

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van 33 appartementen
locaties:	Hoek van Hoofdstraat/Winkelhoek te Hoogezand, kadastrale gemeente Hoogezand, sectie K, percelen 7879, 7177 en 73703
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:	Walbreker B.V.
kenmerk ODG:	Z2022-004887
olo-nummer:	6691025
bevoegd gezag:	College van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen
kenmerk gemeente:	1033078



Inhoudsopgave

1	Beschikking	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing.....	3
1.3	Inwerkingtreding.....	4
1.4	Beroep	4
1.5	Ondertekening	4
1.6	Verzending	4
2	Procedure	5
2.1	Procedure en beslistermijn	5
2.2	Bevoegd gezag.....	5
2.3	Volledigheid.....	5
2.4	Adviezen.....	5
2.5	Verklaring van geen bedenkingen.....	6
2.6	Vooroverleg	6
2.7	Ontwerpbesluit en zienswijzen	6
2.8	Publicatie besluit.....	7
3	Inhoudelijke overwegingen.....	8
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	8
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	9
4	Voorschriften.....	11



1 Beschikking

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 12 mei 2022 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een appartementengebouw met daarin 33 appartementen. De aanvraag is ingediend door Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening Martini B.V., namens Walbreker B.V.

De aanvraag heeft betrekking op de locatie Hoofdstraat/Winkelhoek kadastrale percelen, sectie K, nummers 7879, 7177 en 3703, te Hoogezand.

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

1.2 Beslissing

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen besluit:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit besluit alsmede paragraaf 2.3 en 3.3 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. dat de volgende stukken deel uitmaken van de vergunning:
 - aanvraagformulier omgevingsvergunning, olo-nummer 6691025, versie 12 mei 2022;
 - 6691025_1652357980688_210006_Do01, versie 9 mei 2022;
 - 6691025_1652357980880_210006VenGPlan, versie zonder fatum;
 - 6691025_1652357980728_210006_Do01, versie 9 mei 2022;
 - 6691025_1664997917726_2101224_Brand_20221004, versie 4 oktober 2022;
 - 6691025_1664897606753_3130_, versie 25 januari 2022;
 - 6691025_1664897790450_2101224_DO_CONSTR_000, versie 4 oktober 2022;
 - 6691025_1664997970037_2101224_VO_IN_001S, versie 7 oktober 2022;
 - 6691025_1664897709351_2101224_CON_App, versie 4 oktober 2022;
 - 6691025_1664897255025_210006_KM_20220924, versie 26 september 2022;
 - 6691025_1664897835283_2101224_DO_CONSTR_DETAILS_20221004, versie 4 oktober 2022;
 - 6691025_1665051132392_210006, versie 1 juni 2022;
 - 6691025_1664897317502_210006, versie 29 augustus 2022;
 - 6691025_1665051221971_checklistonderhoud, versie zonder datum;
 - 6691025_1683705400848_2101224__BFI__20230509, versie 9 mei 2023;
 - ruimtelijke onderbouwing, genaamd "Omgevingsvergunning appartementencomplex Hoofdstraat/Winkelhoek Hoogezand" (inclusief bijlage 1, 2A en 2B), versie 2022.
 - nota van beantwoording zienswijzen;
5. dat de vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.



1.3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift.

1.4 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden van 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 beroep instellen.

Een schriftelijk en gemotiveerd beroepschrift kunt u sturen aan de Rechtbank Noord-Nederland, Afdeling bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

In beroep gaan heeft geen schorsende werking, waardoor het besluit de dag na afloop van de beroepstermijn in werking treedt. Daarom kunt u met een afzonderlijke brief aan de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrecht van de Rechtbank Noord-Nederland, verzoeken om een voorlopige voorziening. Een toegekende voorlopige voorziening heeft wel een schorsende werking.

U kunt uw beroepschrift en uw verzoek om een voorlopige voorziening ook digitaal indienen. Dat kan via <https://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor is een elektronische handtekening (DigiD) noodzakelijk.

1.5 Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen, namens deze,



Mevrouw N.D. Baars
Directeur Omgevingsdienst Groningen

1.6 Verzending

Verzonden op: 23 juni 2023

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- Bureau voor Architectuur en Ruimtelijke Ordening Martini B.V., Damsterdiep 237, 9713 ED Groningen. e-mail: dessing@martini-architekten.nl;
- Walbreker B.V., Schuitendiep 84, 9711 RG Groningen. e-mail: rmhamstra@venigroep.nl;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen. e-mail: info@provinciegroningen.nl;
- 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 12 mei 2022 hebben wij de aanvraag ontvangen. Het project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan "Woongebieden". 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. Voor het project is een aanmeldnotitie MER aangeleverd. Uit deze rapportage blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

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

2.2 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.

2.3 Volledigheid

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

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. De gemachtigde is informeel gevraagd de aanvullende gegevens te overleggen. Na aanvulling bevatte de aanvraag voldoende gegevens.

2.4 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:

Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit

Op grond van artikel 6.2 Bor hebben wij advies gevraagd aan Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 12 juli 2022 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.



2.5 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 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 Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

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

Een verklaring van geen bedenkingen is in dit geval niet noodzakelijk. Het bouwplan bevindt zich niet in het provinciaal buitengebied en het is geen gevoelige ontwikkeling. Dit project staat op de lijst met uitzonderingen van een verklaring van geen bedenkingen, namelijk onder artikel 4, lid 3.

2.6 Vooroverleg

Waterschap Hunze en Aa's

Op 21 december 2022 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Het Waterschap heeft niet gereageerd.

Veiligheidsregio Regio

Op 21 december 2022 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de Veiligheidsregio Groningen

De Veiligheidsregio heeft middels een schrijven van 23 december 2022 gereageerd dat zij geen opmerkingen heeft op het plan en hiermee kan instemmen.

2.7 Ontwerpbesluit en zienswijzen

Vanaf 19 januari 2023 heeft het ontwerp van het besluit 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Midden-Groningen en digitaal op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Van de ter inzagelegging van het ontwerpbesluit is kennisgegeven op de gemeentelijke website, in De Regiokrant en op www.overheid.nl.

Gedurende de ter inzage periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Van deze gelegenheid is gebruikgemaakt.

Er zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en de beantwoording van de zienswijzen zijn opgenomen in de "Nota van beantwoording zienswijzen". Het besluit is ten opzichte van het ontwerpbesluit niet gewijzigd.



2.8 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt mededeling gedaan door publicatie in De Regiokrant, op de gemeentelijke website en op de website www.overheid.nl. Het besluit kan digitaal worden ingezien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl



3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

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

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Woongebieden" geldt (vastgesteld 2013-06-10) en waarvoor het facetbestemmingsplan "Parkeren" (vastgesteld 2019-11-28) geldt. Het project voldoet aan het facetbestemmingsplan "Parkeren".

De gronden hebben op grond van het bestemmingsplan "Woongebieden" de bestemming "Gemengd". Volgens artikel 10 zijn de gronden mede bestemd voor wonen.

Het bouwplan past niet binnen de bouwregels van het bestemmingsplan "Woongebieden". In artikel 10.2.1, lid a is bepaald dat gebouwen alleen zijn toegelaten binnen een bouwvlak. De bouwvlakken zijn op dit moment gedefinieerd door de contouren van de bestaande bebouwing. De beoogde nieuwbouw wijkt hier van af en is daardoor gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen. In artikel 10.2.1, lid b is voorts bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gebouwen zijn toegelaten tot een bouwhoogte niet hoger dan is aangegeven. De maximale bouwhoogte volgens het project bedraagt 15 meter.

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

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

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 12 juli 2022 heeft deze commissie positief geadviseerd. De commissie heeft de suggestie meegegeven de voorgevel van het pand aan de Hoofdstraat nog enigszins aan te passen zodat deze niet meer symmetrisch is. Dit is eenvoudig te realiseren door de balkonafscherming van de woningen aan de linker- of rechterzijde uit te voeren in metselwerk.

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, onder het stellen van voorwaarden, 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 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

In artikel 10.2.1, lid a van het bestemmingsplan "Woongebieden" is bepaald dat gebouwen alleen zijn toegelaten binnen een bouwvlak. De bouwvlakken zijn op dit moment gedefinieerd door de contouren van de bestaande bebouwing. De beoogde nieuwbouw wijkt hier van af en is daardoor gedeeltelijk buiten het bouwvlak gelegen. In artikel 10.2.1, lid b van het bestemmingsplan "Woongebieden" is voorts bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gebouwen zijn toegelaten tot een bouwhoogte niet hoger dan is aangegeven. Afhankelijk van de plek op het perceel mag de bouwhoogte maximaal 8 of 10 meter bedragen.

De maximale bouwhoogte volgens het project bedraagt 15 meter.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt geen afwijkingsmogelijkheden (als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 1 Wabo).

Er is geen buitenplanse afwijkingsmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 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).

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 appartementencomplex Hoofdstraat/Winkelhoek", versie 1. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit besluit toegevoegd.



Motivering afwijking

Afweging Stedenbouw

Voor het woonlint Hoofdstraat in Hoogezand is een stedenbouwkundig kader opgesteld waarbinnen nieuwe ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Het voorliggende plan voldoet hieraan en is tot stand gekomen in overleg met de stedenbouwkundig supervisor.

Parkeren

Parkeren wordt opgelost op eigen terrein (33 parkeerplaatsen) en voorts wordt in de openbare ruimte de langspaarkeerplaatsen langs de Winkelhoek veranderd in 10 haaksparkeerplaatsen. Met de beperkte openbare parkeerplaatsen aan de Hoofdstraat wordt daarmee voldaan aan het facetbestemmingsplan "Parkeren".

Volkshuisvesting

Het plan voorziet in een gemengd woningprogramma, zowel huur als koop. Het programma is in overeenstemming met de Woonvisie.

Ruimtelijke ordening

Het huidige pand staat al geruime tijd leeg en is sterk verloederd. Het plan zorgt voor een versteviging van de karakteristiek van de Hoofdstraat. Ten opzichte van de huidige situatie is er sprake van een sterke ruimtelijke verbetering. Voorts passen de massa en de bouwhoogten van het complex in het bestaande straatbeeld.

Bijzonderheden

Er is een planschadeovereenkomst met de aanvrager afgesloten.

Conclusie

Krachtens artikel 2.1, eerste lid sub c 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 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 "Woongebieden" kan worden afgeweken omdat er geen zwaarwegende bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het plan verzetten. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan impact op de directe omgeving, hinder voor omwonenden, het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

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

Bouwen van een bouwwerk

1. Constructie

Een reactie c.q. aanvullende berekening en tekeningen met betrekking tot de hierna genoemde opmerkingen:

1.1. De definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de beton- en staalconstructies.

1.2. De uitvoeringstekeningen van de betonconstructies in overzicht met afmetingen, details en wapening.

1.3. De uitvoeringstekeningen van de staalconstructies in overzicht met afmetingen en details.

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

2. Een uitwerking van de oplaadvoorzieningen voor elektrische voertuigen, zoals bedoeld in artikel 5.15 van het Bouwbesluit.
3. De uitwerkingen van de gebruiksveilige vloerafscheidingen, zoals bedoeld in artikel 2.16 van het Bouwbesluit 2012. Waaronder mede het doorvalveilig glas en de Franse balkons.
4. De uitwerkingen van de trappen, zoals bedoeld in artikel 2.33 van het Bouwbesluit.
5. U dient de voorzieningen en maatregelen als beschreven in de rapportage “33 appartementen te Hoogezand Bouwfysica, akoestiek en installaties”, van abtWassenaar, met code 2101224, welke als document mede deel uitmaakt van deze beschikking, mee te nemen in de uitvoering van het bouwproject, e.e.a. volgens de in dat rapport bijgevoegde tekeningen.
6. Een akoestisch rapport waaruit blijkt dat de warmtepompen voldoen aan de normering van het Bouwbesluit, gelet op de verschillende typen en locaties. Dit geldt voor de warmtepompen enkel en cumulatief (bij elkaar opgeteld).
7. Van alle fabrieksmatig vervaardigde bouwdelen en van de toe te passen materialen moeten kwaliteitsverklaringen (KOMO-attesten c.q. certificaten, TNO-rapporten) op de bouwplaats aanwezig zijn en op verzoek van toezichthouder terstond ter inzage worden gegeven. Aandacht voor doorvalveilig glas.
8. Voor deze locatie zijn geen bodemonderzoeken beschikbaar. Daarom moet na sloop van de bestaande bebouwing en voorafgaand aan de nieuwbouw een milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden, waarvan de resultaten ter goedkeuring aan het bevoegd gezag voorgelegd moeten worden.

Deze gegevens moeten, tenzij anders hierboven bepaald, krachtens Mor, artikel 2.7, lid 3 **uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering** worden overgelegd

