

ONTWERPBESLUIT OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van 9 woningen/appartementen
locaties:	Gerrit Imbosstraat 14-16 ^E 9607 PD te Foxhol
activiteiten:	Het bouwen van een bouwwerk Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
verleend aan:	Meer B.V.
olo-nummer:	8297149
bevoegd gezag:	Gemeente Midden-Groningen
zaaknummer:	19521361480

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.....	8
2.9	Toezenen ontwerpbesluit	9
2.10	Publicatie ontwerpbesluit	10
3	Inhoudelijke overwegingen.....	11
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	11
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	122
4	Voorschriften.....	18

1 Ontwerpbesluit

1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 22 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van 9 woningen/appartementen. De aanvraag is ingediend door Adema Architecten B.V., namens Meer B.V.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locatie: Gerrit Imbosstraat 14–16^E te Foxhol.

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 9 woningen/appartementen in een voormalig dorps huis en een gesloopte school.

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:
 - aanvraagformulier nummer: 8297149, d.d. 22 december 2023;
 - welstandsadvies, d.d. 30 juli 2024;
 - ruimtelijke onderbouwing Interra, d.d. 18 april 2025;
 - berekeningen warmtepomp nummers: V2020 GI14-F_WP- G-H-I, F-E, D-D, B-A, Gg-2, I_Ap, E_Ap en B_Gp_3 aan de Gerrit Imbosstraat 14;
 - technische specificatie WOLF CHC-Split=05200-35 Lucht-water-warmtepomp;
 - sommering cumulatie geluidsbronnen _GI14-F_V3;
 - situatietekeningen_GI14_WP_locatie Ap, WP-E_locatie Ap, Ontvangst posities op erfgrans, maatvoering buitenunits;
 - cumulatieve berekening warmtepompen _GI14-F_V3,
 - daktekening met positionering buitenunits incl. onderlinge afstand;
 - situatietekening met locaties 9 buitenunits warmtepomp-systeem;
 - verkennend en aanvullend bodemonderzoek WMR, d.d. 14 november 2024
 - Veiligheidsplan RSMI, d.d. 14 oktober 2024;
 - Uniec 3.3.3.1 gewijzigde installaties, d.d. 14 oktober 2024;
 - constructiebrief ENDTer, d.d. 4 november 2024;
 - Rc en materialen;
 - MPG-berekening, d.d. 15 oktober 2024;
 - Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen;
 - ventilatieberekening: spuiventilatie Adema architecten, d.d. 19 september 2024;
 - ventilatieberekening Adema architecten, d.d. 27 juni 2024;
 - daglichtberekening Adema architecten, d.d. 27 juni 2024;
 - Venlux daglicht calculator;

- brandoverslag Adema architecten BV, d.d. 23 september 2024;
- details trap Adema architecten BV, d.d. 19 september 2024;
- gevels– doorsneden tekening C1–02 Adema architecten BV, d.d. 20 september 2024;
- plattegronden nieuw tekening C1–01 Adema architecten BV, d.d. 20 september 2024;
- situatietekening nieuw C1–17–02 Adema architecten BV, d.d. 18 september 2024;
- situatietekening bestaand C1–17–01 Adema architecten BV, d.d. 18 september 2024;
- bestaande toestand C0–01 Adema architecten BV, d.d. 20 september 2024;
- oppervlaktes GO, VG en Vent C1–61–01 Adema architecten BV, d.d. 27 juni 2024;
- kleuren en materialen Adema architecten BV, d.d. 30 juli 2024;
- adressen BAG;

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 1 mei 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:

- Meer B.V. [REDACTED] Kalmarweg 18, 9723 JG Groningen;
- Adema Architecten B.V., [REDACTED] Vleesmarkt 7, 9101 MH Dokkum;
- 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 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Op 22 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 9 woningen/appartementen in het stedelijk gebied.

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 9 woningen/appartementen. 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 9 woningen/appartementen.

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 12 september 2024 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 12 weken aan te vullen. Vervolgens heeft de gemachtigde op 27 november 2024 ons verzocht om de beslistermijn op te schorten met 2 weken. Wij hebben dit gehonoreerd. De gevraagde gegevens zijn op 8 januari 2025 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 14 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 (bestaande gebouwen binnen bebouwde kom en 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. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden zijn de Zuidlaardermeergebied (ongeveer 700 meter) en het Natura-2000 gebied de Waddenzee op ongeveer 20 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 bijlage 3 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 (2024.0.1). Deze berekening is opgenomen in bijlage 3. 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 700 meter 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 projectgebied betreft een terrein dat nog gedeeltelijk is bebouwd, maar waar grotendeels slechts funderingen van reeds gesloopte gebouwen aanwezig zijn. De overgebleven bebouwing is dicht gemaakt. De projectlocatie heeft daarmee niet een bijzondere potentie voor beschermde soorten. De omliggende bomenrijen, de twee te behouden bomen op het voorterrein en de dakconstructie van het gehandhaafde bouwdeel kan in potentie nog verblijfplaatsen bevatten of leefgebied zijn voor dieren. Deze worden door de uitvoering niet geschaad. Daarmee is het niet doelmatig om een ecologisch onderzoek uit te voeren. Bij de uitvoering moet rekening worden gehouden met het voorkomen van felle nachtelijke lichtuitstraling naar bomenrijen en broedende vogels moeten tijdens het broedseizoen worden ontzien.

Op deze wijze het project uitvoerbaar binnen de kaders van de Wet natuurbescherming/Omgevingswet. In alle geval is de zorgplicht van kracht, die bepaald dat als moet worden gedaan of juist gelaten om onnodige schade aan planten en dieren te voorkomen

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).

Het project is kenbaar gemaakt bij het waterschap via de digitale watertoets. Hieruit blijkt de korte procedure voor de watertoets van toepassing is. Dit betekent dat volstaan wordt met het opnemen van een standaard wateradvies. Dit is opgenomen in bijlage 2. De belangrijkste thema's worden hierna behandeld:

Waterveiligheid

Het projectgebied ligt niet binnen de aandachtsgebieden voor waterkeringen. Effecten op de waterveiligheid zijn uitgesloten. Waterkwantiteit Centraal hierin staat het voorkomen van wateroverlast vanuit het oppervlaktewater. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits; "vasthouden, bergen, afvoeren". Een toename van verharding leidt tot een versnelde afvoer van hemelwater. Bij een verhardingstoename van meer dan 150 m² wordt hiervoor compenserende waterberging geëist. In dit geval is geen sprake van verhardingstoename. Ten aanzien van de grondwaterstanden en ontwateringsdiepte wordt opgemerkt dat het bouwplan aansluit op de bestaande bebouwing. Voor het plan wordt verder uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel, waarbij hemelwater (onder of bovengronds) afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater.

Waterkwaliteit

Voor dit aspect is van belang dat afstromend hemelwater, dat vervuild is geraakt, zo veel mogelijk gescheiden moet worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; "schoonhouden, scheiden, zuiveren". Met dit woningbouwplan ontstaat geen risico op het verontreinigen van hemelwater. Dit kan dus zonder beperking worden afgevoerd.

Verdere betrokkenheid

Voor de verdere procedurele afhandeling van het project is het van belang om het waterschap te blijven informeren bij aanpassingen in het plan. De waterschapsverordening vormt hiervoor een waarborg van de waterbelangen.

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:

- Meer B.V. [REDACTED] Kalmarweg 18, 9723 JG Groningen;
- Adema Architecten B.V., [REDACTED] Vleesmarkt 7, 9101 MH Dokkum;
- 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 in totaal 9 woningen, waarvan 6 appartementen in een nieuw gebouw op de plek van de onlangs gesloopt school en drie grondgebonden woningen in het gehandhaafde bouwdeel van het dorpshuis.

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 de bestemmingsplannen "Woongebieden", Facetbestemmingsplan Parkeren" en "Reparatie geluidszone industrieterreinen Sappemeer-Oost en Foxhol" gelden. De gronden hebben de bestemmingen "Wonen-1" met de aanduiding "bouwvlak" en functieaanduiding "atelier" met een maatvoering "maximum bouwhoogte: 10 meter en de enkelbestemming "Groen" i.v.m. de extra parkeerplaatsen.

Het bouwplan is niet in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bouwplan is wel in strijd met de 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 13 augustus 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.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

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

Toetsing aan de bouwverordening

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

Conclusie

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

3.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

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

Strijdigheid

In de bouwregels van de woonbestemming is conform artikel 19.2.1 lid I opgenomen dat slechts 1 woning is toegestaan. Bij het betreffende bouwplan is er sprake van 9 woningen/appartementen.

Afwijkingsmogelijkheid

Aangezien het aantal woningen in strijd is met de bestemmingsplanvoorschriften qua bouwregels, kan alleen middels een uitgebreide procedure aan het plan meegewerkt worden, omdat het niet past binnen de kruimellijst van de gemeente. Wij zijn echter bereid om aan uw plan mee te werken. Ten behoeve van bovengenoemde strijdigheid kan worden afgeweken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo. Hierin is bepaald dat de omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing ingediend, genaamd "Foxhol, Gerrit Imbosstraat 14" d.d. 18 april 2025. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

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

Stedenbouw

In de eerder opgestelde randvoorwaarden vanuit de gemeente is aangegeven dat er twee denkbare ontwerproutes voor een nieuwe invulling op deze locatie zijn. In de eerste ('de nieuwe school') wordt een nieuw volume, plat afgedekt tot max. twee bouwlagen in een eigentijdse architectuur voorgesteld. In de tweede ('de tweede onderwijzerswoning') een volume in 1 bouwlaag met een kap, waarin op een eigentijdse manier een vertaling wordt gemaakt van het bekende Groninger dwarshuistype. Hoewel het ontwerp in massa groter is dan dat van de door de gemeente voorgestelde volumes, passen de volumes goed op deze locatie.

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

De realisatie van 9 woningen/appartementen heeft geen negatieve uitwerking op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende en omliggende percelen. Het bouwplan is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie en houdt rekening met de omgeving.

Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd. In dit kader is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is opgenomen in bijlage 4.

Uit de analyseresultaten van het verkennend en aanvullend onderzoek blijkt dat een deel van de grond op de locatie sterk verontreinigd is met koper en een deel sterk verontreinigd is met lood. De omvang van de verontreinigingen zijn middels het aanvullend onderzoek voldoende afgeperkt binnen de onderzoekslocatie. Er is sprake van bodemverontreiniging $>25\text{m}^3$ boven de interventiewaarde. Deze verontreiniging wordt gesaneerd. Hiervoor wordt op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving een melding gedaan. Door de sanering conform de daarvoor geldende eisen uit te voeren en te evalueren, wordt de bodemkwaliteit in overeenstemming gebracht met het voorgenomen gebruik en wordt risico's voor de volksgezondheid uitgesloten.

Omvang, ernst en spoed

De sterke verontreiniging met lood, zink en/of koper is binnen het onderzoeksgebied voldoende afgeperkt. Het bodemvolume sterk verontreinigde grond met koper wordt geschat op 102 m^3 . Het bodemvolume sterk verontreinigde grond met lood wordt geschat op 270 m^3 . De verontreinigingen worden beschouwd als een toeval vondst (ontstaan voor 1987). Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien de juiste maatregelen genomen worden is het ons inziens niet noodzakelijk om de sanering met spoed uit te voeren.

Conclusie

Vanwege de verhoogde gehalten in de grond en het grondwater, blijkt dat de gestelde onderzoekshypothese, een verdachte locatie, juist is. De sterke verontreinigingen zijn binnen het onderzoeksgebied voldoende afgeperkt. Omdat het saneringscriterium (bodemvolume sterk verontreinigde grond is groter dan 25 m^3) wordt overschreden, is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Cultuurhistorie en erfgoed

Zie kopje stedenbouw.

Archeologie

Het plangebied heeft een archeologische lage verwachting. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

Ecologie

Op het perceel staan twee monumentale bomen. De bomen dienen in principe te worden behouden en er mogen geen werkzaamheden binnen de kruin van de bomen plaatsvinden. Echter, gebleken is dat één van de twee bomen ziek is en moet worden gekapt. Hierover is door een ter zake deskundig geconcludeerd de huidige mechanische toestand van de betreffende linde zeer slecht is. Er bevinden zich verschillende plakoksels in de boom (foutief aangehechte takken). Een van de uitgescheurde takken heeft eveneens forse schade toegebracht aan de stam. In de boomkroon is veel schade aanwezig. De boom kan niet duurzaam in stand worden gehouden. Het advies is de boom te vellen. Aangezien dit een gemeentelijke boom betreft dient een kapaanvraag door de gemeente of met

toestemming van de gemeente te worden aangevraagd. Initiatiefnemer moet in overleg met de gemeente een aanvraag om de boom te mogen kappen indienen. De andere monumentale boom, de linde nabij de erfgrens van nummer 18, verkeert in een goede conditie. Tijdens de bouw moet deze boom beschermd worden. Dat betekent geen werkzaamheden onder de kroonprojectie, geen opslag grond of materiaal of parkeren materieel binnen kroonprojectie. Bouwhekken worden daarom ruim buiten de kroonprojectie geplaatst.

Geur

De geurkwaliteit ter plaatse van het plangebied geldt als vrij matig. Er is geen sprake van ernstige hinder. Op basis van het geurbeleid zijn woningen daarmee mogelijk en is te spreken van een goed woon- en leefklimaat. Ten aanzien van de bedrijven geldt dat dit niet de maatgevende woningen zullen worden en dat deze daarom niet beperkend zijn.

Hinder van (bedrijfsmatige) activiteiten

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het projectgebied diverse risicobronnen aanwezig zijn. Het projectgebied ligt niet binnen de invloedgebieden van deze bronnen. Vanuit externe veiligheid bestaan er daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

M.e.r.

Er is sprake van bestaand gebouwd gebied. Het ruimtebeslag van het plan is beperkt, er is geen sprake van een toename van bebouwing. Het plan vormt geen stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in besluit m.e.r. er behoeft daarom geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Milieu

Op basis van de AERIUS-berekening kan worden geconcludeerd dat het plan niet leidt tot negatieve effecten door een potentiële toename van stikstof op daarvoor gevoelige gebieden.

Water

Het project is kenbaar gemaakt bij het waterschap via de digitale watertoets. Hieruit blijkt de korte procedure voor de watertoets van toepassing is. Dit betekent dat volstaan wordt met het opnemen van een standaard wateradvies. Dit is opgenomen in bijlage 3. De belangrijkste thema's worden hierna behandeld:

- Waterveiligheid;
- Waterkwantiteit;
- Waterkwaliteit;
- Verdere betrokkenheid.

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'.

Verkeer en parkeren

Het project wordt ontsloten via de bestaande woonstraten, die het extra verkeer als gevolg van de 9 woningen goed kunnen afwikkelen. Voor het parkeren geldt dat er vanuit een goede ruimtelijke ordening geen parkeerknelpunten mogen ontstaan. Volgens het gemeentelijke facetbestemmingsplan Parkeren dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Er zijn 14 parkeerplaatsen vereist voor 9 appartementen.

Artikel 4.3 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 4.1 en 4.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Artikel 4.4 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 4.1 en 4.2 is slechts mogelijk, indien;

1. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
3. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot een ruimtelijke situatie die onoverzichtelijk en niet sociaal controleerbaar is;
4. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot beperking van de gebruiksmogelijkheden op aangrenzende gronden en/of binnen andere bestemmingen.

Afweging/afwijking

Er is op eigen terrein niet voldoende ruimte voor de aanleg van deze parkeerplaatsen. De gemeente kan van deze eis afwijken, mits er op andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In het plan wordt voorzien in 5 parkeerplaatsen op eigen terrein, aan de voorzijde van het pand. De gemeente is bereid gevonden om medewerking (via een anterieure overeenkomst) te verlenen aan de aanleg van 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte, in de groenstrook aan de voorzijde van het perceel.

Voorwaarden

Bij de herinrichting van de buitenruimte (toegang, parkeerterrein en groen) dient nader contact opgenomen te worden met de gemeente over de exacte uitwerking en detaillering.

Anterieure overeenkomst

In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over het gebruik en inrichten van de openbare ruimte. Voor het aanleggen van parkeerplaatsen moet er een anterieure overeenkomst ondertekend worden omdat ze op gemeentegrond komen. De kosten van de aanleg van de parkeerplaatsen zijn voor de ontwikkelaar.

Mocht hier niet aan meegewerkt gaan worden dan kan de gemeente de vergunning intrekken omdat de gemeente Midden-Groningen eigenaar is van het strook grond en het plan niet kan voldoen aan de gestelde eisen voor parkeren.

Bestemmingsplan "Reparatie geluidszone industrieterreinen Sappemeer-Oost en Foxhol"

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen. Voor dit project zijn twee geluidbronnen relevant, namelijk wegverkeerslawaaï en industrielawaaï.

Artikel 3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere voorkomende bestemming(en) mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gebouwd.

Artikel 3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige objecten overeenkomstig de bestemming, mits de geluidsbelasting in dB(A) vanwege een industrieterrein op deze geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende wettelijke ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting, een vastgestelde hogere waarde of MTG.

Wegverkeerslawaaï

De wegen rondom het projectgebied vallen in een 30 km/uur zone. Het projectgebied ligt op meer dan 300 meter van de N386 en de N860 en daarmee buiten de wettelijke zone die slechts 200 meter breed is aan weerszijden van deze wegen. Tussen deze wegen en het projectgebied is bovendien veel bebouwing aanwezig. Geluidhinder als gevolg van wegverkeer op deze wegen is in redelijkheid uitgesloten. Het projectgebied ligt wel in de geluidszone van de Korte Groningerweg. Deze weg ligt op 90 meter. Uit het gemeentelijke verkeersgegevensbestand blijkt dat het verkeer op de Korte Groningerweg dermate beperkt is dat op de nieuwe woningen met zekerheid aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB wordt voldaan. Nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï is daarom niet nodig. Voor wegen in een 30 km/uur-zone geldt de onderzoeksplicht niet direct, maar moet vanuit een goede ruimtelijke ordening wel worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de Gerrit Imbosstraat geldt ter plaatse een erftoegangsweg is met een beperkt ontsluitingsgebied en derhalve niet geluidsrelevant. Daarmee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, voor wat betreft wegverkeerslawaaï. Industrielawaaï Het projectgebied ligt binnen de geluidszone van het industrieterrein. Op de grens van deze zone mag de gezamenlijke geluidsproductie (van alle bedrijven op het gezoneerde terrein) ten hoogste 50 dB(A) zijn. Binnen de zone kunnen hogere waarden, tot ten hoogste 55 dB(A) worden verleend. Het gezoneerde terrein ligt op ongeveer 100 meter ten noorden en 200 meter ten westen van het projectgebied. Tussen dit terrein en het projectgebied komen al diverse woningen voor, die maatgevend zijn voor de geluidruimte op het terrein. De geluidbelasting vanwege het industrieterrein is door de gemeentelijke zonebeheerder, met het zonebeheersmodel, berekend en deze bedraagt niet meer dan 55 dB(A). Voor de nieuwe woningen worden hogere waarden van 55 dB(A) vastgesteld zodat de bedrijven niet worden beperkt. Door het verlenen van een hogere waarde van 55 dB(A) voor de nieuwe woningen is gewaarborgd dat bedrijven op het industrieterrein door de nieuwe woning niet worden belemmerd in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Ten tijde dat het ontwerp ter inzage wordt gelegd wordt ook het ontwerpbesluit hogere waarde ter inzage gelegd.

Cumulatie

Ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt alleen vanwege industrielawaai overschreden dus is er geen sprake van cumulatie. Cumulatieve geluidbelasting is dus gelijk aan geluidbelasting industrielawaai. Het woon- en leefklimaat is aanvaardbaar en standaard geluidisolatie volgens Bouwbesluit 2012 volstaat.

Geluidsniveau binnen de woningen

De bepalende geluidsbelasting op de woningen is 55 dB(A), als gevolg van industrielawaai. De standaard normen voor gevelisolatie op basis van het Bouwbesluit (20 dB) waarborgen een aanvaardbaar binnenniveau van 35 dB(A), waarmee sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee is het project uitvoerbaar binnen de mogelijkheden van de Wet geluidhinder.

Planschade

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Voor verzoeken waarbij de gemeente niet zelf de initiatiefnemer is, worden planschadeovereenkomsten aangegaan om te waarborgen dat eventuele planschade als gevolg van de planologische maatregel niet ten koste gaat van gemeenschapsgeld.

Conclusie

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 overzicht met afmetingen, details en wapening;
- de uitvoeringstekeningen van de hout- en staalconstructies in overzicht met afmetingen en details.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden 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.

4.2 Bodemonderzoek

Op basis van de volgende punten is het onderzoek nog onvolledig op grond van de NEN5725, NEN5707 en de NEN5740. Met de aangeleverde gegevens is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat een sanerende of andere beschermende maatregel wordt getroffen:

- bij eventuele grondwerkzaamheden op het perceel dient rekening te worden gehouden met de sterke verontreiniging. Indien ter plaatse van de verontreiniging grondverzet plaats zal vinden, zal een melding bij het Omgevingsloket gedaan moeten worden. De saneringswerkzaamheden dienen door een BRL SIKB 7000 erkende aannemer uitgevoerd te worden. De milieukundige begeleiding dient plaats te vinden door een BRL SIKB 6000 erkend bureau.

Deze gegevens dienen minimaal drie weken voor de uitvoering van de onderdelen digitaal bij het bevoegd gezag te worden aangeleverd, en/of via bouwtoezicht@midden-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.

4.3 Monumentale boom

De monumentale boom, de linde nabij de erfgrans van nummer 18, verkeert in een goede conditie. Tijdens de bouw moet deze boom beschermd worden. Dat betekent geen werkzaamheden onder de kroonprojectie, geen opslag grond of materiaal of parkeren materieel binnen kroonprojectie. Bouwhekken worden daarom ruim buiten de kroonprojectie geplaatst.