

**Ruimtelijke onderbouwing bouw
dubbele woning Middenweg 172a en
172b te Muntendam**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:

RB 30.359
December 2024
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Aanleiding 4
1.2	Ligging plangebied 5
1.3	Planologisch kader 6
1.3.1	Bestemmingsplan “Dorpen Menterwolde” (2017) 6
1.3.2	Bestemmingsplan Buitengebied (2022) 7
1.3.3	Facetbestemmingsplan Paarden (2024) 7
1.3.4	Facetbestemmingsplan Parkeren (2019) 8
1.3.5	Strijdigheden met bestemmingsplan 8
1.4	Procedure 8
1.5	Leeswijzer 8
2	BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING 9
2.1	Huidige situatie 9
2.1.1	Ruimtelijke en functionele situatie 9
2.2	Toekomstige situatie 12
2.2.1	Ontwikkeling 12
2.2.2	Ruimtelijke aanvaardbaarheid van het opvullen van het gat in het lint 19
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 21
3.1	RijksbeleidRijksbeleid 21
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 21
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking 22
3.2	Provinciaal beleid 23
3.2.1	Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023) 23
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening (POV) 23
3.3	Regionaal beleid 24
3.3.1	Woondeals Groningen 24
3.4	Gemeentelijk beleid 25
3.4.1	Woonvisie 2019 – 2028 25
3.4.2	Woonvisie 2024-2030: Focus vooruit (nog vast te stellen door de gemeenteraad) 26
3.4.3	Omgevingsvisie Midden – Groningen 2023 26
3.4.4	Welstand 27
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 28
4.1	Archeologie 28
4.2	Bodem 29
4.3	Cultuurhistorie 30
4.4	Duurzaamheid 31
4.5	Ecologie 32
4.5.1	Gebiedsbescherming 32
4.5.2	Stikstofdepositie 33
4.5.3	Soortenbescherming 34
4.6	Externe veiligheid 36
4.7	Geluid 37
4.8	Luchtkwaliteit 38
4.9	Milieuhinder 39

4.10	Trillinghinder	40
4.11	Verkeer en vervoer en parkeren	41
4.12	Watertoets.....	42
4.13	M.e.r. beoordeling.....	47
5	HOOFDSTUK 5 MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	
	49	
5.1	Algemeen.....	49
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
5.3	Economische uitvoerbaarheid	50

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers hebben plannen voor de nieuwbouw van een dubbele woning op het perceel Middenweg 172A en 172B te Muntendam. Er is een aanvraag vooroverleg ingediend voor de bouw van een 2 onder 1 kap woning aan de Middenweg in Muntendam. De nieuwe woningen zijn gesitueerd binnen een 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 $\pm 1.500 \text{ m}^2$ groot. In het plan is nu beschreven dat er toereikende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Daarnaast worden de bestaande schuren die nog op het terrein staan verwijderd (dit betreffen de schuilstallen voor de paarden die daar aanwezig waren) en blijven de aanwezige bomen op het perceel behouden. In de nieuwe situatie worden er geen paarden meer gehouden.

Hierna volgt alvast de nieuwe situatietekening van het bouwplan. De bestaande kavel wordt gesplitst in twee nieuwe percelen. De noordelijke kavel krijgt een oppervlakte van 820 m^2 . De breedte van de kavel wordt 15,7 meter en de lengte ervan circa 52 meter. In hoofdstuk 2 wordt het bouwplan nader toegelicht.

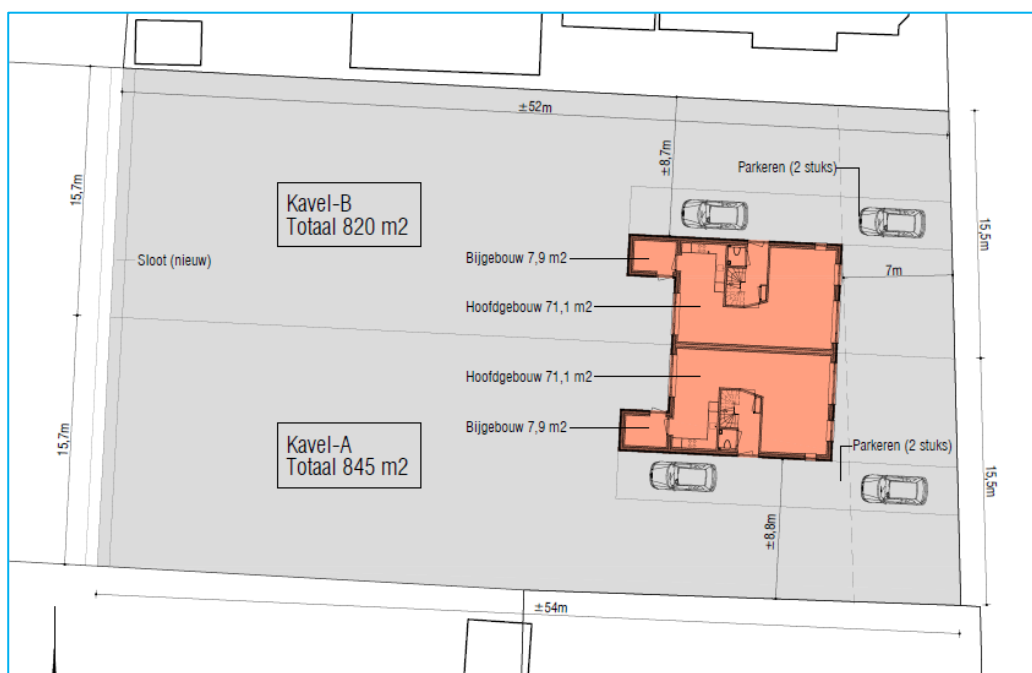


Fig. 1.1: Weergave nieuwe kavelindeling voor de dubbele woning

De nieuwbouwplannen zijn in strijd met het geldende bestemmingsplan (zie ook paragraaf 1.3) en de gemeente heeft bij principeverzoek d.d. 13 december 2023 aangegeven medewerking aan de bouwplannen te willen verlenen.

De gemeente heeft in haar eindbrief aangegeven medewerking te willen verlenen aan de plannen met toepassing van een omgevingsvergunning. In de correspondentie gaat de gemeente uit van een projectafwijkingbesluit volgens de Wabo. Daartoe is dan een ruimtelijke onderbouwing nodig.

1.2

Ligging plangebied

Het perceel bevindt zich aan de Middenweg in Muntendam. De Middenweg is een verbindingsweg tussen de kernen Muntendam en Veendam. Het plangebied is ten zuiden van Muntendam gelegen. Hierna volgt een indicatieve weergave van het plangebied. Het plangebied betreft een 'open plek' tussen bestaande lintbebouwing aan de Middenweg. Het perceel waar het in voorliggend plan om gaat is kadastraal bekend als gemeente Muntendam, sectie E, nummer 576.

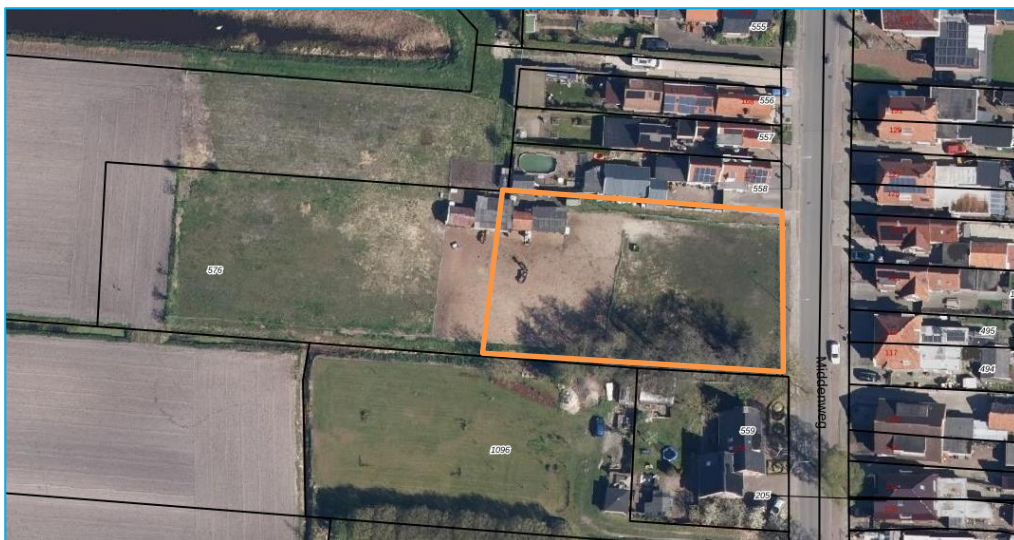


Fig. 1.2: Weergave ligging plangebied Middenweg 172a en 172b in Muntendam.



Fig. 1.3: Weergave richting plangebied – in de verte zijn de te verwijderen schuilstallen zichtbaar

Aan de planvorming ligt een concreet bouwplan ten grondslag. Zie voor een nadere uiteenzetting van het bouwplan hoofdstuk 2. Ten behoeve van het plan zal de bestaande berging/stal worden gesloopt.

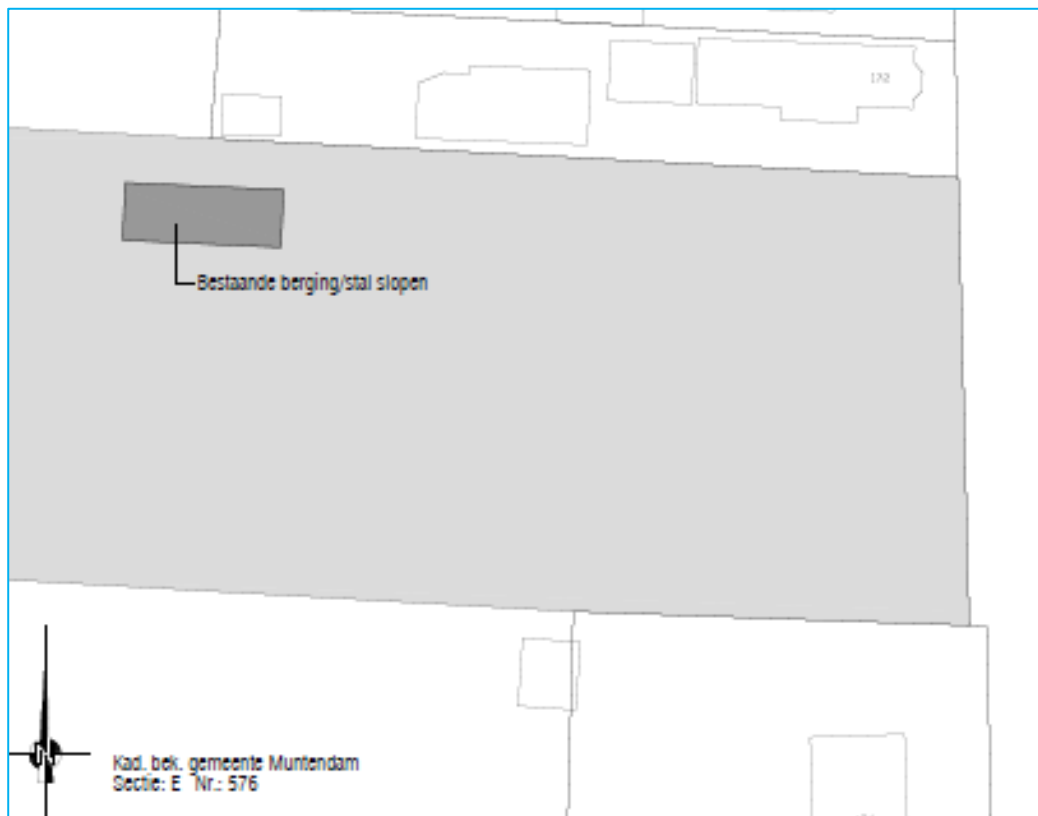


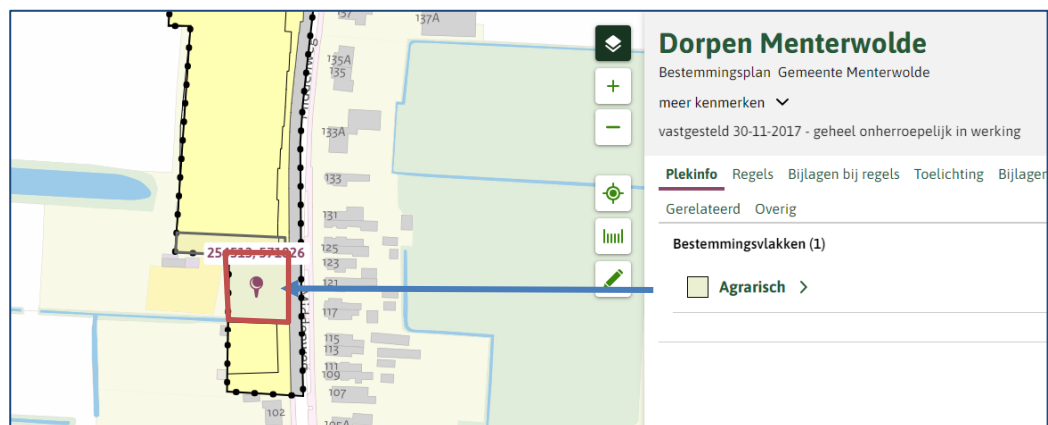
Fig. 1.4: Weergave te verwijderen berging/stal

1.3 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in een tweetal bestemmingsplannen, te weten deels in het bestemmingsplan “Dorpen Menterwolde” en deels in het bestemmingsplan Buitengebied. Tevens is nog het Facetbestemmingsplan Paarden van toepassing en het facetbestemmingsplan parkeren. Hierna wordt nader ingegaan op de planologische kaders van genoemde bestemmingsplannen, danwel wordt aangegeven waar daar verder in deze ruimtelijke onderbouwing over op wordt ingegaan.

1.3.1 Bestemmingsplan “Dorpen Menterwolde” (2017)

In dit bestemmingsplan heeft het daarin gelegen deel van het plangebied een enkelbestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwmogelijkheden. Onderstaand is de uitsnede opgenomen van die verbeelding.

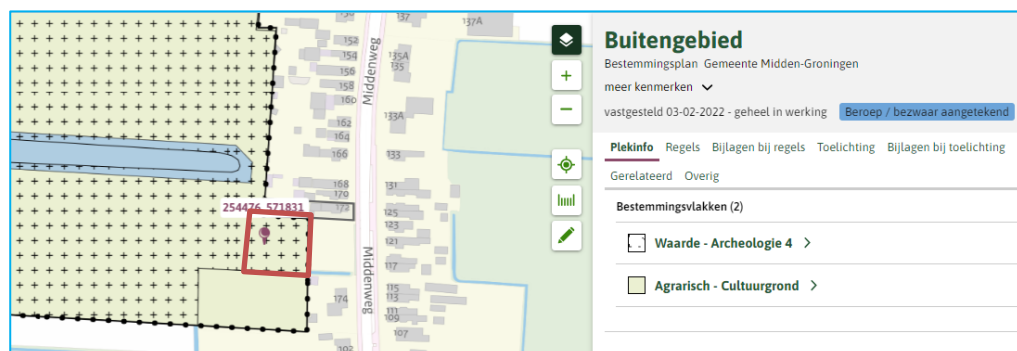


Figuur 1.5: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding ter hoogte van het plangebied (rode kader) gelegen binnen het BP Dorpen Menterwolde

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor agrarische cultuurgrond met daarbij behorende paden en sloten en grondgebonden agrarische bedrijven. Er zijn geen bouw mogelijkheden opgenomen.

1.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied (2022)

In dit bestemmingsplan heeft het daarin gelegen deel van het plangebied een enkelbestemming 'Agrarisch' zonder bouw mogelijkheden en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Onderstaand is de uitsnede opgenomen van die verbeelding.



Figuur 1.5: Uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding ter hoogte van het plangebied (rode kader) gelegen binnen het BP Buitengebied

In de bouwregels van deze bestemming is bepaald dat binnen een bouwvlak uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd. Er is ter plaatse geen sprake van een bouwvlak en er is geen sprake van een agrarisch bedrijf.

Wel staat er nu nog voor circa 110 m² aan schuilstallen. Het geldende bestemmingsplan staat echter maar maximaal 25 m² toe. De aanwezige schuilstal/berging gaat worden gesloopt.

1.3.3 Facetbestemmingsplan Paarden (2024)

Dit facetbestemmingsplan dient de al geldende bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Groningen te herzien en ervoor te zorgen dat de regelingen voor hobbymatige

paardenbakken op agrarische cultuurgrond, detailhandel en horeca bij maneges en het hobbymatig houden van paarden in het algemeen, eenzelfde procedure geldt. De vastgestelde 'Beleidsnotitie Paardenhouderijen Buitengebied Midden-Groningen 2021' vormt het uitgangspunt voor het facetbestemmingsplan.

1.3.4 Facetbestemmingsplan Parkeren (2019)

Ook is nog het facetbestemmingsplan "Parkeren" van toepassing. Paragraaf 4.9 gaat hier nader op in.

1.3.5 Strijdigheden met bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de voorschriften van de aangewezen bestemmingen vanuit het BP Dorpen Menterwolde en het BP Buitengebied. Binnen een agrarische bestemming mag hoe dan ook geen 'reguliere woning' worden gebouwd en daarmee is het bouwplan in strijd met de genoemde bestemmingsplannen. Ten aanzien van het parkeren zal voor de te bouwen woningen rekening moeten worden gehouden met de parkeernormen zoals opgenomen in het facetbestemmingsplan Parkeren.

1.4 Procedure

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

1.5 Leeswijzer

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

2 Beschrijving van het project en zijn omgeving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Ruimtelijke en functionele situatie

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

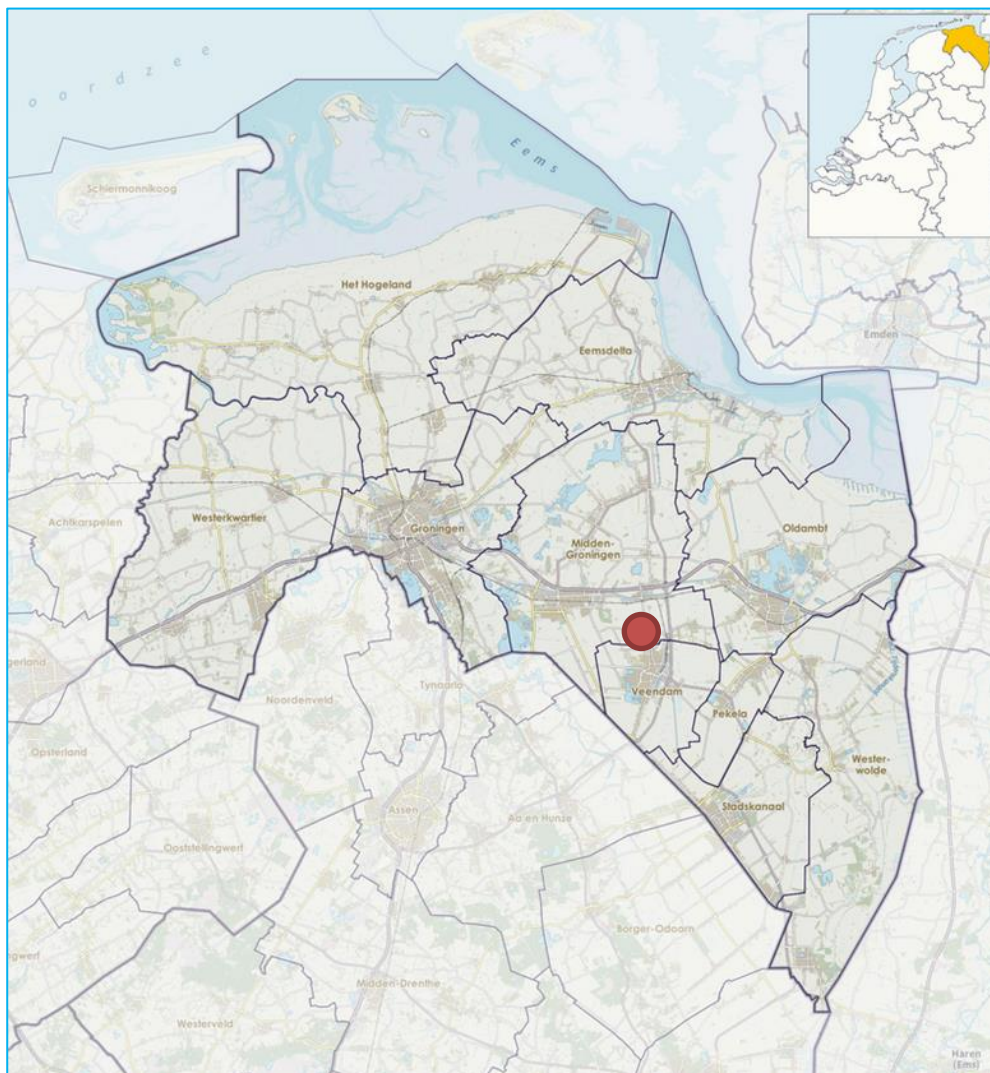


Fig. 2.1: De provincie Groningen, gemeente Midden-Groningen en de globale ligging van Muntendam in één oogopslag.

Muntendam

Muntendam is een dorp in de gemeente Midden-Groningen, in de Nederlandse provincie Groningen. Het dorp heeft 4.730 inwoners (2023). Muntendam vormde al sinds de middeleeuwen een zelfstandig kerspel, maar viel tot 1840 kerkelijk onder Zuidbroek. Sinds 1811 vormde het een zelfstandige gemeente.

Na de gemeentelijke herindeling is Muntendam op 1 januari 1990 samengevoegd met de dorpen Meeden (gemeente Meeden), Noordbroek en Zuidbroek (gemeente Oosterbroek) tot de gemeente Menterwolde. Deze gemeente is vervolgens op 1 januari 2018 opgegaan in de gemeente Midden-Groningen.

Muntendam ligt op de grens van het Oldambt en de Veenkoloniën en is hemelsbreed 22 km verwijderd van Groningen (over de snelweg berekend).

Historie

Oorspronkelijk was Muntendam een veenontginningsdorp, ontstaan ten zuiden van het riviertje De Leest (of Leetse). Het was grotendeels gelegen langs de Legeweg in de huidige Tussenklappenpolder.

De naam Muntendam is ontleend aan een dam (met vermoedelijk een sluis) in het riviertje de Munte of Munter Ee. Deze Hogedam moest voorkomen dat het water uit het hoogveen achter Muntendam in het voorjaar over de weilanden zou stromen. De eerste vermelding van deze hoge dam dateert uit 1391. In 1411 was sprake van de burens en zijlrichters van Muntendam, in 1435 wordt het dorp een zelfstandig kerspel oftewel parochie genoemd.

Muntendam had nog rond 1500 hoogstwaarschijnlijk een eigen kerk aan de Legeweg of Edeweg (1451 up den Eedweghe[2], Oudfries ēde = 'turf'), waaraan twee geestelijken waren verbonden.[3]. Na de inbraak van de Dollard omstreeks deze tijd werd het dorpje verlaten en raakte de bewoning geconcentreerd rond de natuurlijke zandhoogte waar nu de dorpskern ligt. Muntendam bleef een zelfstandig kerspel, maar viel tot 1840 kerkelijk onder Zuidbroek. Langs het huidige Muntendammerdiep bevond zich het voorwerk Kolde Monnicken (genoemd in 1566[4][5]) van het Grijzemonnikenklooster te Termunten. De bewoners van deze kloosterboerderij waren waarschijnlijk verantwoordelijk voor het onderhoud van Hogedam met de sluis en de brug over de Ae.[6] Het middeleeuwse steenhuis op de plek van de huidige Kloosterplaats was nog in de achttiende eeuw voorhanden. De provinciekaart van Nicolaes Visscher van omstreeks 1680 noemt het dorp Oltmuntendam, kennelijk ter onderscheiding van Boven-Muntendam dat op latere kaarten staat vermeld.[7] De weidegronden ten noorden van het dorp (Grote en Kleine Venne) dienden rond 1730 nog als gemeenschappelijke weide voor tientallen eigenaars.

Door de aanleg van het Muntendammer-, Meedener- of Zijlvestendiep in 1637 kwam het dorp aan een drukke verkeersader te liggen. Het kanaal werd via het Wester- en Oosterdiep doorgetrokken naar Veendam en Wildervank en vormde een van de belangrijkste exportroutes voor Veenkoloniale turf. De Ae werd daardoor afgesneden van zijn achterland en gereduceerd tot een smalle stroom; het resterende water werd vooraan via een duiker onder het Meedenerdiep doorgeleid, totdat er in het begin van de negentiende eeuw een poldermolen aan het Westerdiep werd gebouwd die de polder Wiede en Tusschendiepen droog hield.

De eerste dorpsschool dateerde uit 1613; waar hij heeft gestaan is niet bekend. In 1825 werd een nieuwe school aan 't Loeg gebouwd, waarvan meesterswoning nog aanwezig is.

Eeuwenlang vormde Muntendam een arbeidsreservoir voor de omliggende polderdorpen en veengraverijen, later ook voor de landbouwindustrie. Onder leiding van

koppelbazen werkte grote groepen mannen, vrouwen en kinderen in de wijde omgeving. Daarnaast verdienden veel mensen de kost met ambulante handel, onder andere met sinaasappels en heidebezems. Daaruit kwamen na 1900 enkele handelsondernemingen voort. Afgezien van twee steenfabrieken heeft het dorp weinig industrie gekend. Landelijk bekend werden de caravans van de gebroeders Otten, een fabriek die van 1956 tot 1994 heeft bestaan.

Op de hierna weergegeven topografische kaart is de ligging van het plangebied ten opzichte van Muntendam weergegeven ter plaatse van de rode cirkel. Het plangebied bevindt zich tussen de kernen Muntendam en Veendam in.

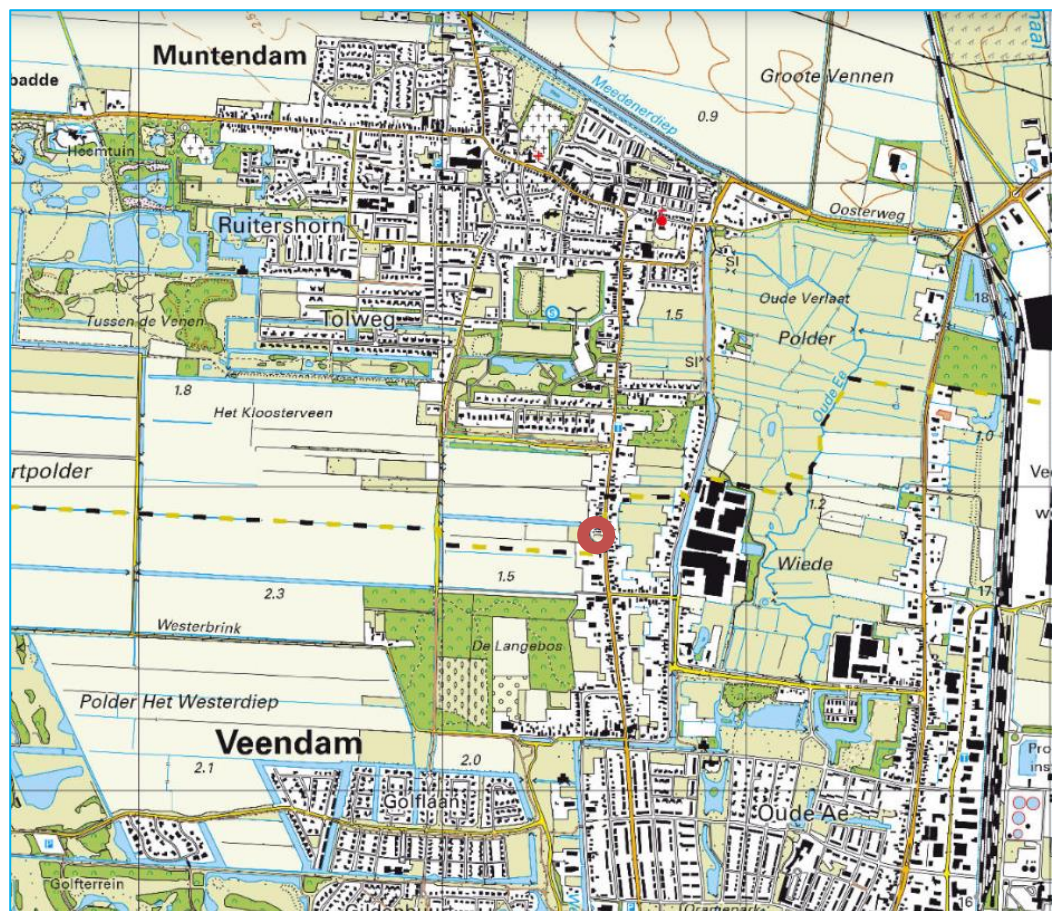


Fig. 2.2: Weergave van de ligging van het perceel ten opzichte van Muntendam en Veendam

Direct rondom het perceel bevinden zich aan de noord- en zuidkant alleen maar woningen/woonbestemmingen. Naar het westen toe bevinden zich landerijen.

Op onderstaande luchtfoto is het bestaande perceel nog eens weergegeven.



Fig. 2.3: Weergave plangebied vanuit de lucht



Fig. 2.4: Weergave plangebied vanaf de straat

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling

Het bouwplan voorziet in het bouwen en gebruiken van een dubbele woning. Hierna volgen de bouwtekeningen van het bouwplan.

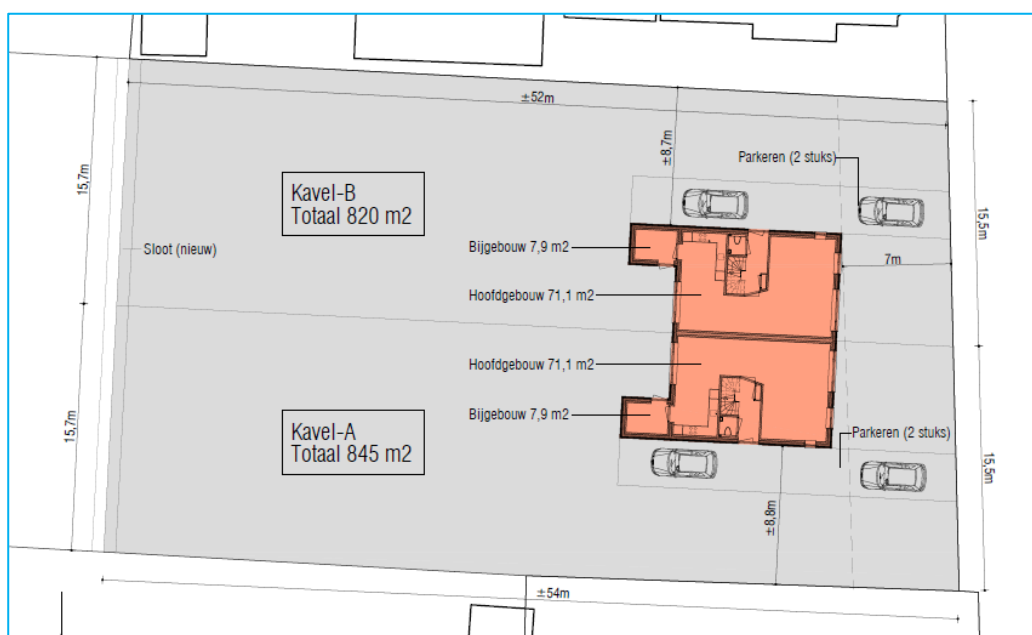


Fig. 2.5: Weergave nieuwe kavelindeling voor de dubbele woning

De bestaande kavel wordt gesplitst in twee nieuwe percelen. De noordelijke kavel krijgt een oppervlakte van 820 m². De breedte van de kavel wordt 15,7 meter en de lengte ervan circa 52 meter.

De zuidelijke kavel krijgt een oppervlakte van 845 m² bij een breedte van 15,7 meter en een lengte van circa 54 meter.

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

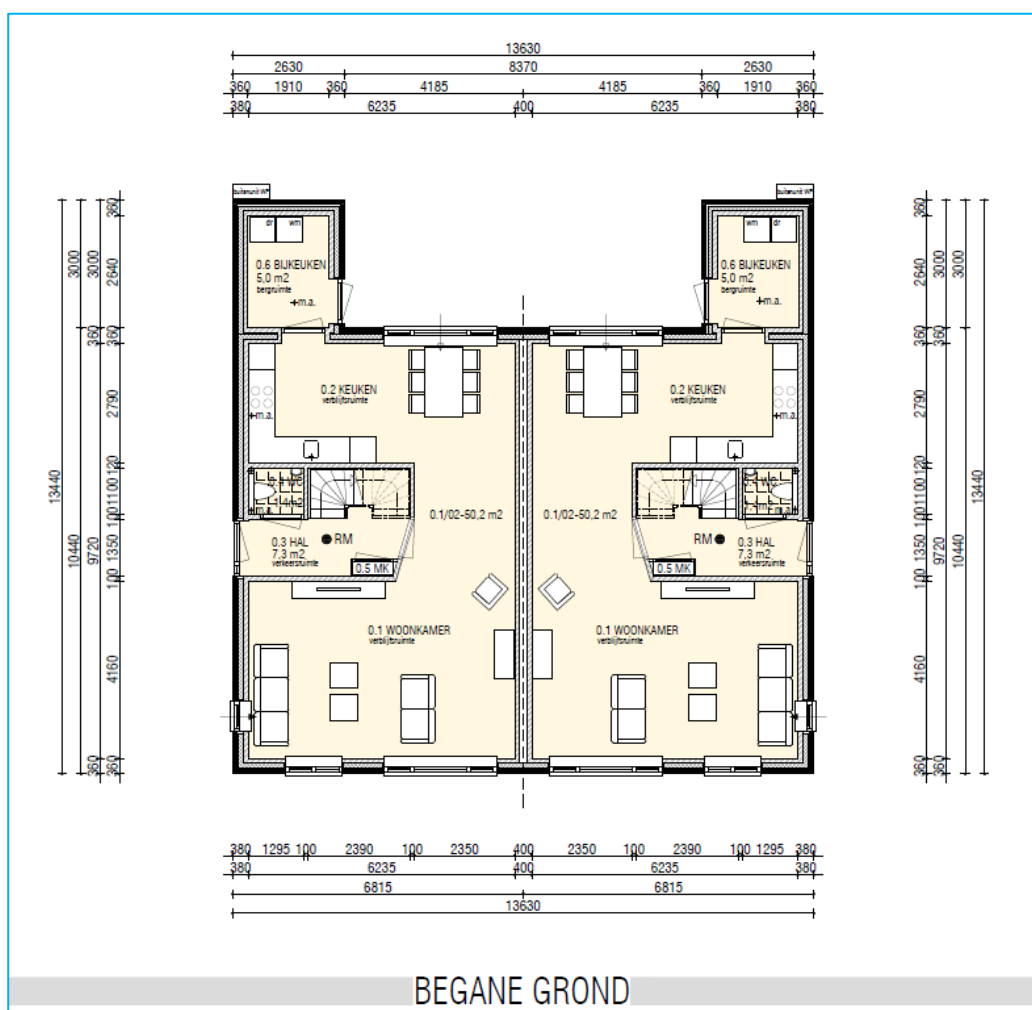


Fig. 2.6: Weergave plattegrond begane grond

De woningen krijgen ieders een oppervlakte van circa 80 m², dat is inclusief de aangebouwde bijkeuken.

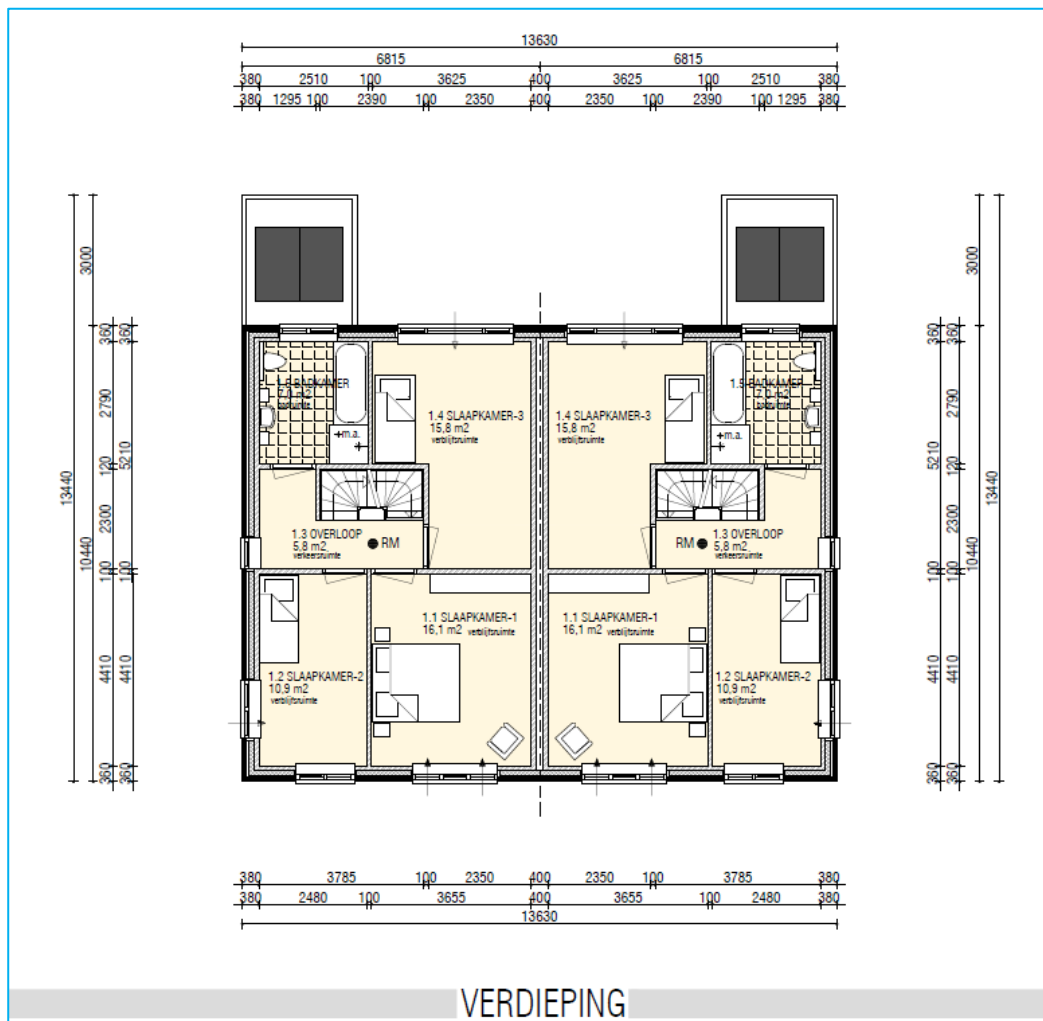


Fig. 2.7: Weergave plattegrond verdieping

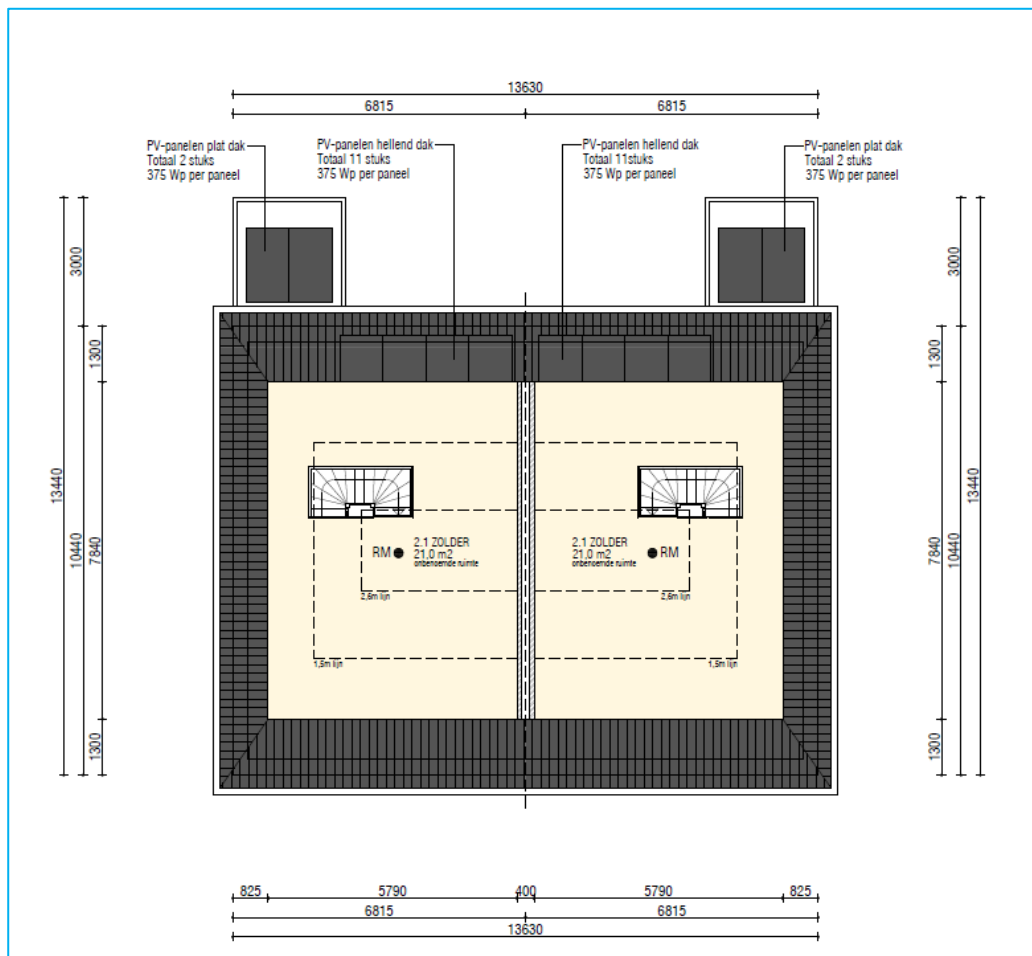


Fig. 2.8: Weergave plattegrond zolder

Hierna volgen de verschillende geveltekeningen.

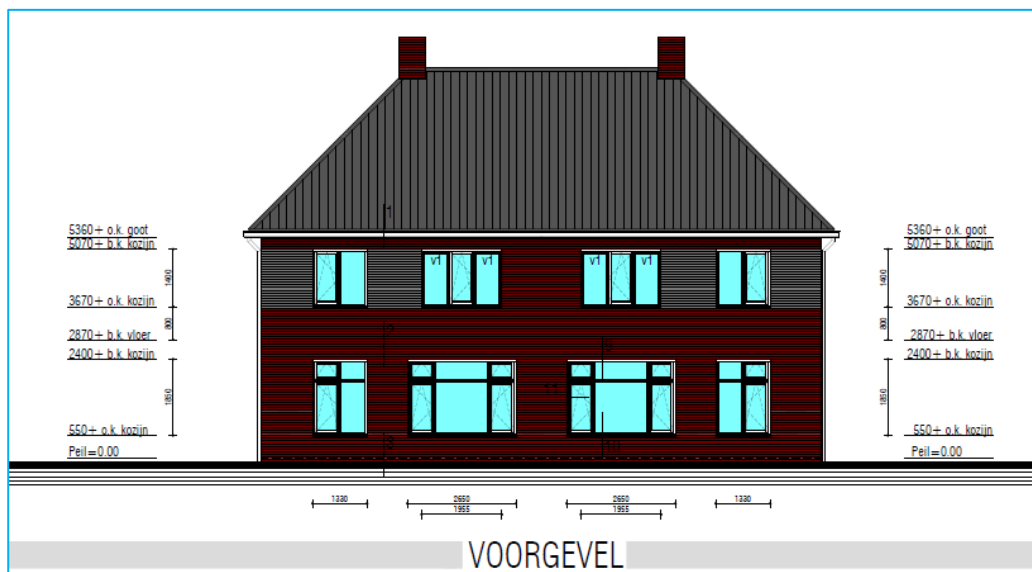


Fig. 2.9: Weergave voorgevel

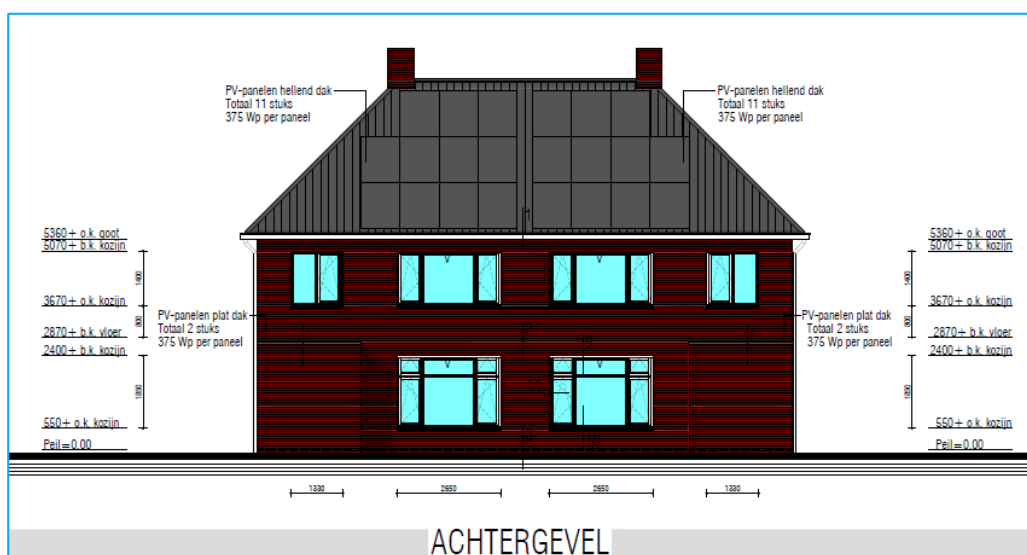


Fig. 2.10: Weergave achtergevel

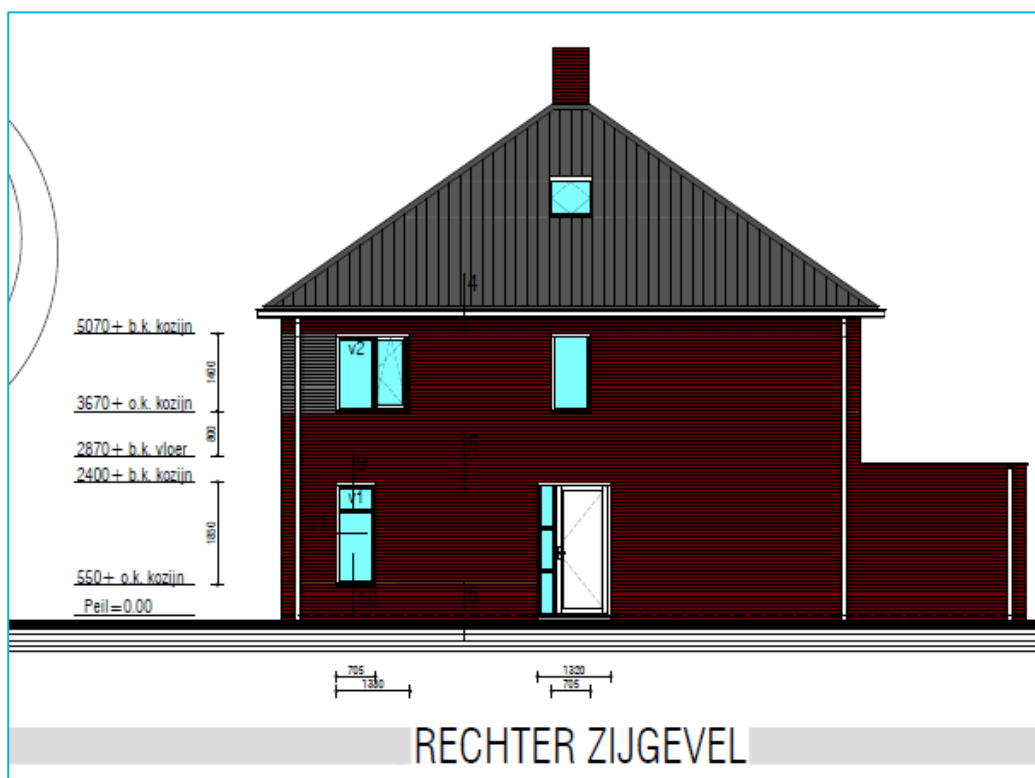


Fig. 2.11: Weergave rechter zijgevel

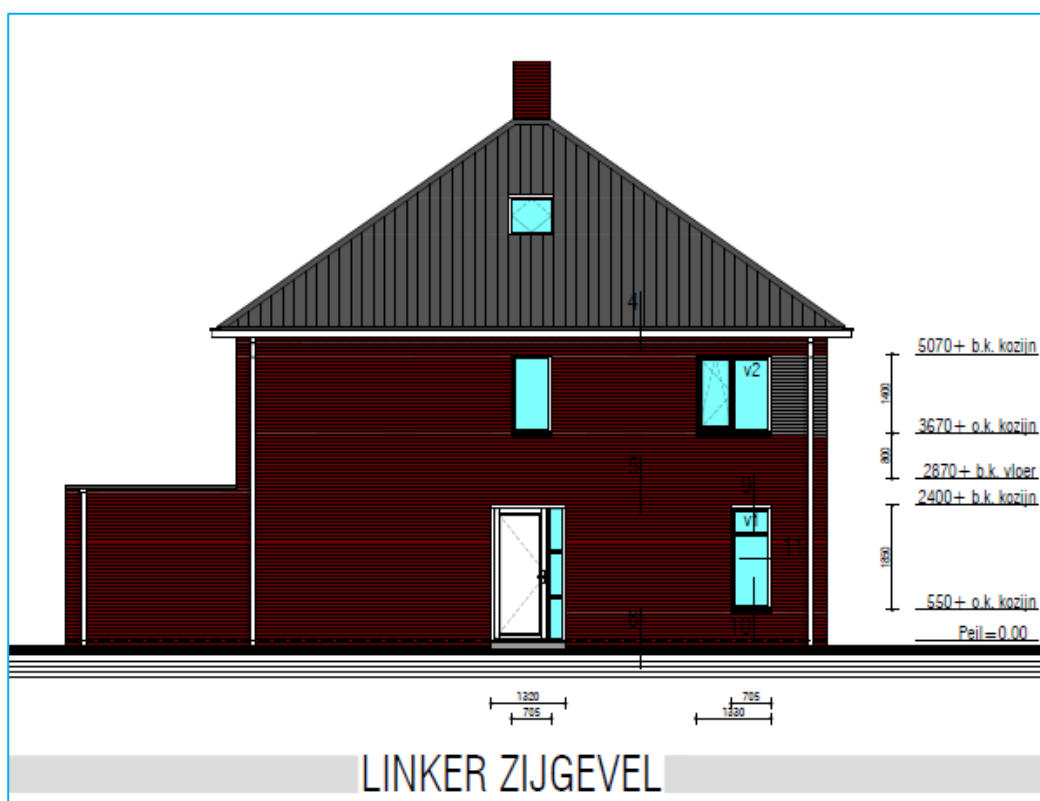


Fig. 2.12: Weergave linker zijgevel

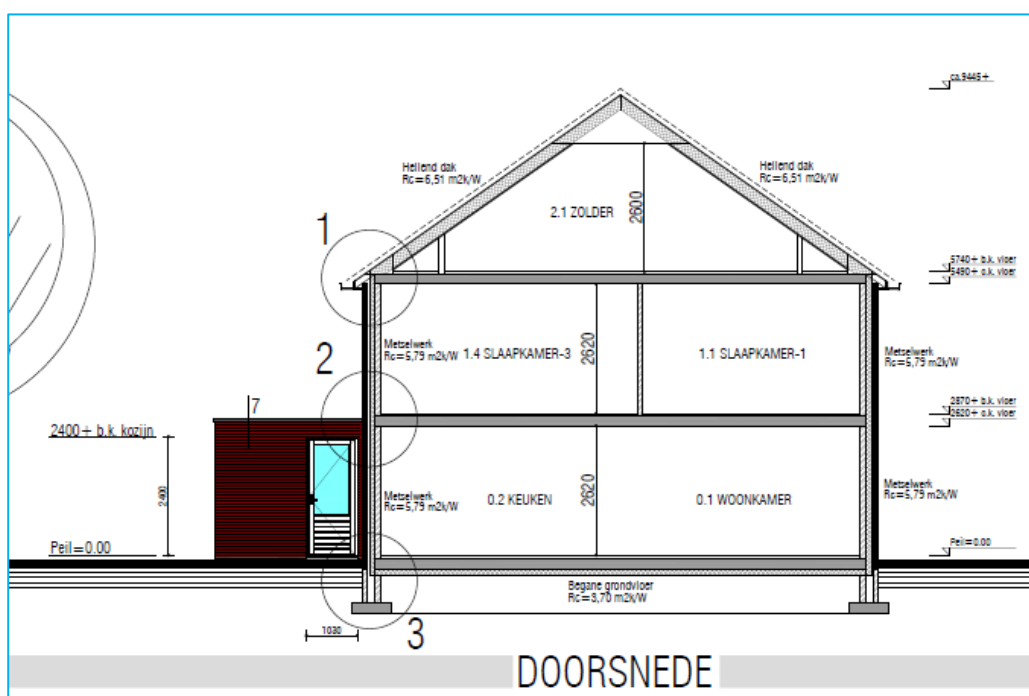


Fig. 2.13: Weergave doorsnede tekening.

De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van maximaal 5,50 meter en 9,50 meter hoogte. De dakhelling zal maximaal 45 graden bedragen.

De voorgestelde ontwikkeling, namelijk de bouw van een dubbele woning op het perceel Middenweg 172a en 172b, is gepland op een plek waar op dit moment een oude schuur staat. Deze locatie vormt een zogenaamd "gat in het lint", dat ruimtelijk gezien een logische plek biedt om het bestaande lint van bebouwing aan te vullen.

Hierna wordt verder uiteengezet waarom deze locatie geschikt en wenselijk is.

Ruimtelijke kwaliteit

De nieuwe woningen sluiten qua schaal, hoogte en bouwstijl naadloos aan bij het bestaande karakter van de straat. De Middenweg kenmerkt zich door een lintbebouwing waarbij woningen in een vergelijkbare vorm en dichtheid zijn geplaatst. Het toevoegen van de dubbele woning aan dit lint zorgt voor een versterking van de ruimtelijke samenhang in het gebied.

Landschappelijke en functionele overwegingen

De huidige locatie wordt op dit moment benut voor agrarische opslag en is bebouwd met een verouderde schuur die niet langer in gebruik is. Het huidige uitzicht vanaf de overkant is daardoor al beperkt en biedt geen toegang tot natuurgebieden of landschappelijke doorzichten. Het vervangen van de schuur door woningen verbetert de functionaliteit van het perceel en zorgt voor een verzorgder straatbeeld, zonder dat dit leidt tot het verlies van waardevolle landschappelijke elementen.

Wenselijkheid van de locatie

Deze specifieke plek is wenselijk om meerdere redenen:

1. Het opvullen van een onbebouwde ruimte binnen het lint voorkomt verdere verspreiding van bebouwing buiten het stedelijke gebied, zoals beschreven in de geldende ruimtelijke beleidskaders;
2. Het plan draagt bij aan de woningvoorraad in de gemeente en sluit aan op de vraag naar kleinschalige woningbouw in dorpslinten;
3. De locatie zorgt ervoor dat het ruimte biedt voor parkeren en groenvoorzieningen op eigen terrein.

Het invullen van het "gat in het lint" met een dubbele woning draagt bij aan de versterking van de bestaande ruimtelijke structuur van de Middenweg. Het plan voorziet in de wens om woningen toe te voegen op een wijze die de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de omgeving verbetert. Bovendien wordt hiermee de overgang tussen de bebouwing en het achterliggende agrarische landschap behouden. Dit maakt de locatie bijzonder geschikt voor de voorgestelde ontwikkeling.

2.2.2

Ruimtelijke aanvaardbaarheid van het opvullen van het gat in het lint

Beoordeling van het achterliggende landschap

Het plangebied bevindt zich aan de Middenweg, binnen een bestaande lintbebouwing, en grenst aan agrarische percelen die geen formele beschermde status hebben. Hoewel het begrijpelijk is dat omwonenden het open karakter van het achterliggende landschap waarderen, is het relevant te benadrukken dat dit landschap geen visueel of ruimtelijk unieke waarde heeft in het gebied. Het uitzicht op landbouwgrond wordt op dit moment bovendien al deels beperkt door de aanwezigheid van een oude schuur op het perceel. Bovendien blijft de achterliggende openheid vanaf hogere punten in de directe

omgeving visueel waarneembaar, ook na de bouw van de woningen. Dit zorgt ervoor dat het open karakter van het gebied als geheel behouden blijft.

Belang van passende inbreiding

In plaats van verdere verspreiding van bebouwing naar buitengebieden, wordt met dit plan gekozen voor een verantwoorde inbreiding binnen het bestaande stedelijke gebied. Deze strategie is in lijn met beleidsdoelstellingen gericht op het behoud van het contrast tussen stedelijke en agrarische gebieden. De inbreiding minimaliseert negatieve effecten op het landschap en houdt de ruimtelijke kwaliteit hoog.

Het plan respecteert de karakteristieke structuur van het lint, minimaliseert de impact op het achterliggende landschap en draagt bij aan een verzorgde en samenhangende ruimtelijke kwaliteit. De zorgvuldige inpassing van de woningen zorgt ervoor dat het plan aansluit bij de ruimtelijke ambities van de gemeente en bijdraagt aan de vitaliteit van het gebied.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

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

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

3.1 RijksbeleidRijksbeleid

3.1.1 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

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

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

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

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

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

Conclusie

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

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

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

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Geconsolideerde Omgevingsvisie provincie Groningen (november 2023)*

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

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

Woningvoorraad

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

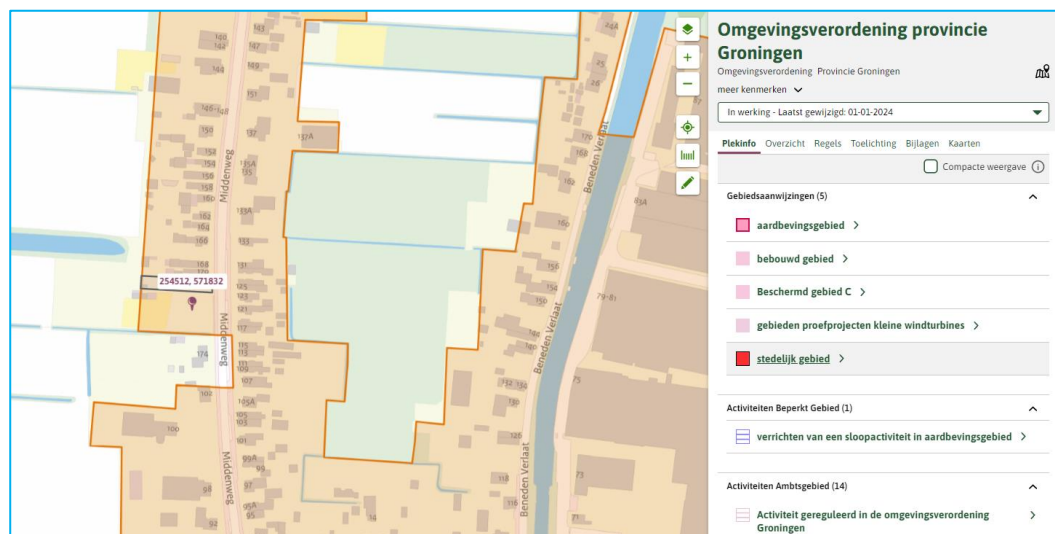
Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen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

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

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

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

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



Figuur 3.1 – ligging binnen bestaand stedelijk gebied

De provincie zegt over het stedelijk gebied het volgende:

“Onder stedelijk gebied verstaan wij een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. We willen stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat we het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie, willen behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunen en adviseren wij gemeenten.”

De locatie is daarom ruimtelijk geschikt om een dubbele woning toe te voegen. Tevens past het verzoek binnen de gemeentelijke Woonvisie, zie daartoe ook paragraaf 3.4.1. Het verzoek past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeals Groningen

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

woningen in Groningen-Assen. Voor de regio Groningen-Assen werken de provincies Groningen en Drenthe nauw samen met de Groninger en Noord-Drentse gemeenten.



Figuur 3.2 – woningbouwopgave per gemeente vanuit de regionale woondeal

Voor de gemeente Midden – Groningen gaat het daarbij dan om een toevoeging van netto circa 1967 woningen (dat is inclusief sloop meegerekend) in de planperiode 2022 - 2030. Daar past het gewenste aantal van 2 extra woningen dan qua kwantiteit in.

3.4

Gemeentelijk beleid

3.4.1

Woonvisie 2019 – 2028

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

Het woonbeleid koerst op:

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

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

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

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

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

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

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

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

1350 nieuwe woningen tot 2030

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

De bouw van 2 extra woningen past binnen dit aantal van 1350 nieuwe woningen tot 2030.

3.4.3 Omgevingsvisie Midden – Groningen 2023

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

Nationaal Programma Groningen is “Werken aan Brede welvaart” het kader. In de Omgevingsvisie van Midden-Groningen worden acht speerpunten genoemd.

Deze acht speerpunten zijn:

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

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

3.4.4

Welstand

De gemeente hanteert bij de beoordeling van de formele aanvraag de eisen zoals die gesteld zijn in het ter plekke geldende Beeldkwaliteitsplan. De hierin opgenomen vereisten c.q. criteria zijn ook leidend bij de toetsing van het bouwplan door de welstandscommissie.

Voor de welstandstoets is de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit Groningen "Libau" gevraagd advies uit te brengen. Deze heeft – in het kader van het vooroverleg - op 21 november 2023 beoordeeld dat het project in strijd is met redelijke eisen van welstand.

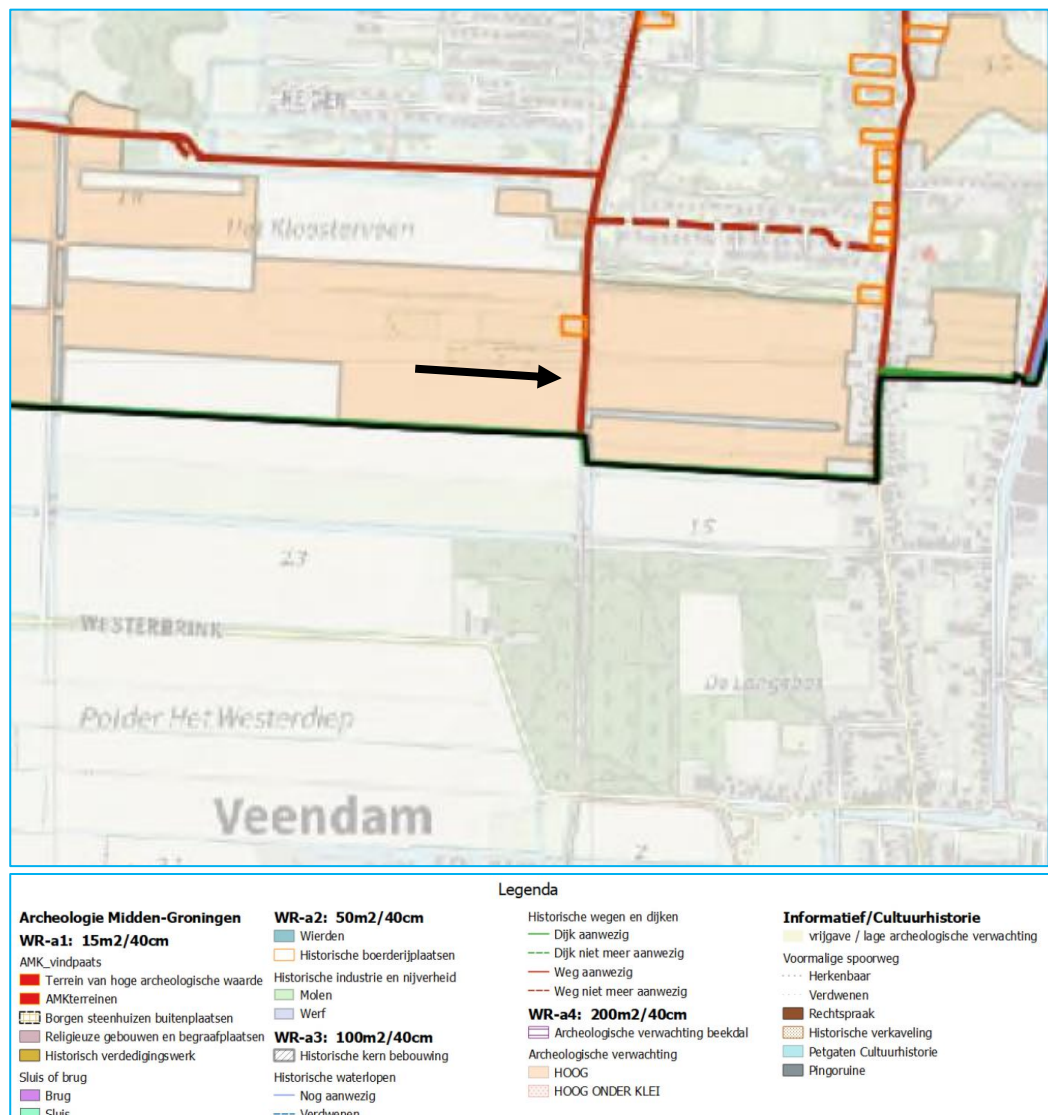
Vervolgens zijn de plannen bijgewerkt overeenkomstig de gegeven adviezen van welstand. Vervolgens heeft welstand op 16 januari 2024 aangegeven dat het plan op geen enkel onderdeel meer strijdig is en daarmee voldoet.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

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

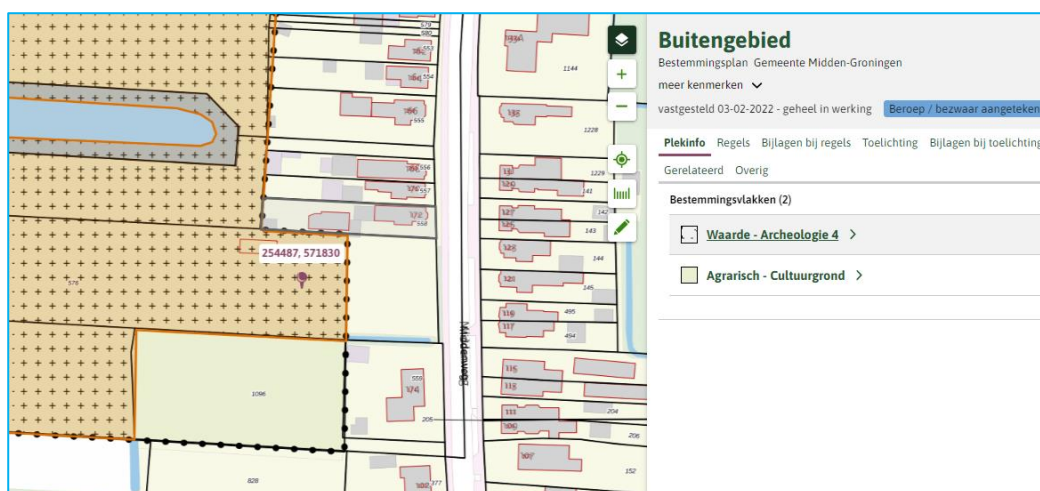
Om hier invulling aan te geven is op 23 april 2020 de beleidsnota archeologie Midden-Groningen door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente Midden-Groningen zet met deze nota in op het behoud van waardevolle archeologische waarden. Terreinen en gebieden waar sprake is van (een grote kans op) waardevolle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



Figuur 4.1 – weergave archeologische beleidskaart

Ter plaatse van het plangebied wat zich bevindt binnen het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde is sprake van Wr-a4 gebied. Onderzoek is nodig bij ingrepen van meer dan 200 m² én meer dan 0,40 meter diepte. De verstoring zal minder dan deze drempel bedragen. De twee woningen samen zijn 160 m² groot. Er is geen onderzoek nodig.

Ter plaatse van het deel van het plangebied dat zich bevindt binnen het bestemmingsplan Buitengebied is sprake van de archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.



Figuur 4.2 – Weergave dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4

Onderzoek is bij deze dubbelbestemming eveneens nodig bij ingrepen van meer dan 200 m² én meer dan 0,40 meter diepte. De totale ingreep binnen dit gebied zal minder dan 200 m² bedragen. Er is geen onderzoek nodig.

4.2

Bodem

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

Door onderzoeksbureau Koops is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport d.d. 10 mei 2024, projectnummer 10699 is als bijlage bij de onderbouwing gevoegd. In het rapport zijn de volgende conclusies en toetsing hypothese te lezen.

Conclusies

Veldwerk

Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen bijzonderheden aangetroffen.

Analyseresultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, kwik en lood. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte parameters.

De verhoogde gemeten gehalten in de bovengrond geven geen aanleiding tot het overgaan tot nader onderzoek.

Analyseresultaten grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met zink en som dichloorpropanen. Ook hiervoor geldt, evenals de gemeten verhoogde gehalten in de bovengrond, dat de gemeten gehalten geen aanleiding geven om over te gaan tot nader onderzoek.

Toetsing hypothese

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

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

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

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

4.3

Cultuurhistorie

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

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

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

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

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

Ter plaatse is geen sprake van te behouden waarden op het gebied van cultuurhistorie vanuit de gemeente gezien.

Vanuit de provinciale omgevingsverordening gezien is hier sprake van het landschap 'Veenkoloniën'. Kenmerkend voor de Veenkoloniën is het grootschalig open landschap met een rationele verkavelingsstructuur van kanalen en wijken. In dit landschap liggen kanaaldorpen met een mix van burger-, agrarische en industriële bebouwing.

In dit deelgebied dient in het bijzonder rekening te worden gehouden met:

- de grootschalige openheid en rationele verkaveling;
- de koppeling tussen langgerechte bebouwingslinten en kanalen en wijken met planmatige opzet;
- de herkenningpunten in linten: bruggen, sluizen, fabrieken en watertorens;\
- de karakteristieke doorkijken in de linten;
- verdichtingen in het lint bij bruggen, sluizen en fabrieken;
- het contrast tussen het kleinschalige lint en het grootschalige open landschap.

De te bouwen woning voegt zich in het bestaande stedenbouwkundige patroon en heeft geen nadelige invloed op de genoemde kenmerken voor het veenkoloniale gebied.

4.4

Duurzaamheid

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het efficiënt en verantwoord gebruik van ruimte, water, energie en grondstoffen. Een duurzaam ruimtelijk plan gaat lang mee. Er

is goed nagedacht over de lange termijn, toekomstige gebruikers, cultuurhistorie en de effecten op natuur, milieu en ecologie.

Het bouwplan zal gaan voldoen aan de momenteel geldende BENG eisen. Naast dat de woningen bijna energieneutraal zullen zijn, zullen de woningen zodanig gebouwd worden dat de belasting van het milieu door toe te passen materialen wordt beperkt.

Volgens artikel 4.159 Bbl heeft een woonfunctie een milieuprestatie van ten hoogste 0,8 volgens de bepalingmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit zal dit middels een rapportage worden aangetoond.

4.5

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

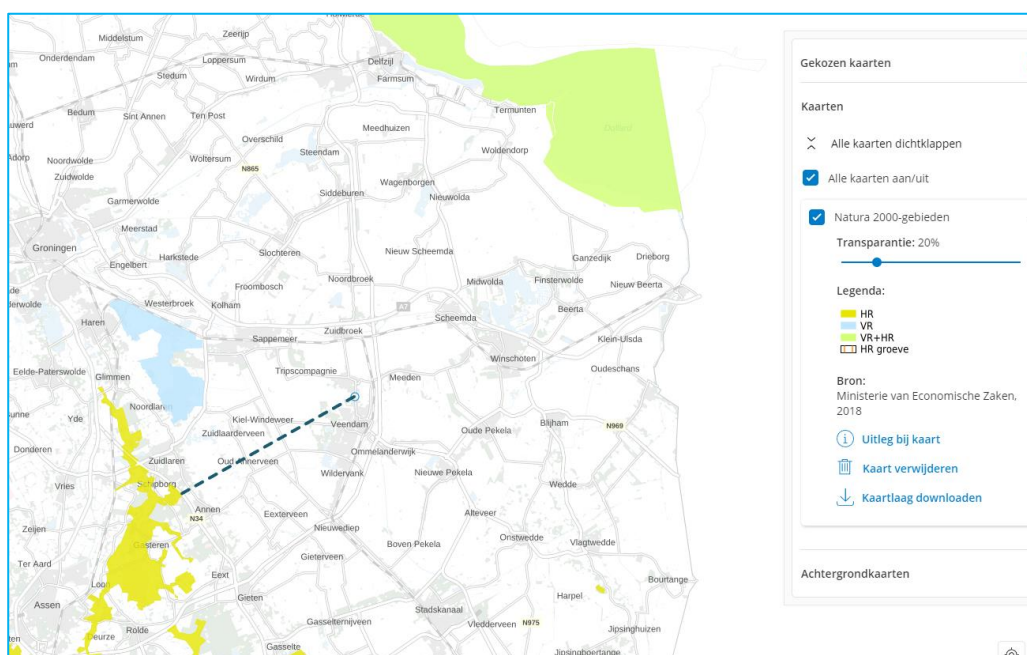
4.5.1

Gebiedsbescherming

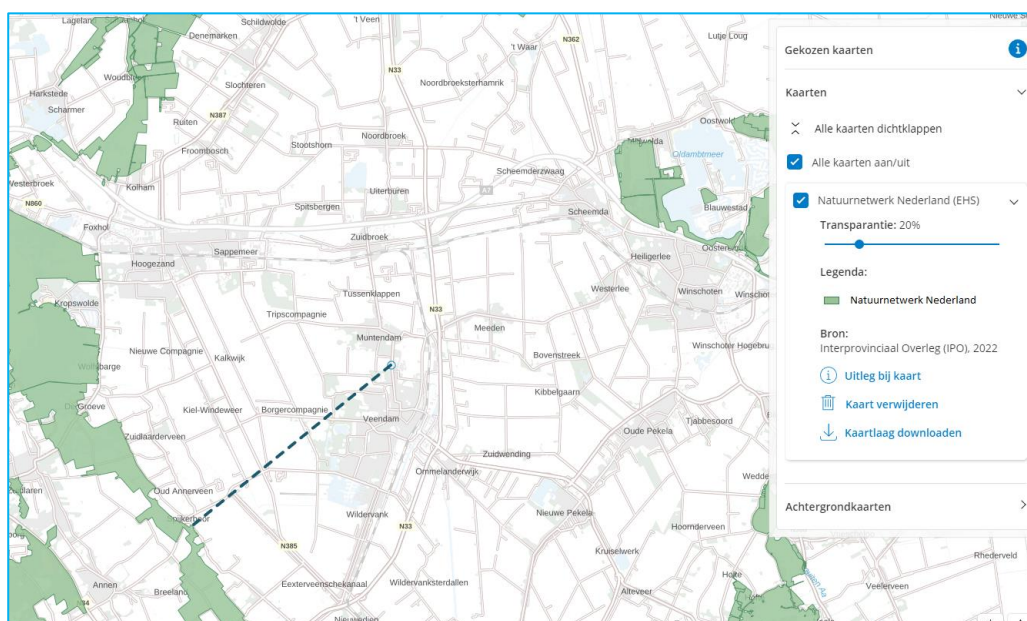
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe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

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

Op de hierna weergegeven kaartbeelden is zichtbaar gemaakt of het plangebied zich binnen een Natura 2000-gebied of NNN-gebied bevindt. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'de Drentsche Aa-gebied' bevindt zich op circa 13,5 kilometer. Het meest nabijgelegen NNN-gebied bevindt zich op circa 8,8 kilometer afstand.



Figuur 4.3 Weergave ligging Natura 2000 gebieden



Figuur 4.4 Weergave ligging NNN gebieden

4.5.2

Stikstofdepositie

Er is door Adviesbureau Hillenga een Aeries berekening uitgevoerd. Zoals blijkt uit de AERIUS-berekening is er voor de aanlegfase en gebruiksfase een depositie van 0,00 mol/ha/j. Er kan daarmee uitgesloten worden dat het realiseren van de woning negatieve effecten zal hebben op nabijgelegen natura 2000-gebieden. De berekeningen van de aanlegfase en gebruiksfase zijn toegevoegd in de bijlage.

Ten aanzien van het Natura 2000-gebied is door middel van een stikstofberekening aangetoond dat er geen sprake is van een stikstofdepositie op dit Natura 2000-gebied.

4.5.3

Soortenbescherming

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

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

Het projectgebied bestaat uit 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.



Figuur 4.5 – Weergave te verwijderen schuilstal



Figuur 4.6 – Weergave te verwijderen schuilstal



Figuur 4.7 – Weergave te verwijderen schuilstal

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 begraasd 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.

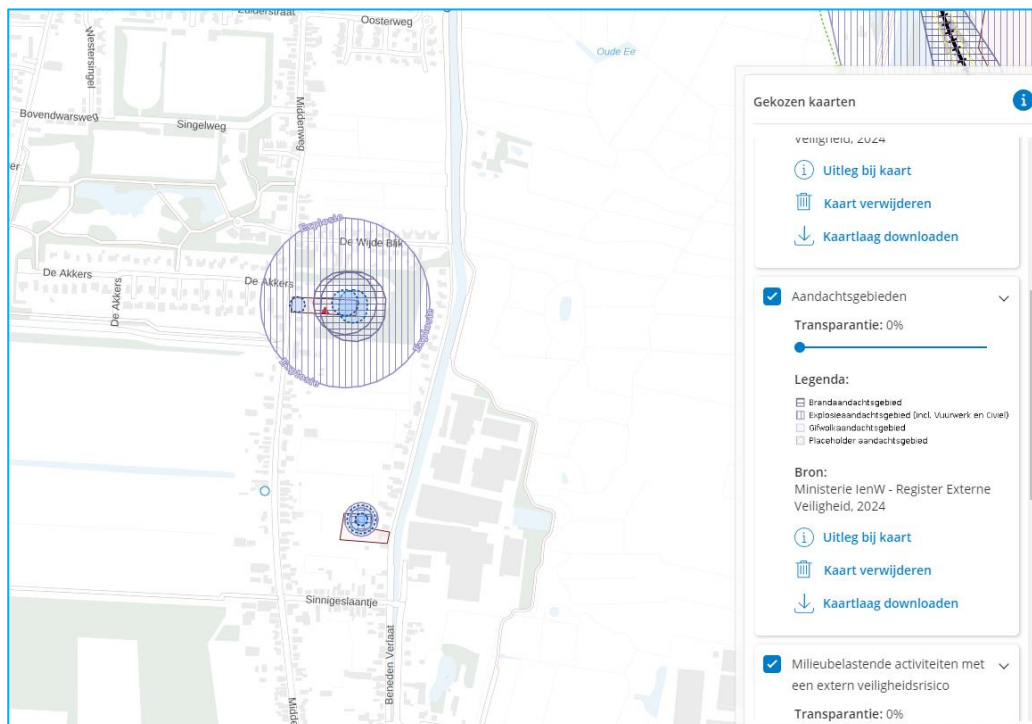


Figuur 4.8 – Weergave huidige staat weiland / grasland

4.6

Externe veiligheid

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



Figuur 4.9 – Weergave te verwijderen schuilstal

4.6.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.6.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

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

4.6.1.3 *Buisleidingen*

Nabij het plangebied bevinden zich geen hogedrukgasleidingen die invloed hebben op het plangebied.

4.6.1.4 *Route gevaarlijke stoffen*

Er is geen sprake van transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

4.6.1.5 *Inrichting en ontwikkeling*

Bluswatervoorzieningen

Er is in de nabijheid voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen.

Waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS)

Het plangebied valt binnen de dekking van het WAS.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

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

Brandveiligheidsmaatregelen

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

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

Het onderdeel omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor het gewenste bouwplan.

4.7 **Geluid**

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

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

Door GeluidMeesters BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor een omgevingsplanactiviteit. Aanleiding is het realiseren van twee woningen (tweekapper) aan de Middenweg (172A en 172B) in Muntendam. De locatie is momenteel onbebouwd.

Conclusie

De planlocatie is gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Middenweg. Deze weg behoort tot de bronsoort 'gemeentewegen'. Uit de resultaten blijkt de geluidbelasting als gevolg van deze bronsoort op de te realiseren woningen hoger is dan de 'standaardwaarde' van 53 dB L den uit het Bkl. Wel is de geluidbelasting fors lager dan de 'grenswaarde' van 70 dB L den uit het Bkl.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. Er is geen sprake van andere relevante geluidbronnen, de woningen hebben een geluidluwe gevel en het binnenniveau in de woningen dient te voldoen aan de eisen uit het Bbl. Naar onze mening is er daarmee sprake van een aanvaardbare geluidbelasting. De gemeente wordt verzocht medewerking te verlenen aan de planvorming.

4.8

Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		16
Aandeel vrachtverkeer		4,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 4.10 – Weergave uitkomst Nibm tool

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

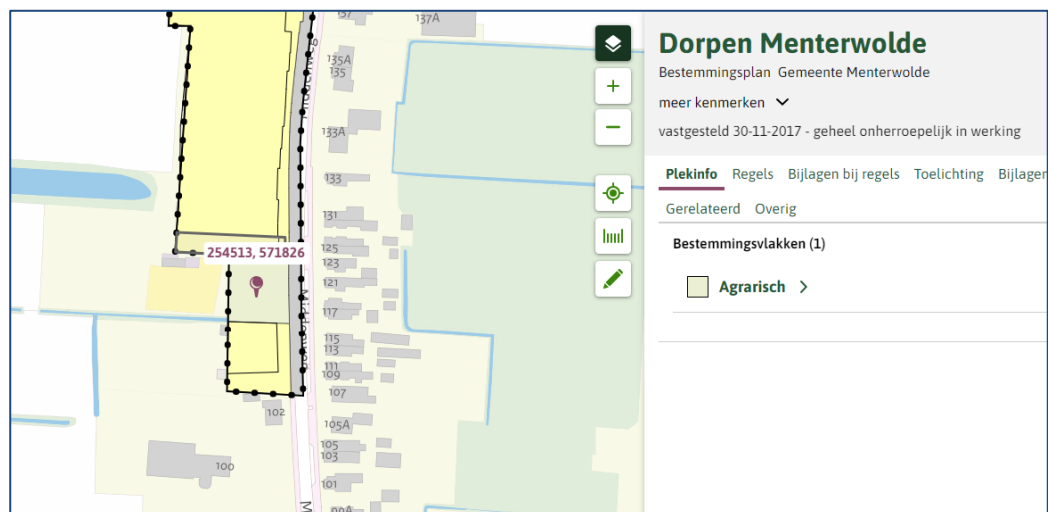
4.9 Milieuhinder

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

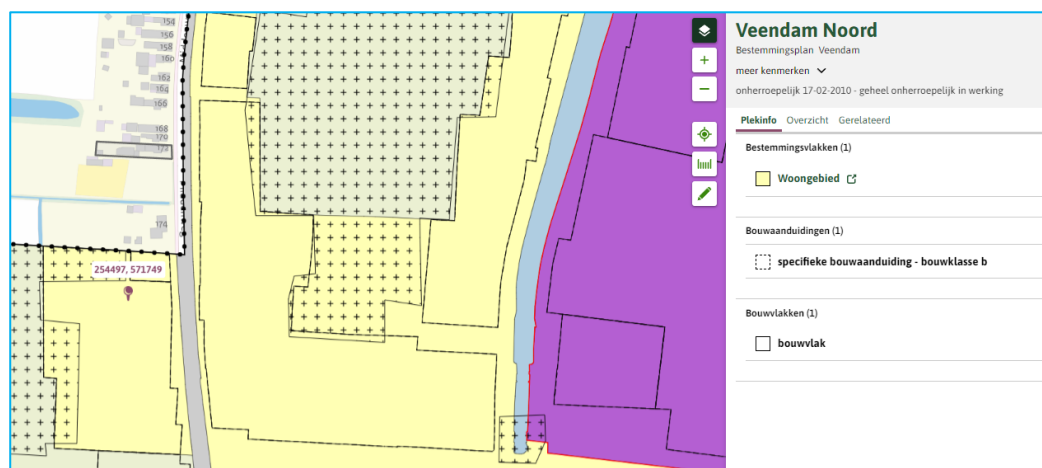
Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is en of er een goed woon- een leefklimaat kan worden gegarandeerd. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving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

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

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



Figuur 4.11 – Weergave omringende bestemmingen vanuit BP Dorpen Menterwolde



Figuur 4.12 – Weergave omringende bestemmingen vanuit BP Veendam Noord

Rondom bevinden zich alleen maar woonbestemmingen. Er is geen milieuhinder te verwachten.

4.10

Trillinghinder

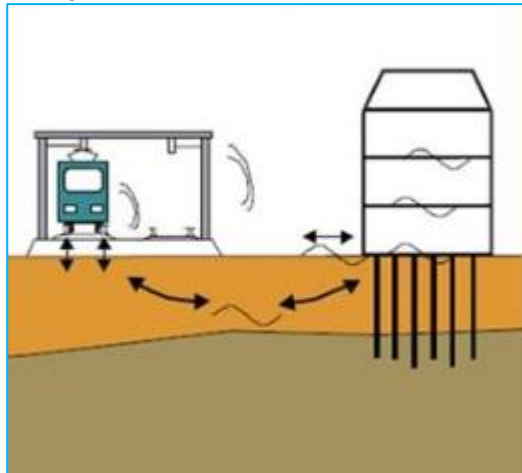
Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan kan het belangrijk zijn om rekening te houden met trillingsbronnen en de mogelijke overlast daarvan. Bijvoorbeeld hinder of verstoring. Dit is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

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

Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door:

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

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



Figuur 4.13 - Weergave overdacht van trillingen

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

4.11 Verkeer en vervoer en parkeren

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

4.11.1.1 Toetsing verkeer

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

Het project leidt tot meer motorvoertuigbewegingen (mvt). Een verkeerstoename mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid. Het bouwen van een dubbele woningen leidt tot circa 16 extra verkeersbewegingen per etmaal. De Middenweg – waaraan het plangebied is gelegen - kan deze geringe extra verkeersstroom aan en zal niet leiden tot congestie op deze weg dan wel een verminderde verkeersveiligheid. Overal in deze straat liggen inritten bij de bestaande woningen, dat zal bij deze twee woningen ook gaan gebeuren. Onderstaande weergave laat de inritten zien die aansluiten bij de bestaande woningen op de Middenweg. Aangezien de Middenweg een rechte weg is, is het zicht op de nieuwe inritten ook goed te noemen.



Figuur 4.14 – Weergave bestaand straatbeeld

4.11.1.2

Toetsing parkeren

De beoordeling van het project op het omgevingsaspect parkeren houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig moet zijn. Voor het bouwen van een dubbele woning zal rekening gehouden moeten worden met het kunnen realiseren van maximaal 3 extra parkeerplaatsen per woning. Het nieuwe woonperceel biedt voldoende ruimte voor het kunnen aanbieden van 3 parkeerplaatsen per woning.

4.12

Watertoets

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

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 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 hoofdwatgang. Op de hierna volgende tekening is die weergegeven.



Figuur 4.15 – Weergave ligging sloten

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, infiltratiekatten, een infiltratierool 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".

Hoofdwatengang

Aan weerszijden van alle hoofdwatengangen ligt een beschermingszone van 5 meter breed, gerekend vanaf de insteek talud. Een zone van 4 meter vanaf de insteek langs hoofdwatengangen 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 hoofdwatengang zelf) een meldingsplicht (Algemene Regels) en is veelal een watervergunning vereist.

Met dit advies wordt rekening gehouden. Daarbij is het zo dat de hoofdwatengang 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 schouwslot goed onderhoud heeft. De eigenaren van schouwsloten zijn verplicht het benodigde doorstroomprofiel jaarlijks schoon te houden en het waterschap ziet hierop toe via de schouw. Het profiel van een schouwslot 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 schouwslot 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.

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.

Aanvullende belangen waterschap

Onder dit thema zijn, indien van toepassing, een aantal onderwerpen opgenomen die mogelijk een belang raakt voor het waterschap of die van gerelateerde partners. Dit betreft enerzijds locatie specifieke eigenschappen die in een toekomstige situatie de effecten op het waterbeheer kunnen vergroten. Anderzijds kunnen ook water gerelateerde gebiedseigenschappen zijn opgenomen buiten de jurisdictie van het waterschap, maar die wel indirect de belangen van het waterbeheer raken. Adaptatie op lokale bodemdaling Het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's wordt gekenmerkt door drie verschillende vormen van bodemdaling, namelijk; door gaswinning, door zoutwinning en door veenoxidatie. Bodemdaling door gaswinning heeft lokaal geen grote invloed op het functioneren van het watersysteem, maar regionaal dient het watersysteem hierop wel maatregelen te treffen. Bodemdaling door zoutwinning en veenoxidatie kunnen wel tot lokale maatregelen leiden in het watersysteem. Het plan ligt in een gebied waar sprake is van één of meer oorzaken van bodemdaling. Het waterschap adviseert om rekening te houden met het volgende bij het verder uitwerken van het plan.

Zoutwinning

Het plangebied ligt in een gebied waar de bodem ongelijkmatig daalt als gevolg van de zoutwinning (Nedmag of Nobian). De bodemdaling is van invloed op de drooglegging, als de waterpeilen niet meegaan met de bodemdaling. Om te voorkomen dat er problemen in de waterhuishouding op gaan treden, wordt op kosten van de veroorzaker het watersysteem hierop aangepast. Voor de inrichting van het plangebied is het van belang de geprognoseerde bodemdaling (einddaling) mee te nemen. Mogelijk kunnen maatregelen op elkaar afgestemd worden.

De woning zal 'op vaste' worden gebouwd. Indien de tuin verzakt zal deze weer worden opgehoogd, maar dat heeft constructief gezien geen invloed op de woning.

4.13

M.e.r. beoordeling

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

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

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

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

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure.

Voorliggend plan (omgevingsvergunning) voorziet in het bouwen en gebruiken van één nieuwe woning op gronden bestemd voor woondoeleinden en het verplaatsen van een paardenbak naar een andere plek binnen het perceel. Het project is daarmee kleinschaliger dan de in kolom 2 genoemde projectomvang:

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

Qua aard, omvang en ligging is het bouwplan bij lange na niet gelijk te stellen aan de

betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Vanwege de kleinschaligheid van het project is er geen nadere m.e.r.-beoordeling nodig.

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

5 Hoofdstuk 5 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Burenparticipatie

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing is er aandacht besteed aan participatie, specifiek gericht op de direct omwonenden van het plangebied aan de Middenweg 172a en 172b te Muntendam. De participatie heeft plaatsgevonden in overeenstemming met de inspanningsverplichting om belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij het proces.

Betrokkenen

De direct betrokkenen in dit participatieproces waren de direct omwonenden, met name de overburen. Deze belanghebbenden zijn als belangrijkste stakeholders aangemerkt, aangezien zij direct zicht hebben op de voorgestelde ontwikkeling.

Wijze van participatie

De overburen zijn persoonlijk op de hoogte gesteld van de plannen voor de bouw van de dubbele woningen. Dit heeft plaatsgevonden via een directe benadering te Muntendam, in de maand juni 2024. Het betrof een informele maar directe vorm van communicatie, passend bij de schaal van het project en de betrokkenen.

Bevindingen en conclusies

Tijdens het participatieproces is duidelijk geworden dat de buurt, en met name de overburen, liever vrij uitzicht behouden. Hun standpunt is dat de nieuwe woningen het vrije uitzicht zouden belemmeren. Echter, het huidige uitzicht wordt al beperkt door een oude schuur die zij zelf hebben geplaatst. De initiatiefnemers hebben echter benadrukt dat de nieuwe woningen aansluiten bij het bestaande straatbeeld en daarmee geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De geplande woningen zijn zorgvuldig ontworpen om te passen binnen het lint van bebouwing langs de Middenweg. Hoewel de voorkeur van sommige omwonenden voor een open uitzicht is geregistreerd, kan worden vastgesteld dat dit geen natuurgebied betreft, maar landbouwgrond. Bovendien wordt de ontwikkeling beschouwd als passend binnen de ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan. De inspanningen om de directe omgeving te betrekken, zijn passend en proportioneel geweest in relatie tot de omvang en impact van het project.

Procedure

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

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

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

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

Planschade

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

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

Projectgegevens

Project : Ruimtelijke onderbouwing het bouwen van een dubbele
woning op het perceel Middenweg 172a en 172b te
Muntendam
Code : NL.IMRO.
Projectnummer : RB 30.359
Versie : 01
Datum : December 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl