

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van 8 woningen
locaties:	Gebr. Bollegraafstraat 10 t/m 24, 9628 GB te Siddeburen
activiteiten:	Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
verleend aan:	Stichting Lefier
kenmerk ODG:	Z2020-00011924
olo-nummer:	5652729
bevoegd gezag:	College van burgemeester en wethouders van Midden-Groningen
kenmerk gemeente:	2020-044122

Inhoudsopgave

1	Ontwerpbesluit.....	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Voorgenomen besluit	3
1.3	Kennisgeving en terinzagelegging	4
1.4	Zienswijzen	4
1.5	Ondertekening	4
1.6	Verzending	4
2	Procedure	5
2.1	Procedure en beslistermijn	5
2.2	M.e.r.- beoordeling	5
2.3	Bevoegd gezag.....	6
2.4	Volledigheid.....	6
2.5	Adviezen.....	6
2.6	Verklaring van geen bedenkingen	6
2.7	Vooroverleg	7
3	Inhoudelijke overwegingen	9
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	9
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	11
4	Voorschriften.....	16

1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 7 december 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van 8 woningen. De aanvraag is ingediend door TWA Architecten B.V., namens Stichting Lefier.

De aanvraag heeft betrekking op de locaties Gebr. Bollegraafstraat 10 t/m 24, 9628 GB te Siddeburen.

De volgende activiteit is aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo).

Het project bestaat uit het bouwen van 8 woningen, verdeeld in 2 blokken van 4 woningen met 8 vergunningsvrije bergingen.

1.2 Voorgenomen besluit

Het college van Burgemeester en wethouders is voornemens:

1. gelet op artikel 2.1 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. aan de vergunning voorschriften te verbinden;
4. de volgende stukken deel uit laten maken van de vergunning:
 - aanvraagformulier 7 december 2020;
 - situatietekening nieuw, nummer: S-03 Bouwgroep Dijkstra Draisma, d.d. 13 april 2021;
 - watertoets Waterschap Hunze en Aa's, d.d. 22 februari en 1 april 2021;
 - ruimtelijke onderbouwing "omgevingsvergunning Gebroeders Bollegraafstraat te Siddeburen" Bügel Hajema ruimte voor leefomgeving, d.d. 1 april 2021;
 - welstandsadvies, d.d. 9 juni 2021;
 - traptekening De Vries trappen, d.d. 6 september 2019;
 - situatietekening bestaand, nummer: S-04 Bouwgroep Dijkstra Draisma, d.d. 2 maart 2021;
 - Aeries berekening nummer: Rzn6E3GuJpWc, d.d. 7 december 2020;
 - toetsingsberekeningen EPC en MPG, Noorman bouw- en milieu-advies, d.d. 22 april 2021;
 - berekening stikstofdepositie, Noorman bouw- en milieu-advies, d.d. 10 december 2020;
 - Aeries berekening nummer: RxuPSABWRnqd, d.d. 7 december 2020;
 - berekening oppervlakttes (16/8 woningen) TWA architecten, d.d. 8 januari 2020;
 - tekening nummer: DO-101 Bouwgroep Dijkstra Draisma, d.d. 8 januari 2020;
 - tekening buitenberging nummer: DO-20 Bouwgroep Dijkstra Draisma, d.d. 27 mei 2019;
 - tekening nummer: DO-06 Bouwgroep Dijkstra Draisma, d.d. 19 augustus 2020;
 - tekening nummer: DO-05 Bouwgroep Dijkstra Draisma, d.d. 19 augustus 2020;
 - daglichtberekening (16/8 woningen) TWA architecten, d.d. 8 januari 2021;
 - statische berekening documentnummer: 19326-Id.d., Jansen Wesselink 30 oktober 2020;
 - constructieoverzicht nummer DO-01 blok A t/m F, Jansen Wesselink, d.d. 29 april 2021;
 - tekening w.t.w. stroming;
 - 6 tekeningen riolering Bremen Drachten B.V.;
 - 2 tekeningen ventilatie Bremen Drachten B.V.;

- ventilatieberekening gebalanceerd ventilatie systeem Bremen Drachten B.V., d.d. 29 oktober 2020;
- principe details (13 bladzijden) Bouwgroep Dijkstra Draisma, d.d. 8 januari 2020;
- kleuren en materialenstaat TWA architecten, d.d. 13 november 2020;
- 2 impressietekeningen blok F en E.

5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van de ter inzagelegging van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven op de gemeentelijke website, in 'De Regiokrant', de Staatscourant en op www.overheid.nl.

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

1.4 Zienswijzen

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

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

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kan men een afspraak maken met het Contactplein, telefoonnummer (0598) 373737.

1.5 Ondertekening

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

1.6 Verzending

Een afschrift van dit ontwerpbesluit is verzonden aan:

- TWA Architecten B.V. Bourboomweg 26, 9112 HL Burdaard;
- Stichting Lefier, Winschoterdiep 50, 9723 AB Groningen;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen;
- Veiligheidsregio Groningen Postbus 66, 9700 AB Groningen. e-mail: info@vrgroningen.nl;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam. e-mail: waterschap@hunzeenaas.nl.

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Op 7 december 2020 hebben wij de aanvraag ontvangen. Het project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan Siddeburen, De Weerterij. 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.

Gelet hierop zijn wij niet verplicht om van de aanvraag kennis te geven, tenzij bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag een milieueffectrapport (m.e.r.) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen m.e.r. moet worden gemaakt hebben wij geen kennisgegeven van de aanvraag.

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 het toetsingskader 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 8 woningen in het stedelijk gebied.

De drempelwaarden betreffende de categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Het voornemen is daarmee niet rechtstreeks plan-m.e.r.-, project-m.e.r. of m.e.r.-beoordelingsplichtig. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.-beoordeling behandeld.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.

De voorliggende aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

Uit de aanmeldnotitie van 26 juni 2020, eveneens projectnummer 231.25.50.00.00, volgt dat voor het project geen milieueffectrapport hoeft worden opgesteld. Hierover heeft het college van de gemeente Midden-Groningen op 25 augustus 2020 overeenkomstig besloten.

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 is het college van burgemeester en wethouders van Midden-Groningen er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in het besluit alle aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.4 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de ministeriële Regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 19 januari 2021 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 12 weken aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 14 april 2021 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 12 weken.

2.5 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo en artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

De welstandscommissie

Op grond van artikel 6.2 Bor hebben wij advies gevraagd aan welstandscommissie. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 31 maart 2021 advies ontvangen van de commissie. In de inhoudelijke overwegingen wordt nader op dit advies ingegaan en 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 voldoet aan de randvoorwaarden volgens de Lijst met categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen

bedenkingen nodig is, zoals deze door de raad is vastgesteld op 20 december 2018 (artikel 4 lid 1 en lid 3 van deze lijst).

2.7 Vooroverleg

Waterschap Hunze en Aa's

Op 22 februari 2021 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

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. Het resultaat van deze procedure is bijgevoegd als bijlage (Uitgangspuntennotitie Watertoets normale procedure). Ondanks dat de woningen anders gesitueerd worden, is het aantal woningen en type niet veranderd.

Wijzigingen in verhard oppervlak

Er is een oppervlakte van 540 m² aan woningen: 8 woningen à 60 m². Daarbij nog ongeveer 100 m² aan parkeervoorzieningen en 50 m² aan vermoedelijke erfverhardingen (bergingen). In het kader van het 'Bestemmingsplan Siddeburen, De Weerterij' is reeds besloten om een waterberging a 2.000 m³ (met een knijpconstructie die maximaal 1,5 l/s/ha doorlaat op de watergang) aan te leggen. Deze is inmiddels gerealiseerd. Realisatie compenserende maatregelen heeft reeds plaatsgevonden. Voornemen is enkel aanpassing van de huidige bouwkaders (locaties van de nieuw te bouwen woningen).

Waterhuishouding

Het plangebied maakt onderdeel uit van De Weerterij, dit gebied watert via het regenwaterriool af op de bergingsvijver ten zuiden van het plangebied. (zie bijlagen in figuur 1 in de bijlagen). Vervolgens vindt de afvoer van de bergingsvijver in zuidwestelijk richting plaats naar het hoofdwatersysteem van het waterschap. Het plangebied ligt in het peilgebied met een zomer- en winterpeil van respectievelijk NAP -2,80m en NAP -3,2 meter.

Compenserende waterberging

Door de toename van verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven. Om de effectiviteit van de compenserende maatregel goed te kunnen beoordelen, is het van belang om duidelijk aan te geven; welke maatregel waar wordt genomen (infiltreren, vasthouden/bergen, vertraagd afvoeren, ...), de maatvoering van de maatregel (m¹, m², m³) en waar het hemelwater uiteindelijk op zal afvoeren. Voor dit plangebied is aangegeven dat de totale verhardingstoename 690 m² zal zijn. Hierbij is echter geen rekening gehouden met bestrating aan voetpaden en brandgangen. Gezien de bijgeleverde verbeelding is het reëel om hier nog eens 450 m² te rekenen waarmee de totale verhardingstoename 1140 m² is. Hiervoor is het noodzakelijk om 90 m³ waterberging te realiseren. Zoals aangegeven is er voor het gehele plangebied reeds 2000 m³ aan waterberging gerealiseerd en neemt deze ontwikkeling daar een deel van in beslag. Bij de ontwikkeling van de laatste delen van de

Weerterij zal moeten blijken of de gerealiseerde berging van 2000 m³ voldoende is, uitgangspunt daarbij was dat 30 % van het oppervlak verhard zou worden. Mocht blijken dat die niet zo is dan zal het gerealiseerde bergingsvolume uitgebreid moeten worden.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool en/of een zaksloot. Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.

Afweging

Voor de ontwikkeling van het gehele gebied 'De Weerterij' is in afstemming met het waterschap nagedacht over compenserende maatregelen. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden over het rioolstelsel. Eerder gemaakte afspraken zijn overeenkomstig van toepassing en worden in voorliggende planontwikkeling betrokken.

Provincie Groningen

Vooroverleg met de Provincie Groningen is niet nodig i.v.m. het besluit van GS van 20 mei 2011. Het betreft een woningbouwproject dat past in de tussen gemeente en provincie gemaakte afspraak over te ontwikkelen woningbouwcapaciteit. Bovendien voldoet het project qua woningaantallen aan het vastgesteld ruimtelijk kader.

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 "Siddeburen, De Weerterij" geldt (vastgesteld 2011-03-23) en het facetbestemmingsplan "Parkeren" (vastgesteld 2019-11-28) geldt.

De gronden hebben op grond van het bestemmingsplan "Siddeburen, De Weerterij" de bestemming "Wonen-2". Volgens artikel 7.1 zijn de gronden bestemd voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep als opgenomen in bijlage 1 lijst vrije beroepen (van het bestemmingsplan);
met daaraan ondergeschikt:
 - groenvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - water;
 - parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende verhardingen, tuinen, erven en additionele voorzieningen.

Artikel 7.2 Bouwregels

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

Artikel 7.2.1 Bouwwerken algemeen

- a. het bebouwingspercentage mag ten hoogste 50 % bedragen;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal (16);
- c. het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste twee;
- d. de afstand tussen gebouwen en overkappingen op een bouwperceel bedraagt tenminste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 7.2.2 Hoofdgebouwen

Wat betreft hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten minste 50 % van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dient in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' te worden opgericht waarbij de betreffende gevel als voorgevel moet worden beschouwd;
- c. met uitzondering van de aangebouwde zijde van het hoofdgebouw mag de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen;
- d. de horizontale diepte en de breedte van een hoofdgebouw mogen niet minder dan 5 meter bedragen;
- e. de horizontale diepte en de breedte van een hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijgebouwen, mogen niet meer dan 20 respectievelijk 10 meter bedragen, gemeten haaks op respectievelijk parallel aan de weg of het pad;

- f. de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw mogen ten hoogste de ter plaatse aangeduide 'maximale bouw- en goothoogte (10 en respectievelijk 3 meter)' bedragen, met uitzondering van topgevels, lijstgevels, dakkapellen en schoorstenen met dien verstande dat bij een platte afdekking de hoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 55 graden en niet meer dan 65 graden bedragen;
- h. de overbouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 125 m² bedragen.

Het bouwplan past niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan "Siddeburen-De Weerterij".

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.

Facetbestemmingsplan "Parkeren"

Artikel 4.1 Parkeerregelgeving

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 Midden-Groningen ten aanzien van parkeren bepaald.*

De woonpercelen worden direct ontsloten door de Gebroeders Bollegraafstraat. De ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Exact genomen gaat het om 41,6 tot 48 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is gebaseerd op de CROW-publicatie 381 kencijfers uitgaande van sociale huurhuizen, in 'niet stedelijk gebied' in 'rest bebouwde kom'. De hoeveelheid extra verkeer zal niet leiden tot een verminderde doorstroming of verkeersveiligheid op de Gebroeders Bollegraafstraat, de Jan Oostindiërstraat en andere omliggende wegen. Het parkeren wordt volledig aan de doorgaande weg gerealiseerd. Voor parkeren staan in de CROW-publicatie 381 kencijfers om de parkeerbehoefte te berekenen. Voor een sociale huurhuizen (in een 'niet stedelijk gebied' in de 'rest bebouwde kom') geldt een parkeerbehoefte van minimaal 1,2 parkeerplaats per woning. Het projectvoornemen voorziet in totaal in 14 parkeerplaatsen. Afgaande op de behoefte van minimaal 1,2 parkeerplaatsen per woning, betreft de totale behoefte van dit projectvoornemen minimaal 9,6 parkeerplaatsen. Dit projectvoornemen voorziet in 14 parkeerplaatsen en dus is sprake van voldoende parkeergelegenheid. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het voornemen.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De welstandscommissie is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 31 maart 2021 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

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

Toetsing aan de bouwverordening

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

Conclusie

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

3.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

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

Strijdigheden

- het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste twee. De woningen worden gebouwd in 2 blokken van 4 woningen (artikel 7.2.1 lid c);
- hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De naar de weg gekeerde gevels van de meest oostelijk gelegen 2 woningen komen 2,024 respectievelijk 2,099 meter buiten (voor) het bouwvlak (artikel 7.2.2 a);
- ten minste 50 % van de naar de weg gekeerde gevels van het hoofdgebouw dient in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' te worden opgericht waarbij de betreffende gevel als voorgevel moet worden beschouwd. Van beide woonblokken komen de gevels van de naar de weg gekeerde woningen voor de rooilijn. Per blok komen de gevels van 3 woningen achter de rooilijn (artikel 7.2.2 lid b);
- de dakhelling mag niet minder dan 55 graden en niet meer dan 65 graden bedragen. Dit wordt 40 graden (artikel 7.2.2 lid g).

Afwijkingsmogelijkheid

Er is geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 van de Wabo, juncto artikel 4 van Bor Bijlage II.

Van het bestemmingsplan kan worden afgeweken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo).

Goede ruimtelijke onderbouwing

Een dergelijke omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan moet samengaan met een ruimtelijke onderbouwing. Hierin wordt uiteengezet of er vanwege een projectvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de uitvoerbaarheid van het projectvoornemen verantwoord. Daarnaast omvat de ruimtelijke onderbouwing een contour die het besluitvlak weergeeft waarmee het mogelijk is om plannen in een digitale omgeving weer te geven en de locatie vast te leggen (geometrische plaatsbepaling).

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing ingediend, genaamd "omgevingsvergunning Gebroeders Bollegraafstraat te Siddeburen", versie 1 april

2021. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Motivering afwijking

AD 1.

De acht huurwoningen worden verdeeld over het perceel gesitueerd. Gezien het volume van de woningen in relatie tot de omliggende bestaande woningen en hetgeen op dit moment planologisch is toegestaan, is het bouwplan hier goed inpasbaar.

AD 2.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is het niet gelukt om het projectgebied te ontwikkelen, passend binnen de bestemming 'Wonen – 2'. Gezien de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Siddeburen, en de gehele gemeente Midden-Groningen, is een afwijking van de bestemming en herontwikkeling tot acht woningen in dit geval dan ook te rechtvaardigen.

Zie hiervoor ook het document ruimtelijke motivering "omgevingsvergunning Gebroeders Bollegraafstraat te Siddeburen".

Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (verder: Omgevingsverordening) heeft de provincie regels opgenomen om de doelstellingen aangegeven in Omgevingsvisie te realiseren. Met deze regels wil de provincie vooraf duidelijkheid scheppen over de provinciale belangen waarmee de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan en bij de beoordeling van een aanvraag om verlening van een omgevingsvergunning die met de uitgebreide voorbereidingsprocedure moet worden voorbereid rekening moet houden. In de Omgevingsverordening zijn hoofdstukken opgenomen over onder andere milieu, water en ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de projectlocatie zijn de volgende aspecten met bijbehorende artikelen uit de Omgevingsverordening van belang:

Artikel 2.23.3: Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

In dit artikel is het bij beleid vastgestelde invloedsgebied van de wegen die deel uitmaken van het provinciaal basisnet Groningen vastgelegd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de vuistregels van het landelijke basisnet. Aan de hand van de referentiewaarden en de vuistregels is het invloedsgebied bepaald. Tevens is aangegeven in welke situaties een nadere of een beperkte groepsrisico verantwoording dient te worden opgenomen in een bestemmingsplan.

Het projectgebied ligt in de invloedssfeer van de provinciale weg N387. Uit artikel 2.23.3 van de Omgevingsverordening volgt dan dat het voor het projectvoornemen nodig is om een nadere verantwoording van het groepsrisico te geven. Ook moet er inzicht gegeven worden in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Deze nadere verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.6 (Externe veiligheid van de ruimtelijke onderbouwing van Bügel Hajema). Vastgesteld op deze paragraaf kan hier gesteld worden dat de regel uit de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor het onderhavige projectvoornemen.

Archeologie

Uit de archeologische en cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Midden-Groningen blijkt dat het projectgebied is gelegen in een gebied met lage archeologische verwachting. Ook blijkt uit eerder archeologisch onderzoek (Siddeburen, Hoofdweg 151, Een Inventariserend Archeologisch veldonderzoek, De Steekproef, juni 2010), onder andere door middel van proefsleuvenonderzoek, dat voor het projectgebied geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Het rapport met de resultaten van het inventariserend archeologisch onderzoek en proefsleuvenonderzoek is separaat

beschikbaar bij de gemeente Midden-Groningen. Het milieuaspect archeologie vormt geen belemmering voor het project.

Cultuurhistorie

Op basis van de archeologische en cultuurhistorische beleidskaart van de gemeente Midden-Groningen geldt dat er in de projectlocatie geen cultuurhistorische waarden meer aanwezig zijn. Het project kan wat betreft het aspect cultuurhistorie als uitvoerbaar worden geacht.

Bodem

De aanwezige milieuhygiënische bodemkwaliteit behoort te passen bij het huidige of het toekomstige gebruik van de bodem. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door menselijk handelen (zorgplicht). Informatie over uitgevoerde bodemonderzoeken, bodemsaneringen en historisch verdachte locaties zijn te raadplegen via het bodemloket.nl. Voor de projectlocatie geldt dat het bodemloket/nl aangeeft dat de locatie reeds voldoende is onderzocht. Dat betekent dat de actuele bodemkwaliteit voldoende is vastgesteld en veilig is bevonden. Op basis van de bovenstaande beschouwing kan dit planvoornemen voor het aspect milieuhygiënische bodemkwaliteit als uitvoerbaar worden geacht.

Geluid

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is het projectvoornemen wat betreft het milieuaspect geluid uitvoerbaar te achten.

Afweging

Stedenbouw

Ondanks dat de woningen niet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan wat betreft positie, typologie, materiaal en kleurgebruik is er door het kopiëren van de richting van de rijtjes aan de oostzijde met exact dezelfde woningen een mooi beeld ontstaan. Een grote schuur op een groen terrein met haaks woningen erom heen geeft een rustig beeld. Het raam in de kopse gevels maakt verbinding met de omgeving en maakt deze zijde tot een representatieve gevel. Het parkeren is mooi opgelost tussen de blokken.

Motivering

- de bouw wordt gerealiseerd binnen de woonbestemming en grotendeels in het bouwvlak;
- sinds de vaststelling van het bestemmingsplan is het niet gelukt om het projectgebied te ontwikkelen, passend binnen de bestemming 'Wonen – 2'. Gezien de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Siddeburen, en de gehele gemeente Midden-Groningen, is een afwijking van de bestemming en herontwikkeling tot acht woningen op de beoogde wijze in dit geval dan ook te rechtvaardigen. Ook gelet op de behoefte aan sociale huurwoningen. Daarnaast is het bestemmingsplan (inmiddels) ouder dan 10 jaar en daarmee niet meer actueel. De woningmarkt is in die periode zodanig veranderd dat wij van mening zijn dat onder omstandigheden en goed gemotiveerd op onderdelen kan worden afgeweken, zolang sprake blijft van goede ruimtelijke ordening;
- de blokken komen aan de naar de weg gekeerde zijde buiten het bouwvlak en daarmee voor de gevellijn te staan. Dit valt te verklaren door de gewijzigde positionering, waarbij de blokken haaks op de weg komen te staan in plaats van op de weg georiënteerd. Door deze afwijking blijft het in de toekomst mogelijk om op de rest van het perceel (aan de van de weg afgekeerde zijde van de blokken) op een goede manier te ontwikkelen. Het huidige bouwvoornemen gebruikt hiermee de helft van de breedte van het bouwperceel, waarbij de blokken centraal op deze helft komen te staan;
- de gekozen positionering komt overeen met de positionering van 16 reeds vergunde woningen ten

oosten van het bouwperceel in kwestie, waarbij eveneens gekozen is voor blokken van 4 geschakelde woningen;

- de woningen worden 8,67 meter hoog en krijgen een goothoogte van ongeveer drie meter. Door het verschil tussen goot- en bouwhoogte ontstaat een dakhelling van 40 graden. Dit komt overeen met de 4 eerder vergunde blokken ten oosten van dit bouwperceel;
- het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke en de motivering van het besluit bevat een goede ruimtelijke onderbouwing. Het betreft de ruimtelijke motivering van 7 juli 2021 genaamd “omgevingsvergunning Gebroeders Bollegraafstraat te Siddeburen”;

Naast deze argumenten betrekken wij nog de volgende afwegingskaders. Hierbij wordt telkens uitgegaan van hetgeen bij recht mogelijk is:

- de beoogde bebouwing leidt naar ons idee niet tot noemenswaardige verslechtering van uitzicht; bij recht is een hoofdgebouw mogelijk met een diepte tot 20 meter en een bouwhoogte van 10 meter op een afstand van 3 meter uit de naburige erfgrans. Daar kan al dan niet vergunningvrij een bijgebouw tegenaan worden geplaatst met een hoogte tot 5,5 meter. De beoogde totale diepte wordt 27 meter, de hoogte 7,50 meter. De afstand tot het ten noorden van het plangebied gelegen perceel wordt 9,8 meter. Richting zuidelijk gelegen woningen is de afstand ongeveer 45 meter. Daarnaast is tussen het voorliggende bouwplan en deze woningen eveneens bebouwing beoogd en planologisch toegestaan. Tussen plangebied en de noordelijk gelegen woning staat een bijgebouw. De op het plangebied gerichte gevel bevat op de verdieping geen ramen, op de begane grond 2 raampartijen in de keuken aan de zuidkant. De woning ten zuiden van het plangebied is met de zijgevel hierop gericht en voor zover er sprake is van impact, zal die vooral vanuit de garage merkbaar zijn. Voor zover er al sprake is van impact op uitzicht, weegt die naar ons idee niet op tegen de belangen die zijn gemoeid met de bouw van deze woningen;
- er treedt als gevolg van het plan geen noemenswaardige verslechtering op van de privacy van woongebouwen. Dit kan ook worden afgeleid op de vorige motivering. De impact van het voorgenomen project op de omliggende woningen is niet groter dan wat op basis van het vigerende bestemmingsplan gebouwd mag worden.
- in plaats van de zijgevel van 1 woning zijn met het plan achtergevels van 4 woningen op het noordelijk gelegen perceel gericht. De afstand is echter groter (9,8 versus 3 meter) over een iets grotere diepte (27 versus 20 meter). De impact op privacy van zowel het noordelijk gelegen woongebouw als de ten zuiden gelegen woningen is minimaal en weegt naar ons idee niet op tegen de belangen die zijn gemoeid met de bouw van deze woningen;
- parkeervoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig. Dit blijkt ook uit het ontwerp. Volgens de kengetallen van het CROW zou 1,2 tot 1,4 parkeerplekken per woning moeten volstaan. Voor 8 woningen zou dat 9,6 tot 11,2 parkeerplekken zijn. Er worden 14 parkeerplekken gerealiseerd;
- 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. Dit volgt onder meer uit de bij de aanvraag behorende berekening stikstofdepositie en Aerijs-calculatie (zie bijlagen);
- 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) het huidige straat- en Bebouwingsbeeld.

Bijzonderheden

Er is een planschadeovereenkomst met de aanvrager afgesloten.

Conclusie

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 van plan de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

In het algemeen geldt dat er van het bestemmingsplan Siddeburen, De Weerterij 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 bouwplan kan opwegen tegen belangen van derden, zoals impact op de directe omgeving, hinder voor omwonenden, het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. 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 (3 weken) dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden, t.w.:

- de definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de bovenbouw en fundering;
- een funderingsadvies;
- een palenplan met maatvoering en specificaties van de palen;
- de definitieve uitvoeringstekeningen van de betonconstructies in overzicht met afmetingen en details inclusief de wapening;
- een berekening van de paalwapening en de paalwapeningschetsen van de leverancier;
- rapportage akoestisch doormeten van de funderingspalen;
- een tekening van de paalafwijkingen en eventueel naar aanleiding daarvan de gewijzigde tekeningen en berekeningen van de fundering;
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de begane grondvloer en verdiepingsvloer met sparingen en de vloerwapening van de leverancier;
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de prefab betonwanden met sparingen en de wandwapening van de leverancier;
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de sporenkap van de leverancier.

Deze gegevens dienen uiterlijk 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.

Er mag niet eerder met het betreffende bouwdeel worden gestart totdat de nog aan te leveren stukken goedgekeurd zijn.

4.2 Veiligheidsplan

Voor aanvang van de werkzaamheden dient u een veiligheidsplan op grond van artikelen 8.2 tot en met 8.6 Bouwbesluit 2012 in te dienen.

Deze gegevens dienen uiterlijk drie weken voor de uitvoering 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.

Er mag niet eerder met het betreffende bouwdeel worden gestart totdat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.