleine en grote dorpen.

Voor de woonvisie is de woningbehoefte in relatie tot de plancapaciteit berekend. Hoewel in aantal beperkt, ligt er nog een uitbreidingsopgave in Midden-Groningen.

Tot 2028 moeten er volgens de provinciale prognose netto ongeveer 100 woningen worden toegevoegd en volgens de positieve groeivariant 600 woningen.

De gemeente houdt rekening met een midden variant (300 woningen) en streeft met goede woningen in aantrekkelijke dorpen naar 600 woningen. Op de meeste plekken betreft het tot 2030 de laatste netto toevoeging van woningen.

Dit maakt dat het extra belangrijk is dat de netto uitbreiding goed aansluit op de woningbehoefte. De netto uitbreiding is niet gelijk aan de totale nieuwbouw. Als er meer gesloopt wordt, kunnen er ook meer (vervangende) woningen worden toegevoegd.

De ruimtelijke ontwikkeling voor deze vrijstaande woning past dan ook binnen de plancapaciteit van de woonvisie. Conclusie is dat de bouw van de woning in lijn is met de woonvisie.

3.4.2 Woonvisie 2024-2030: Focus vooruit (nog vast te stellen door de gemeenteraad)

Tijdens de raadscommissievergadering op 12 september presenteerde het college de 'Woonvisie 2024-2030: Met focus vooruit'. Het beleidsstuk is een herziening van de eerdere 'Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028'. Door de veranderingen op de (woning)markt zou de herziening noodzakelijk zijn. De woonvisie werd over het algemeen positief ontvangen door de raad. Echter zou de gemeente volgens diverse fracties meer regie kunnen en moeten nemen, als de markt het laat afweten.

1350 nieuwe woningen tot 2030

Wonen heeft in de afgelopen jaren steeds meer prioriteit gekregen. Landelijk is de Nationale Woon- en Bouwagenda gelanceerd, op regionaal niveau is de regiodeal Groningen-Assen gesloten en lokaal is wonen een van de thema's binnen het raadswerkprogramma. Daarnaast is vorig jaar een aanjager van de woningbouw aangesteld in de gemeente. Het college heeft al doelstelling om in de periode tot 2030 in totaal 1350 woningen bij te bouwen. Enkele projecten hebben prioriteit, waaronder het Centrumplan Muntendam, de vrijkomende locaties en Noorderpark in Hoogezand. De nieuwe woonvisie heeft vijf hoofddoelstellingen: versnelling, de versterking van dorpsgemeenschappen, de waarborging van kwaliteit in stedelijke wijken, de betaalbaarheid van woonvesting en speciale aandacht voor specifieke doelgroepen waaronder jongeren en ouderen.

De bouw van 1 extra woning past binnen dit aantal van 1350 nieuwe woningen tot 2030.

3.4.3 Omgevingsvisie Midden – Groningen 2023

De Omgevingsvisie van de gemeente Midden-Groningen is een toekomstvisie op hoofdlijnen. Het gaat over de kernen en het platteland daaromheen, over de kwaliteit van de omgeving, over hoe de ruimte te gebruiken en in te richten. Brede welvaart voor de inwoners is de lange termijn doel van de gemeente. Zowel het Rijk, de provincie als gemeenten gebruiken Brede welvaart als belangrijk doel om na te streven. Ook in het Nationaal Programma Groningen is "Werken aan Brede welvaart" het kader. In de Omgevingsvisie van Midden-Groningen worden acht speerpunten genoemd.

Deze acht speerpunten zijn:

1. Veilig en gezonde woon- en leefomgeving uitnodigend voor bewegen en ontmoeten;
2. Beleefbare omgeving met behoud en versterking van verschillen in het landschap en kernen en hun karakter/historie;
3. Voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners;
4. Ontwikkeling naar een toekomstbestendige landbouw en toekomstbestendig buitengebied met een groeiende betekenis voor recreatie en vrijetijdseconomie;
5. Ruimte voor bedrijvigheid en ondernemen in balans met de omgeving en arbeidsmarkt;
6. Ontwikkeling naar minder energieverbruik, groene en betaalbare energie;
7. Voorsorteren op veranderingen in het klimaat en versterking van de biodiversiteit;
8. Goede fysieke én digitale bereikbaarheid en toegankelijkheid.

De gemeente wil zich als woongemeente verder door ontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling geeft richting aan het derde speerpunt om voldoende en betaalbare woningen te blijven realiseren. Dit is van belang voor de vitaliteit van de gemeente en de doorstroming op de woningmarkt. Er dient voldoende ruimte te zijn voor de eigen inwoners. Daarnaast is het wenselijk om ruimte te bieden voor nieuwe inwoners. De ontwikkeling is hiervoor een passend voornemen. Het project is in lijn met het woonbeleid vanuit de Omgevingsvisie van de gemeente Midden-Groningen.

3.4.4

Welstand

Gelet op artikel 2.26 Wabo en ook gelet op de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), is vanuit de gemeente advies gevraagd aan de plaatselijke Dorpsbouwmeester.

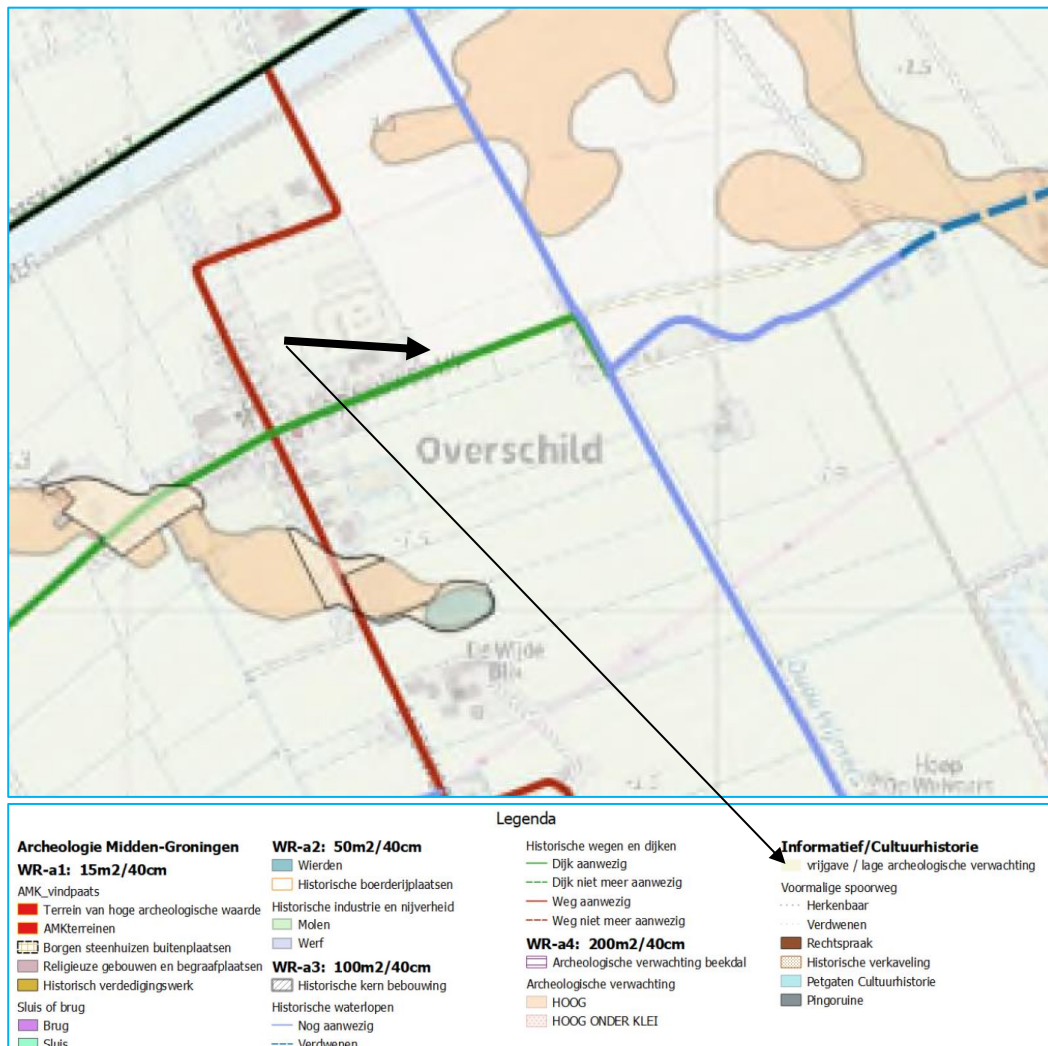
De plaatselijke Dorpsbouwmeester heeft in haar brief van 13 november 2023 geadviseerd, dat het bouwplan op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan.

Om hier invulling aan te geven is op 23 april 2020 de beleidsnota archeologie Midden-Groningen door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Midden-Groningen zet met deze nota in op het behoud van waardevolle archeologische waarden. Terreinen en gebieden waar sprake is van (een grote kans op) waardevolle resten, worden daarom door de gemeente beschermd. Ook archeologische vindplaatsen die weliswaar deels verstoord zijn, maar die zeldzame resten omvatten, gelden in dit kader als behoudenswaardig. Daarbij hanteert de gemeente de Beleidskaart archeologie en de actuele archeologische verwachtingskaart. Daarop worden vier beschermingscategorieën onderscheiden.



Ter plaatse van het plangebied is sprake van een lage verwachtingswaarde en daarmee vrijgesteld gebied qua onderzoek. Er is geen onderzoek nodig.

4.2 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde woonfunctie. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Koops is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport d.d. 14 september 2023, projectnummer 8540 is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd. In het rapport zijn de volgende conclusies en toetsing hypothese te lezen.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'niet verdacht'. Hierbij werden geen verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieu hygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting (lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater). Aanpassing van de hypothese achten wij wenselijk. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

De lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen transactie en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

4.3 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan en/of ruimtelijke onderbouwing een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdrongen nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningssassen.

Ter plaatse is sprake van een beschermingszone vanuit een molen, een zogeheten 'molenbeschermingszone - 2'.

Voor zover een bouwwerk binnen de aanduiding 'vrijwaringszone -molenbiotoop 2' is gesitueerd, geldt als maximale bouwhoogte de uitkomst van de volgende formule (afstand tot de molen /50) + 2,72. In dit geval bedraagt de afstand tot de molen ongeveer 395 meter. Dat betekent dat de bouwhoogte van de bebouwing maximaal 10,62 meter mag bedragen. Bij hoger dient de Molenbeheerder akkoord te geven. De woning wordt niet hoger dan 10,62 meter en voldoet daarmee. Daarmee is in voldoende mate rekening gehouden met dit cultuurhistorisch aspect.

4.4 Duurzaamheid

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het efficiënt en verantwoord gebruik van ruimte, water, energie en grondstoffen. Een duurzaam ruimtelijk plan gaat lang mee. Er is goed nagedacht over de lange termijn, toekomstige gebruikers, cultuurhistorie en de effecten op natuur, milieu en ecologie.

Het bouwplan zal gaan voldoen aan de momenteel geldende BENG eisen. Naast dat de woning bijna energieneutraal zal zijn, zullen de woningen zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt. Op zowel het woonhuis als ook op het bijgebouw worden zonnepanelen gelegd.

4.5 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en

handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

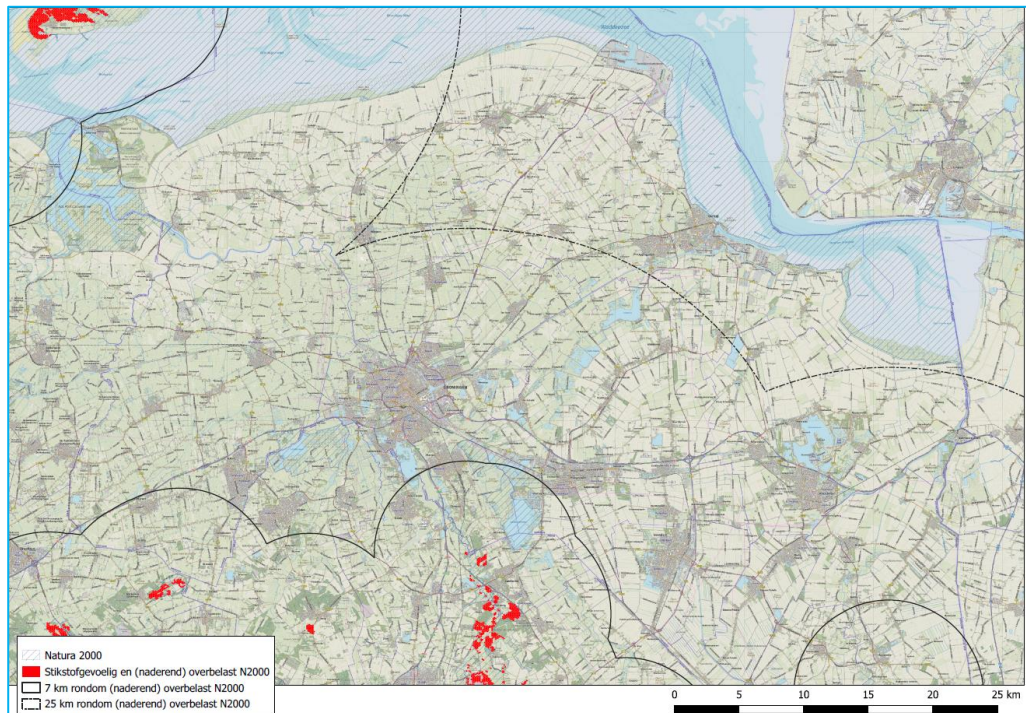
In de ruimtelijke onderbouwing en de Omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met Europese en nationale wetgeving en beleid ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden.

4.5.1 Gebiedsbescherming

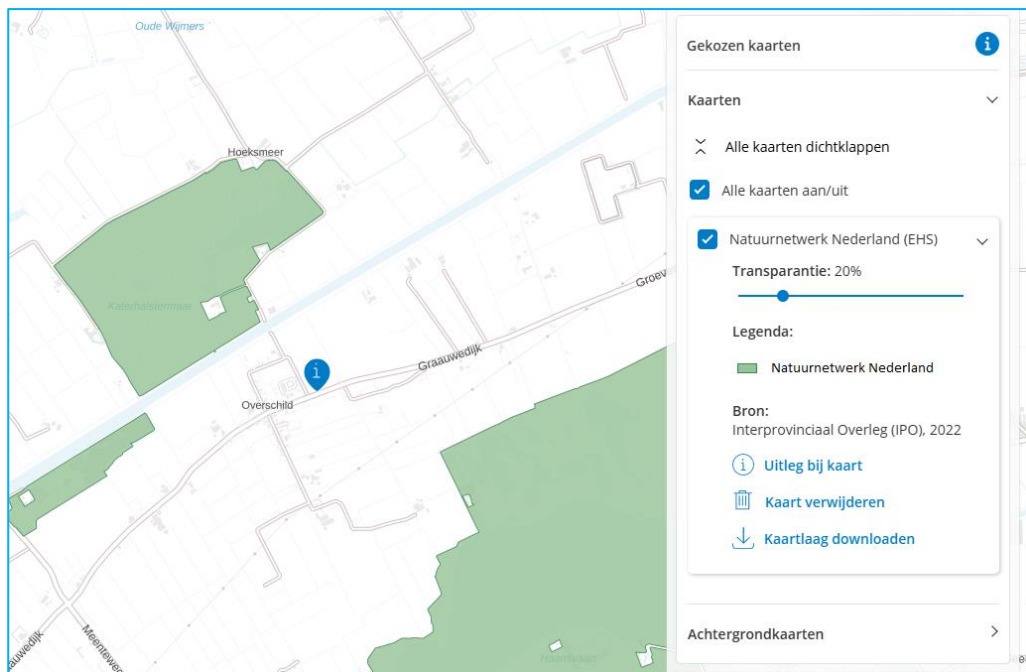
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN.

Op de hierna weergegeven kaartbeelden is zichtbaar gemaakt of het plangebied zich binnen een Natura 2000-gebied of NNN-gebied bevindt. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Waddenzee' bevindt zich op circa 11 kilometer. Het meest nabijgelegen NNN-gebied bevindt zich op circa 600 meter afstand.



Weergave ligging Natura 2000 gebieden. Van belang zijn de eventuele voor verzuring gevoelige gebieden met hun daarbij behorende 7 of 25 kilometer zone). Die liggen op grote afstand.



Weergave ligging NNN gebieden op circa 600 meter

4.5.2 Stikstofdepositie

Gelet op de beperkte omvang en de aard van het project en de grote afstand tot de relevante (en daarbij voor verzuring gevoelige) Natura 2000-gebieden kan geconcludeerd worden dat het plan niet zal leiden tot een toename van de stikstofdepositie in de kritische gebieden en dat het daarom op voorhand duidelijk is dat

deze, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. De stelregel daarbij is dat als er sprake is van de bouw van maximaal 1 tot 50 woning(en), binnen een straal van 7 km afstand van een stikstofgevoelig gebied, er dan een AERIUS-berekening nodig is voor de bouwwerkzaamheden. Gezien de kaart op de vorige bladzijde is daarvan geen sprake. Daarom hoeft er voor dit project op dit punt geen vergunning op grond van de Wnb te worden aangevraagd en is een stikstofberekening ook niet nodig.

4.5.3 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Het projectgebied bestaat uit (voormalig) bouwland wat jaarlijks onderhouden en bewerkt werd. Er wordt geen verouderde bebouwing gesloopt, geen waardevolle groenbeplanting en/of bomen gekapt en ook geen water(gangen) gedempt. Hier bevinden zich geen waardevolle soorten.

Het is daarom aannemelijk te stellen dat eventuele waardevolle soorten geen kans hebben en krijgen om zich binnen dit weiland duurzaam te kunnen gaan huisvesten. Er is geen nader ecologisch onderzoek nodig.

4.6 Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een 'reguliere' woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied ook sprake is van Bevi-inrichtingen, omdat er immers twee nieuwe woningen gaan worden gebouwd. Daartoe is een toets uitgevoerd aan de risicokaart van Nederland. Hierna de weergave daarvan.



4.6.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.6.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op het plangebied.

4.6.1.3 *Buisleidingen*

Direct nabij het plangebied bevinden zich geen hogedrukgasleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.6.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Er is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de directe nabijheid.

4.6.1.5 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Het plangebied is van meerdere kanten bereikbaar en voldoet hiermee aan de bereikbaarheidseisen. Het openbaar gebied en plangebied voorziet in adequate opstelplaatsen voor brandweervoertuigen.

Brandveiligheidsmaatregelen

Bij het realiseren van de woningen is het advies om bepaalde brandveiligheidsmaatregelen in acht te nemen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

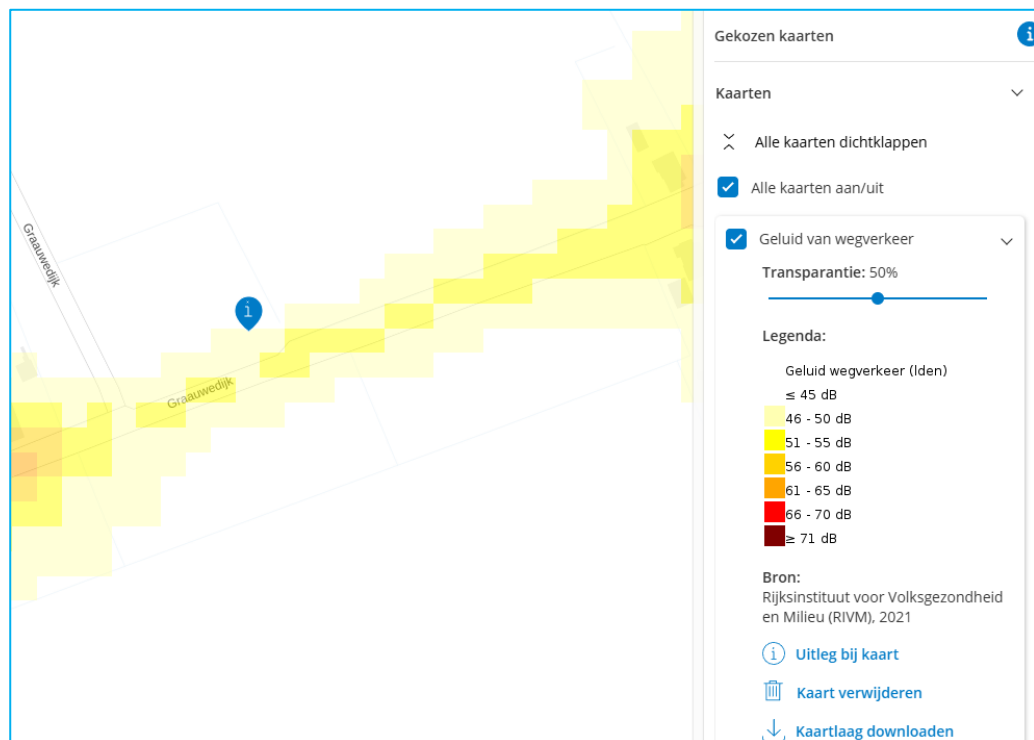
- Bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
- Installatietechnische voorzieningen, bijv. rookmelders
- Organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- Brandweeropkomsttijd, vrijhouden van wegen/ zo min mogelijk verkeer belemmerende maatregelen
- Inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- Zelfredzaamheid van de aanwezigen bevorderen en toepassen veilige vluchtroutes

Het onderdeel externe veiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.7 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een uitgebreide procedure omgevingsvergunning, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden.



Vanuit de geluidkaart van de Atlas voor de Leefomgeving is duidelijk geworden dat er ter plaatse een maximale gevelbelasting aanwezig is van 47 dB. Dat is lager dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde, zodat er geen akoestisch onderzoek nodig is.

4.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is 'slechts' sprake van het toevoegen van twee extra woningen. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd).

Ook is met behulp van de zogeheten NIBM-tool nog inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een verslechtering van de luchtkwaliteit. In onderstaande figuur is de NIBM-tool weergegeven. De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate.

| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023 | | |
|---|---------------------------------------|------|
| | Jaar van planrealisatie | 2025 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | | 8 |
| Aandeel vrachtverkeer | | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,00 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig. Het aspect luchtkwaliteit staat de beoogde planontwikkeling niet in de weg.

4.9 Milieuhinder

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is en of er een goed woon- een leefklimaat kan worden gegarandeerd. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

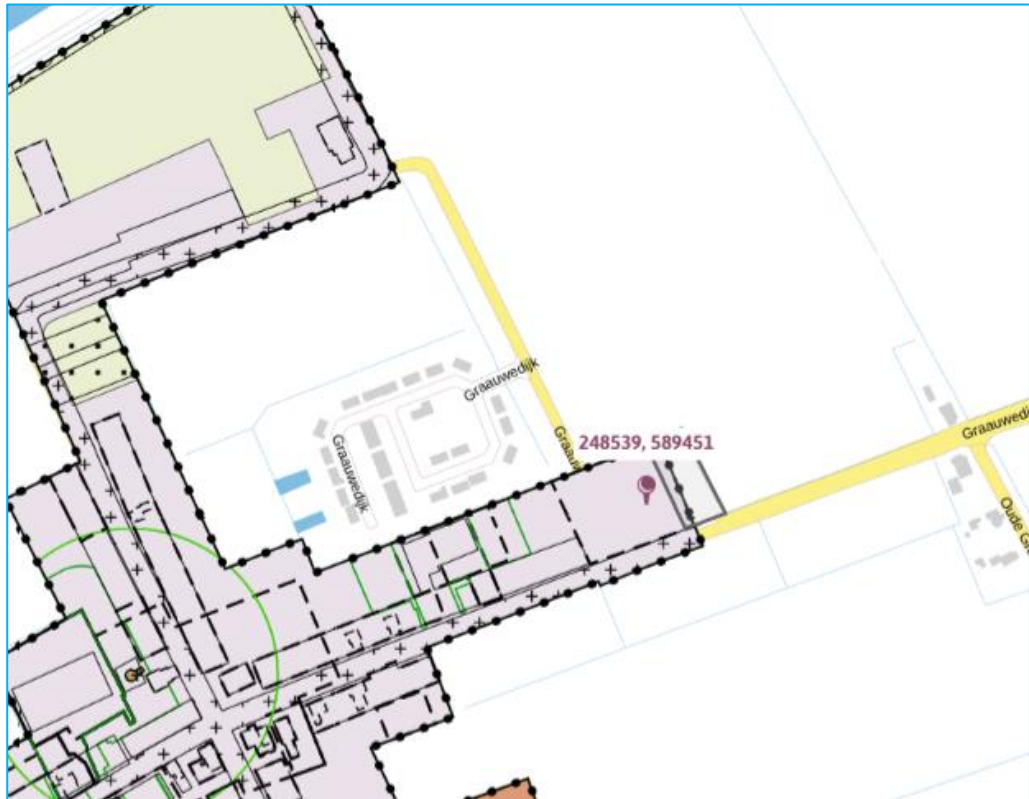
De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Daartoe is eerst weergave gedaan van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan, zodat inzicht wordt verkregen in de in de omgeving aanwezige bestemmingen en functies.



Vanuit het geldende bestemmingsplan Buitengebied wordt zichtbaar dat er geen agrarische bedrijven in de directe buurt aanwezig zijn, alleen meerdere woonbestemmingen richting het oosten. Agrarische bedrijven bevinden zich op ongeveer 460 meter richting het zuidoosten en ongeveer 700 meter richting het noordoosten. Het agrarische bedrijf in zuidoostelijke richting betreft volgens het bestemmingsplan Buitengebied een ‘Agrarisch – Bedrijf’ waar een grondgebonden agrarisch bedrijf en/of een productiegerichte paardenhouderij planologisch gezien is toegestaan. Een grondgebonden agrarisch bedrijf is daarbij gedefinieerd als een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, hieronder mede begrepen een melkrundveehouderij. Vanuit Bedrijven en Milieuzonering geldt voor een dergelijk bedrijf een maximale richtafstand voor milieuhinder van 100

meter (voor het aspect geur). De afstand bedraagt ruimschoots meer dan deze 100 meter en daarmee levert dit bedrijf geen milieuhinder op voor de te bouwen woning.

Ook het agrarische bedrijf op ongeveer 700 meter zal geen milieuhinder opleveren. Deze heeft dezelfde bestemming en daarmee ook een maximale richtafstand van 100 meter.



Vanuit het geldende bestemmingsplan Verbrede reikwijdte zijn er ook geen bedrijfsbestemmingen aanwezig in de buurt. De bedrijvigheid die is toegestaan vanuit de bestemming 'dorpsgebied' is aan te merken als bedrijvigheid wat inpasbaar is in een woonomgeving en die levert geen hinder op.



Er is ten noordwesten nog sprake van een tijdelijke woonwijk van de NCG voor de aardbevingschade. Van woningen naar woningen is er geen sprake van 'milieuhinder-afstanden' op basis van de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering. Er is daarom geen wederzijdse milieuhinder te verwachten als gevolg van de bouw van de gewenste vrijstaande woning.

4.10 Trillinghinder

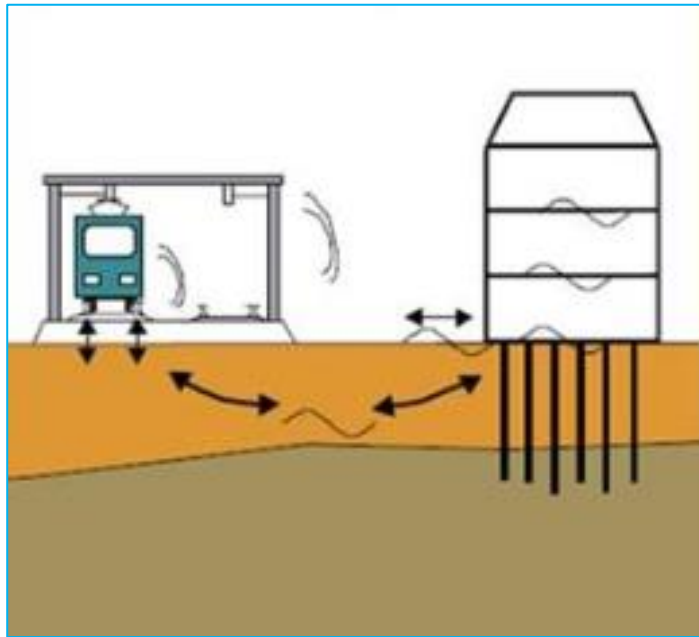
Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan kan het belangrijk zijn om rekening te houden met trillingsbronnen en de mogelijke overlast daarvan. Bijvoorbeeld hinder of verstoring. Dit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De toelichting van het bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing bevat een paragraaf over de wijze waarop in de juridische regeling is omgegaan met het aspect trilling. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect trilling in relatie tot toegelaten functies.

Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:

- verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram);
- machines bij industrie (stansen, draaiende motoren, etc.)

Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt.



Weergave overdacht van trillingen

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. Ook is er geen sprake van de aanwezigheid van dermate drukke verkeerswegen dat die tot trillinghinder leiden. Het aspect trillinghinder vormt geen belemmering.

4.11 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

4.11.1.1 Toetsing verkeer

In de beoordeling van het project op het omgevingsaspect verkeer zijn de ontsluitingsstructuur, verkeersgeneratie, bereikbaarheid en verkeersveiligheid relevant. Daarbij worden alle relevante vervoerwijzen bezien (gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, openbaar vervoer).

Het project leidt tot een gering aantal extra motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Het bouwen van een vrijstaande woning leidt tot circa 8 extra verkeersbewegingen per etmaal. De Graauwedijk – waaraan het plangebied is gelegen - kan deze geringe extra verkeersstroom aan en zal niet leiden tot congestie op deze weg dan wel een verminderde verkeersveiligheid. Op de volgende weergave is te zien dat de Graauwedijk ter plaatse van het projectgebied (direct na het bordje van de bebouwde kom) overzichtelijk te noemen is.



4.11.1.2 *Toetsing parkeren*

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Voor het bouwen van één vrijstaande woning zal rekening gehouden moeten worden met het kunnen realiseren van 2 extra parkeerplaatsen. Het nieuwe woonperceel biedt voldoende ruimte voor het kunnen aanbieden van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.12 **Watertoets**

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Voor het plan geldt dat de standaard waterparagraaf van het waterschap Hunze en Aa's van toepassing is.

Verder kan worden aangegeven dat de verhardingstoename minder dan 1500 m² in het buitengebied omvat en hemelwater en vuil afvalwater gescheiden van elkaar worden afgevoerd op eigen terrein. Hemelwater wordt afgevoerd naar de om het projectgebied heen gelegen greppelsysteem. Op onderstaande luchtfoto zijn die nieuw aangelegde greppels/sloten middels een blauwe lijn weergegeven. Aan de oostelijke kant stopt de sloot nu nog 5 meter voor de kavelgrens. Bij herstart bouw en na de geplande verwijdering van de aanwezige stroomkabel wordt deze sloot doorgetrokken tot aan de kavelgrens.



4.13 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.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen).

| | | | | |
|-----------|---|---|---|---|
| D 11.2 | De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. | In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1°. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2°. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of 3°. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer. | De structuurvisie, bedoeld in de artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 van de Wet ruimtelijke ordening, en het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. | De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening dan wel bij het ontbreken daarvan van het plan, bedoeld in artikel 3.1, eerste lid, van die wet. |
|-----------|---|---|---|---|

Fig. 4.6: Categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. met de kolommen: Activiteiten, gevallen, plannen en besluiten.

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld

aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

Voorliggend plan (omgevingsvergunning) voorziet in het bouwen en gebruiken van één nieuwe woning. Het project is daarmee kleinschaliger dan de in kolom 2 genoemde projectomvang:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan bij lange na niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

Ook is verder op basis van de uitkomsten in voorliggend 'Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten' van deze ruimtelijke onderbouwing voldoende inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

5 Hoofdstuk 5 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Procedure

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo is van toepassing. In dit geval is de gemeente Midden-Groningen het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

Een ontwerpbeschikking ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Daarna kan besluitvorming plaatsvinden.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Met de initiatiefnemer is ook een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor is tussen de gemeente Midden-Groningen en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

Projectgegevens

Project : Ruimtelijke onderbouwing voor het bouwen van een woning op het perceel Graauwedijk 70D te Overschild
Code : NL.IMRO.
Projectnummer : RB 30.94
Versie : 01
Datum : November 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl