

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project: Het bouwen van een 2 onder 1 kap woning

locaties: Middenweg 172A en 172B, 9649 HZ te Muntendam

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

verleend aan: 

olo-nummer: 8325197

bevoegd gezag: Gemeente Midden-Groningen

zaaknummer: 19521355173

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.....	7
2.5	Adviezen.....	7
2.6	Verklaring van geen bedenkingen	7
2.7	Wet Natuurbescherming	7
2.8	Waterparagraaf.....	9
2.9	Toezenen ontwerpbesluit	11
2.10	Publicatie ontwerpbesluit	12
3	Inhoudelijke overwegingen.....	13
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	13
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	134
4	Voorschriften.....	17

1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 30 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van een twee onder 1 kap woning. De aanvraag is ingediend door Adviesbureau Hillenga V.O.F., namens [REDACTED].

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie: Middenweg 172A en 172B te Muntendam.

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

Het project bestaat uit het realiseren van een 2 onder 1 kap woning.

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);
 - gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. aan de vergunning voorschriften te verbinden;
4. de volgende stukken deel uit laten maken van de vergunning:
 - publiceerbare aanvraagformulier nummer: 8325197, d.d. 30 december 2023;
 - welstandsadvies, d.d. 16 januari 2024;
 - ruimtelijke onderbouwing Roo Beek Advies, d.d. 11 december 2024;
 - akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï woningbouw Geluid meesters, d.d. 7 mei 2024;
 - Bouwbesluit berekeningen T. Hillenga, d.d. 27 december 2023;
 - aanvullende Bouwbesluit berekeningen T. Hillenga, d.d. 30 mei 2024;
 - AERIUS-Berekening T. Hillenga, d.d. 8 mei 2024;
 - verkennend milieukundig bodemonderzoek Koops grondmechanica, d.d. 10 mei 2024;
 - wateradvies Hunze en Aa's;
 - aanvraagformulier Waterschap Hunze en Aa's d.d. 22 oktober 2024;
 - WPAC-berekening T. Hillenga, d.d. 21 juli 2024;
 - situatietekening nr. 06 bestaand en nieuw Adviesbureau Hillenga, d.d. 30 mei 2024;
 - onderzoek geluidwering gevel Kroon, d.d. 24 mei 2024;
 - Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
 - bestektekeningen nummers: 01A en 02A, Adviesbureau Hillenga, d.d. 30 mei 2024;
 - bestektekeningen nummers: 03, 04 en 05, Adviesbureau Hillenga, d.d. 29 december 2023;
 - veiligheidsplan;
 - tekening voorlopige adressering;
 - ontwerpnota constructies W2N engineers, d.d. 12 december 2023;
5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Kennisgeving en terinzagelegging

Van de ter inzagelegging van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven door publicatie in “De Regiokrant”, de gemeentelijke website en op www.Overheid.nl.

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

De stukken zullen met ingang van 6 maart 2025 ter inzage worden gelegd.

1.4 Zienswijzen

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

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

Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient u een afspraak te maken met het Contactplein, telefoonnummer (0598) 373737.

1.5 Ondertekening

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

1.6 Verzending

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

[Redacted address block]

- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, [Redacted address], Sontweg 10, 9723 AT Groningen.

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Op 30 december 2023 hebben wij de aanvraag ontvangen. Het project is in strijd met de regels van het bestemmingsplan. Overeenkomstig artikel 3.10 lid 1 sub a Wabo dient het besluit op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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

2.2 M.e.r.- beoordeling

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

De activiteit die met de uitgebreide omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: *'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een 2 onder 1 kap woning in de bebouwde kom.

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

- Voor de ontwerpfasen van ruimtelijke plannen moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen m.e.r. nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. Het voornemen voorziet in het realiseren van een 2 onder 1 kap woning. Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden

voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het project is dan ook niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk (ro-onderbouwing), blijkt voorts dat het voornemen geen significante effecten op het milieu te verwachten zijn.

Beoordeling

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Het Besluit milieueffectrapportage (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 in werking getreden op 7 juli 2017.

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

Conclusie

In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. Het voornemen voorziet in het realiseren van een 2 onder 1 kap woning.

Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het project is dan ook niet aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het voornemen geen significante effecten op het milieu te verwachten zijn.

2.3 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen of te weigeren. Daarbij zijn wij er procedureel en inhoudelijk voor verantwoordelijk dat in ons besluit alle

aspecten aan de orde komen met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Verder dienen wij ervoor zorg te dragen dat de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften op elkaar zijn afgestemd.

2.4 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid. De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 20 januari 2024 is de aanvrager/gemachtigde in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 12 weken aan te vullen. Vervolgens heeft de gemachtigde op 12 april 2024 ons verzocht om de beslistermijn op te schorten met 10 weken. Wij hebben dit gehonoreerd. De gevraagde gegevens zijn op 11 december 2024 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 22 weken.

2.5 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo en artikel 6.2 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan: De Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Libau) Groningen. Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.6 Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo wijst het Besluit omgevingsrecht of een bijzondere wet categorieën van gevallen aan waarvoor geldt dat een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Deze aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo, waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo, kan worden afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht moet, ingeval met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, de gemeenteraad hiervoor een verklaring van geen bedenkingen afgeven.

Een verklaring van geen bedenkingen is in dit geval niet noodzakelijk. De reden dat er geen vvgb vereist is, is omdat het project kunt laten vallen onder art. 4.2 (en 4.3) van de lijst vvgb's (nieuwbouw op open plek binnen bebouwde kom). Dit project staat dus op de lijst met uitzonderingen van een verklaring van geen bedenkingen.

2.7 Wet Natuurbescherming

Natura 2000-gebied Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd. 30/171 Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'de Drentsche Aa-gebied' bevindt zich op circa 13,5 kilometer en het Natura-2000 gebied de Waddenzee op ongeveer 23 km ten noorden van het projectgebied. Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden, de aard van de ontwikkelingen en de huidige

terreinomstandigheden van het plangebied zijn geen negatieve effecten op beschermde gebieden te verwachten. Om deze negatieve effecten uit te sluiten is een stikstofberekening uitgevoerd (zie ro-onderbouwing). Uit de AERIUS-berekening blijkt dat er door de stikstofdepositie geen negatief effect optreedt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden.

Het NNN in Groningen kent geen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Akkervogelleefgebieden en natuur buiten het NNN zullen eveneens geen aantasting of verstoring ondergaan, gezien de grote afstand tot het projectgebied. Het is daarom noodzakelijk om een AERIUS-berekening uit voeren om te bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstofberekening

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten is een stikstofberekening uitgevoerd met rekenprogramma AERIUS (2024). Deze berekening is opgenomen in (ro-onderbouwing). Hieruit is naar voren gekomen dat er geen resultaten hoger dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar zijn. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. Het projectgebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde NNN-gebieden liggen op ongeveer 10,2 km afstand. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

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 grasland/weiland waar vee graast. Hier staan enkele schuilstallen. Die gaan worden verwijderd immers er zijn geen paarden meer aanwezig. Hierna enkele foto's van deze te verwijderen schuilstallen. Hier bevinden zich geen waardevolle soorten. Deze schuilstallen zijn 'open' en 'tochtig' en daarmee niet echt geschikt voor eventuele waardevolle soorten.

Er worden verder geen sloten en/of watergangen gedempt en er worden geen bomen gekapt of andere houtopstanden verwijderd. Het perceel wordt dan wel regelmatig gemaaid dan wel begraaasd door het vee, hierdoor is het 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.

2.8 Waterparagraaf

Op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het plan worden voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Het is verplicht plannen te toetsen op wateraspecten. Het doel van de watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Voor dit project is daarom een watertoets uitgevoerd (Watertoets).

Op 22 oktober 2024 is de hernieuwde watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Op basis van de ingevulde vragen geldt dat de normale procedure watertoets van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie. Deze notitie is op 30 oktober 2024 vanuit het waterschap ontvangen en als bijlage (zie ro-onderbouwing) bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de voor het plan relevante adviezen vanuit het waterschap.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Het plangebied ligt in een peilgebied met een zomerpeil van +0,20m NAP en winterpeil -0,15m NAP. Aan de zuidkant ligt een schouwsloot die naar het westen toe afwatert naar de daar gelegen hoofdwaterring. Op de hierna volgende tekening is die weergegeven.

Compenserende waterberging

Door de toename 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 (opgave) 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.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) 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.

Waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid. Ter plaatse is geen sprake van een zeekering of boezemkades, zodat dit aspect niet van invloed is.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Hoofdwatgang

Aan weerszijden van alle hoofdwatgangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatgangen moet vrij blijven (onderhoudspad/maaipad) van ieder obstakel, zoals: heggen, afrastering, bomen, schuttingen, opstallen en/of verharde paden. Zoals is vastgesteld in de Waterschapsverordening van het waterschap, geldt voor maatregelen binnen deze beschermingszone (en voor maatregelen in de hoofdwatgang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.

Met dit advies wordt rekening gehouden. Daarbij is het zo dat de hoofdwatgang niet tegen het plangebied aan ligt maar er iets van af is gelegen.

Schouwsloten

Schouwsloten zijn sloten die niet in eigendom zijn van het waterschap, maar een belangrijke lokale functie vervullen voor de afwatering van een groter gebied, meerdere eigenaren en/of belangen van derden. Vanwege deze afwateringsfunctie is het van belang dat een schouwsloot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstrooprofiele jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwsloot mag niet zonder toestemming van het waterschap gewijzigd worden (Waterschapsverordening Waterschap Hunze en Aa's).

Met dit gegeven zal rekening worden gehouden, de aan de zuidkant gelegen schouwsloot zal niet worden aangetast in zijn waterafvoerende functie.

Verhardingstoename

Als in het plan het verharde oppervlak toeneemt boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m² of in het buitengebied met meer dan 1500 m² (Waterschapsverordening Waterschap Hunze en Aa's), dan is compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer en/of infiltratie aan de orde. Verhardingstoename zorgt ervoor dat hemelwater versneld tot afstroming komt. Dit kan tot overlast en schade leiden binnen het plangebied of verderop in het watersysteem (peilgebied). Dit vergroot de kans op inundatie, zeker bij piekbuien, waardoor de landelijke werknormen (landbouwkundige afvoer) overschreden kunnen worden. Compenserende waterberging is noodzakelijk om de kans op inundatie binnen het plangebied en binnen peilgebieden niet te vergroten en de werknormen te kunnen waarborgen.

Ten behoeve van het plan gaat een nieuwe sloot worden gerealiseerd. De sloot zal een lengte krijgen van minimaal 31 meter en zal via een overstortvoorziening kunnen afvoeren richting de zuidelijke schouwsloot mocht deze vol zijn.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar

de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam. Wijzigingen in de behandeling van het hemelwater en vuilwater kunnen echter voor overlast zorgen als mogelijke ongewenste gevolgen onvoldoende bekend zijn en waar nodig zijn verholpen. Rechtstreekse afkoppeling van hemelwater (via een hemelwaterriool) naar het oppervlaktewater (vijvers en sloten) kan dit wateroverlast veroorzaken, als het ontvangende oppervlaktewater niet hiervoor de capaciteit heeft en/of aanwezige kunstwerken (o.a. duikers, stuwen en inlaatwerken) het aangeboden water niet kan verwerken.

Er zal op eigen perceel gescheiden worden afgevoerd.

Grondwaterstand en ontwateringsdiepte

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m–mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m–mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m–mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m–mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting. Met de genoemde ontwateringsnorm zal rekening worden gehouden.

Conclusie

Het voornemen is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

2.9 Toezenden ontwerpbesluit

Het ontwerp van het besluit is gestuurd aan:

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

[REDACTED]
[REDACTED]

- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, [REDACTED], Sontweg 10, 9723 AT Groningen.

2.10 Publicatie ontwerpbesluit

Van de ter inzagelegging van dit ontwerpbesluit wordt kennisgegeven door publicatie in "De Regiokrant", de gemeentelijke website en op www.Overheid.nl.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

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

Aanleiding

Voor de locatie is een plan gemaakt voor de ontwikkeling van een twee onder 1 kap woning.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan laat de voorgenomen activiteit niet toe en dus is een planologische afwijking nodig. Om het planvoornemen alsnog mogelijk te maken is afwijking van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Die ruimtelijke onderbouwing moet aantonen dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplannen "Dorpen Menterwolde" (vastgesteld 2017-11-30) en het Facetbestemmingsplan "Parkeren" (vastgesteld 2019-11-28) gelden. De gronden heeft de bestemming "Agrarisch" zonder bouwvlak.

Het bouwplan is in strijd met de gebruiks- en bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

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 (libau) is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand. Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 16 januari 2024 heeft de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (libau) positief geadviseerd. Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd. Wij ontvangen nog wel graag een steenmonster (regionale rode kleur).

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.

Bestemmingsplan "Facetbestemmingsplan "Parkeren"

Parkeerregelgeving/ bestemmingsplanvoorschriften

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren;

b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 – december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente ten aanzien van parkeren bepaald.

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381. Voor het juiste kencijfer wordt een ligging in de 'rest bebouwde kom' gehanteerd, de gemeente Midden-Groningen wordt op basis van adressendichtheid getypeerd als 'weinig stedelijk gebied'.

Parkeervoorziening getroffen conform facetbestemmingsplan “Parkeren”. De ontsluitingsroute en inrit voldoen ook. De voorwaarde uit het facetplan Parkeren is namelijk dat er in de parkeerbehoefte dient te worden voorzien door parkeren op eigen erf mogelijk te maken. Qua grootte bieden beide percelen genoeg ruimte om te kunnen voldoen aan deze parkeernorm. In het plan is aangegeven dat er ruimte is voor het parkeren van voldoende voertuigen voor een dubbele woning op het eigen erf/terrein en op geruime afstand van de weg.

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.

Aanleiding

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een e onder 1 kap woning aan de Middenweg in Muntendam. De nieuwe woningen zijn gesitueerd binnen de agrarische bestemming en zijn gelegen buiten het bouwvlak (er is geen bouwvlak aangeduid in de huidige verbeelding). De betreffende kavel is circa 30 meter breed en 50 meter diep en daarmee ± 1.500 m² groot. In het plan is beschreven dat er toereikende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande schuur gesloopt en blijven de aanwezige bomen op het perceel behouden.

Strijdigheid

Het is niet mogelijk om een 2 onder 1 kap woning te bouwen binnen de bestemming “Agrarisch” zonder bouwvlak. De voor “Agrarisch” aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. agrarische cultuurgrond met daarbij behorende paden en sloten.

Afwijkingsmogelijkheid

In het bestemmingsplan ‘Dorpen Menterwolde’ is binnenplans geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorts is er geen toepasbare wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

Ook met een buitenplanse afwijking (kruimelregeling) kan de voorgestelde ontwikkeling niet mogelijk worden gemaakt. De kruimelregeling is niet toepasbaar op het bouwen van nieuwe wooneenheden en het wijzigen van gebruiksgronden.

Met behulp van een uitgebreide omgevingsvergunning procedure (art. 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo) kan wel af worden geweken van het geldende bestemmingsplan voor het bouwen en gebruiken van de gronden die zijn aangewezen als 'Agrarisch' (zie bovenstaande strijdigheden).

De formele aanvraag omgevingsvergunning is voor 1 januari 2024 ingediend en daarom wordt de uitgebreide procedure op grond van de Wabo doorlopen (oude procedure, overgangsrecht).

Ruimtelijke afweging

Krachtens artikel 2.1, eerste lid sub c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruik van gronden in strijd met een bestemmingsplan. Artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wabo bepaalt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Gelet daarop en gelet op de hierboven genoemde afwegingen zijn wij bereid mee te werken aan deze ontwikkeling.

Overwegingen

Wij hebben de plannen getoetst op basis van onderstaande punten (afwijkingseisen). Hierbij wordt telkens uitgegaan van hetgeen bij recht mogelijk is.

- De woningen worden gerealiseerd binnen de agrarische bestemming en buiten een bouwvlak. Echter is dit, gezien de inbreidingslocatie in het bestaande lint binnen de bebouwde kom, een kansrijke locatie voor woningbouw en daarom kan worden gesteld dat het hier gaat om een gewenste en passende ontwikkeling.
- Het bebouwde oppervlak van de hoofdgebouwen past in principe binnen de bouwregels van de in het bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Woongebied'.

Naast het bovenstaande zijn de volgende punten meegenomen in de afweging:

- Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; de nieuwbouw van de woningen heeft geen onevenredige weerslag op de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen. Tevens beperkt de bouw van de woningen op deze locatie de naastgelegen percelen niet in hun toegestane activiteiten. De ruimtelijke invloed op de omgeving en buurpercelen is relatief klein bij het voorliggende ontwerp.
- Straat- en bebouwingsbeeld; de beoogde plaatsing van het bouwwerk heeft geen nadelige uitwerking op (de samenhang van) het huidige straat- en bebouwingsbeeld, ook gelet op de aanwezige bebouwing op andere nabijgelegen percelen. De aangehouden rooilijn van 7 meter voor het woningblok zorgt ervoor dat er qua bebouwingsbeeld onderscheid wordt gemaakt tussen de bestaande nabijgelegen vrijstaande woningen en de beoogde tweekapper. Voor het overige voldoet het bouwplan aan het gewenste beeld. De dubbele woning is hoogwaardig ontworpen en sluit qua stijl aan bij de gebouwen in de omgeving. De beoogde bebouwing op het perceel vormt een samenhangend geheel. Deze eenheid zorgt voor een toename van ruimtelijke kwaliteit.
- Woonklimaat en impact op de nabije omgeving; een onevenredige negatieve impact op de directe omgeving en het woonklimaat is niet aan de orde. Ook gelet op de hierboven genoemde feiten. De beoogde bebouwing leidt gedeeltelijk tot verslechtering van uitzicht voor de aan de overzijde gelegen woningen. Gelet op het karakter van het gebied en aangezien dit

een agrarisch restperceel betreft, is het niet ondenkbaar dat er hier twee woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling heeft geen effect op lichttoetreding van naburige (woon)gebouwen en erven of de bezonningssituatie. Er is hierdoor sprake van een prettige woonsituatie en voldoende woongenot. Verder komt de situatie rondom de privacy van de burens niet in het geding. Daarom zal hinder voor de omgeving tot een minimum beperkt blijven.

- (Verkeers)veiligheid; er is in beperkte mate sprake van een structurele verkeersaantrekkende werking door de komst van de woningen. Het aantal wooneenheden in het gebied verandert slechts gering door de toename van twee woningen. Bovendien gaat het hier om een bestaand woongebied. Binnen de straat zijn de verwachte verkeersstromen door de komst van deze woningen een logisch gevolg. Verkeerstechnisch heeft dit nagenoeg geen invloed op mogelijk (extra) verkeer en/of op verkeersonveilige situaties. Er zijn verder geen redenen om aan te nemen dat er een verslechtering optreedt in termen van sociaal onwenselijke, onoverzichtelijke of oncontroleerbare situaties.
- Landschap, cultuur, natuur en milieu; door de beoogde nieuwbouw van de woningen ontstaan geen kwalijke effecten op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in het gebied. Daarnaast is hier een geschikte inpassing van de activiteit in het landschap van toepassing. Aantasting van de natuur is niet aan de orde. Verder zijn er ook geen milieutechnische aspecten die van schadelijke invloed kunnen zijn op de omgeving als gevolg van het bouwplan. Er treedt geen verslechtering van de milieusituatie op, aangezien het toevoegen van woningen in een woongebied geen milieuhinder oplevert.

Overige (omgevings)aspecten

Archeologie

Hoge archeologische verwachting (WRa4): bureauonderzoek/inventariserend booronderzoek indien de bodem over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 40 cm geroerd wordt. Bij het betreffende bouwplan is de totale oppervlakte kleiner dan 200 m² en daarom is geen archeologisch onderzoek nodig.

Bodem

Akkoord, separaat advies.

Geluid

Akkoord, separaat advies.

Participatie

Participatie is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Er wordt geadviseerd participatie met de directe omgeving te starten voor of anders tijdens de formele procedure van de aanvraag omgevingsvergunning. Voorts geldt er binnen het toetsingskader van de omgevingsvergunning, geen inhoudelijke verplichting met betrekking tot de uitkomsten van de gedane participatie.

Planschade

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten moeten worden.

Provinciaal belang

Het initiatief is niet in strijd met de regels uit de provinciale omgevingsverordening.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing voor deze ontwikkeling wordt de haalbaarheid en planologische inpasbaarheid verder onderbouwd. Mede op basis van dit rapport kan de conclusie worden getrokken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Stedenbouw

Voorgesteld is bebouwing van een 2 onder 1 kap woning tussen twee bestaande kavels. Het plan is eerder beoordeeld en naar aanleiding daarvan aangepast. Aan de eerdergenoemde voorwaarden is voldaan.

VVGB

In het geval van voorgestelde ontwikkeling is er geen verklaring van geen bedenkingen benodigd (VVGB lijst: artikel 4, lid 3 'Nieuwbouw op open plekken').

Waterkundige aspecten

Akkoord, separaat advies waterschap.

Conclusie

Naar ons oordeel heeft het bouwplan geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving. Het plan is ruimtelijk voorstelbaar en aanvaardbaar. Met inachtneming van het eerdergenoemde en na afweging van de betrokken belangen, is de gemeente dan ook bereid om medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een 2 onder 1 kap woning aan de Middenweg 172A en 172B in Muntendam.

In het algemeen geldt dat er van het bestemmingsplan kan worden afgeweken omdat er geen zwaarwegende bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het plan verzetten. Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen mogelijke belangen van derden. Te denken valt aan (visuele) impact op de directe omgeving, het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4 Voorschriften

4.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

De benodigde aanvulling en/of vragen beantwoorden voor de uitvoering (art. 2.7 “Later aan te leveren”) *

- een geotechnisch grondonderzoek;
- een funderingsadvies;
- de definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de beton-, hout- en staalconstructies;
- de uitvoeringstekeningen van de betonconstructies (in het werk gestort en prefab) in overzicht met afmetingen, details en wapening;
- steenmonster (regionaal rode kleur);

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, en/of via bouwtoezicht@od-groningen.nl onder vermelding van het bouwadres en het zaaknummer van de omgevingsvergunning. U mag niet eerder met het betreffende bouwdeel starten voordat de gevraagde stukken goedgekeurd zijn.