

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van 66 woningen
locatie:	Van Tievenhovenpad 2 t/m 30, Nolenstraat 2 t/m 12 en 7 t/m 21, Anne Vondelingpad 2 t/m 38 en de Jelle Zijlstrastraat 1 t/m 35 in Hoogezand
activiteiten:	– bouwen van een bouwwerk – gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan
verleend aan:	Stichting Lefier
Olo-nummer:	3691915
kenmerk ODG	Z2018-00006096
bevoegd gezag:	gemeente Midden-Groningen
kenmerk bevoegd gezag:	2018-014577

Inhoudsopgave

1	Besluit	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing	3
1.3	Zienswijzen	4
1.4	Beroep	4
1.5	Inwerkingtreding	4
1.6	Ondertekening.....	5
1.7	Verzending.....	5
2	Procedure	6
2.1	Procedure en beslistermijn	6
2.2	Bevoegd gezag.....	6
2.3	Volledigheid.....	6
2.4	Adviezen	6
2.5	Verklaring van geen bedenkingen	7
2.6	Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.	7
2.7	Vooroverleg	7
2.8	Publicatie besluit	8
3	Inhoudelijke overwegingen	9
3.1	(Ver)bouwen van een bouwwerk	9
3.2	Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan	11
4	Voorschriften	12

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 25 mei 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het project "Bouw 66 woningen Hoogezand".

De aanvraag is ingediend door Stichting Lefier, vertegenwoordigd door de heer Y. Pultrum en heeft betrekking op de locatie Van Tievenhovenpad 2 t/m 30, Nolenstraat 2 t/m 12 en 7 t/m 21, Anne Vondelingpad 2 t/m 38 en de Jelle Zijlstrastraat 1 t/m 35 in Hoogezand.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Bouwen van een bouwwerk;
- Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan.

Het project bestaat uit het bouwen van 66 geschakelde woningen.

1.2 Beslissing

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit besluit alsmede paragraaf 2.3 Wabo, de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen overeenkomstig de aanvraag en de bij de aanvraag behorende bescheiden;
2. de vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Bouwen van een bouwwerk (art. 2.1 lid 1 onder a Wabo);
 - Gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 onder c Wabo);
3. voorschriften aan de vergunning te verbinden;
4. de aanvraag met bijbehorende stukken maken deel uit van de vergunning;
5. de volgende stukken maken deel uit van de vergunning:
 - aanvraagformulier omgevingsvergunning OLO 3691915, ingekomen op 25 mei 2018 (publiceerbare versie);
 - oppervlakteberekening, van invent, versie 4 oktober 2018;
 - kleur- en materiaalstaat, versie 3 oktober 2018;
 - detaillering, van Plegt-Vos, versie 27 juni 2018;
 - ventilatieberekening, van invent, versie 11 januari 2019;
 - MPG-berekening, van invent, versie 4 oktober 2018;
 - Gorecht-fase 3, overzichtstekening, van Plegt-Vos, versie 11 juni 2018;
 - bodemonderzoek, van Wiertsema & Partners, versie 7 maart 2019;
 - akoestisch onderzoek wegverkeer, van adviesbureau WMA, versie 10 juli 2018;
 - thermische isolatie gebouwen, van invent, versie 2 oktober 2018;
 - besluit provincie Wet natuurbescherming;
 - daglichtberekening, van invent, versie 27 september 2018;
 - algemene constructiegegevens, van goudstikker de vries, versie 1 oktober 2018;
 - EPG-berekening, door invent, versie 11 januari 2019;
 - principe inrichting kavel, van Plegt-Vos, versie 14 juni 2018;
 - bouwtekening, blok A, gevels, plattegronden en doorsneden, van Plegt-Vos, versie 4 oktober 2018;
 - stedenbouwkundig plan, van MUST, versie november 2017;
 - toelichting bij Ontwerp Openbare Ruimte Nolens, versie 25 mei 2018;

- documentenlijst, versie 4 oktober 2018;
- geotechnisch onderzoek, van Wiertsema & Partners, versie 24 mei 2018;
- bouwtekening vervolg, blok B, van Plegt Vos, versie 4 oktober 2018;
- rapport akoestisch onderzoek, van fysi-k, versie 30 januari 2019;
- gevels met steni-beplating, versie 14 februari 2019;
- aanvullende details, van Plegt-Vos, versie 25 januari 2019;
- tekening berging, van Plegt-Vos, versie 14 januari 2019;
- vastgestelde ruimtelijke onderbouwing Gorecht West Fase 3, Nolens, van gemeente Midden-Groningen, zonder datum;

6. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Zienswijzen

Gedurende de periode dat het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken ter inzage heeft gelegen, heeft eenieder de mogelijkheid gehad om zienswijzen over het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Tijdens de ter inzagetermijn is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het (ontwerp)besluit. De inhoud van deze zienswijze en de inhoudelijke reactie daarop is beschreven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen', opgenomen in de vastgestelde ruimtelijke onderbouwing, onder bijlage 2.

1.4 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken vanaf de dag dat het ter inzage is gelegd (datum terinzagelegging).

Als onverwijlde spoed dit vereist, kan ook een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700AD Groningen).

1.5 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt op grond van artikel 6.2 Wabo terstond, na haar bekendmaking, in werking. Als er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Noodzaak inwerkingtreding

Lefier heeft een groot belang bij het zo spoedig mogelijk starten van de bouwwerkzaamheden in deelproject Gorecht West fase 3.

Planningstechnisch heeft vertraging forse consequenties voor de vervolgfasen. Zoals bekend kent het totaalproject Gorecht West in totaal 5 fasen die in planning op elkaar aan sluiten. Vertraging in een deel van het proces heeft direct consequenties voor het vervolg. Voor bewoners in Gorecht West fase 4 en 5 betekent het langer moeten wachten op een nieuwe woning, immers de nieuwbouw zal later opgeleverd worden. De bewoners van Gorecht West fase 3 en omwonenden zouden dan langer in een situatie moeten leven waarbij in de nabije omgeving bouwactiviteiten plaats vinden.

Ook maatschappelijk gezien zou vertraging de nodige impact hebben. Denk hierbij aan langere leegstand van woningen waarvan bewoners reeds vertrokken zijn, afvaldumpingen, brandjes etc. Vanuit het verleden is daar helaas de nodige ervaring mee opgedaan.

Lefier heeft daarnaast in een zeer vroeg stadium reeds afspraken gemaakt met de aannemer om het werk uit te voeren. De aannemer heeft rekening gehouden met voldoende inzet van capaciteit, iets wat in de huidige markt al een hele opgave is. Mocht er vertraging optreden dan leidt dit onherroepelijk tot organisatorische problemen, nog even los van de financiële consequenties die daar aan hangen.

De inzet is om zo snel mogelijk een nieuwe en veilige woonomgeving te creëren.

Om bovengenoemde redenen achten wij het onverwijld in werking treden van deze vergunning nodig.

1.6 Ondertekening

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



Mevrouw N.D. Baars
Directeur Omgevingsdienst Groningen

Verzenddatum : 11 juni 2019.

1.7 Verzending

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- De gemachtigde, Van Manen en Zwart Architecten BV, Martin Luther Kingsingel 11, 9203 JC Drachten;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- De inspecteur (Inspectie Leefomgeving en Transport).
- Indieners zienswijze.

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Dit besluit is voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure als beschreven in paragraaf 3.3 van de Wabo. Overeenkomstig artikel 3.10, lid 1, sub a Wabo dient een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, te worden voorbereid middels een uitgebreide voorbereidingsprocedure.

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

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

Het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken heeft van 11 april 2019 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis van de gemeente Midden-Groningen. Van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit is mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, op de website www.overheid.nl. en in de Staatscourant.

2.2 Bevoegd gezag

Gelet op de projectbeschrijving en op het bepaalde in hoofdstuk 3 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarbij horende bijlage, zijn wij bevoegd te beslissen op de aanvraag om omgevingsvergunning. Wij zijn 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.

2.3 Volledigheid

De aanvraag is aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op volledigheid.

De aanvraag bevatte onvoldoende gegevens voor een goede beoordeling van de gevolgen van het project voor de fysieke leefomgeving. Op 22 juni 2018 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. De gevraagde gegevens zijn op 30 september 2018 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 100 dagen.

2.4 Adviezen

In de Wabo en het Bor worden bestuursorganen vanwege hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid aangewezen als adviseur. Gelet op het bepaalde in artikel 2.26 Wabo, alsmede de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Bor, hebben wij de aanvraag ter advisering verzonden aan:

- de welstandscommissie.

Naar aanleiding hiervan hebben wij advies ontvangen van de welstandscommissie. In de inhoudelijke overwegingen is aangegeven hoe wij dit advies bij onze besluitvorming hebben betrokken.

2.5 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.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet noodzakelijk. Op 20 december 2018 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen een lijst van categorieën vastgesteld waarvoor geen verklaring van bedenkingen van de raad noodzakelijk is.

Volgens dit besluit is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist wanneer het betreft:

Artikel 3:

2. Vastgesteld ruimtelijk kader

Aanvragen die passen binnen een door de gemeenteraad of de gemeenteraden van de voormalige gemeenten Hogeveen-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren vastgesteld en nog geldend ruimtelijk kader, zoals een structuurvisie, gebiedsvisie, stedenbouwkundige visie, masterplan, exploitatieopzet, nota van uitgangspunten of randvoorwaarden of daarmee vergelijkbaar ruimtelijk kader, mits

- a. dat ruimtelijk kader voldoende concreet zicht biedt op de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse om de activiteit daaraan te kunnen toetsen, en
- b. dat ruimtelijk kader tot stand is gekomen met toepassing van de inspraakverordening of afdeling 3.4 Awb.

Artikel 4:

1. Afwijking bouw- en bestemmingsgrenzen

Het in geringe mate overschrijden van bouw- en bestemmingsgrenzen in gevallen waarin dat in het belang is van een goede stedenbouwkundige inpassing van de activiteit.

2.6 Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.

De adviezen zijn niet op een onzorgvuldige manier tot stand gekomen en geven geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusies, zodat de adviezen kunnen worden gevolgd.

2.7 Vooroverleg

Het project is op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening niet voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Groningen, omdat het een project betreft dat betrekking heeft op ruimtelijke projecten binnen het door Gedeputeerde Staten begrensde bestaand stedelijk gebied, voor zover de kwaliteit van de bodem voor de voorgenomen bouw- of gebruiksactiviteit geschikt is, en met uitzondering van:

1. Het oprichten van woningen in andere kernen dan de stad Groningen, tenzij het woningbouwproject past in de tussen de betrokken gemeente en de provincie gemaakt afspraak over de te ontwikkelen woningbouwcapaciteiten, als bedoeld in artikel 4.7 van de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016.

Het waterschap Hunze en Aa's is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de wijkvisie, het stedenbouwkundig plan en de uitwerking van voorliggend bouwplan. Om deze reden is afgezien van formeel vooroverleg.

2.8 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, op de website www.overheid.nl, op de website www.ruimtelijkeplannen.nl NL.IMRO.1952.ovhgzgorechtfase3 en door publicatie in de Staatscourant.

3 Inhoudelijke overwegingen

3.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

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

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Woongebieden" geldt. De gronden hebben de bestemming "Wonen – 1" en "Verkeer" (artikel 19, respectievelijk artikel 17 van de bestemmingsplanvoorschriften) en de aanduidingen 'bouwvlak', 'maatvoering: maximum bouwhoogte: 10 m', 'maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 8, 10, 12 en 24' en voor de meest zuidelijk gelegen woningen (18 woningen) de 'gebiedsaanduiding: geluidzone – weg'.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 19.2.1 onder a is bepaald dat gebouwen alleen zijn toegelaten binnen het bouwvlak. Een aantal woningen worden buiten het bouwvlak gebouwd en een aantal woningen worden deels buiten het bouwvlak gebouwd. Daarmee worden deze woningen eveneens geprojecteerd op de bestemming "Verkeer", hetgeen volgens artikel 17.1

(bestemmingsomschrijving) en 17.2 (bouwregels) van het bestemmingsplan niet is toegestaan.

De nieuw aan te leggen wegen zijn in sommige gevallen geprojecteerd op de bestemming "Wonen – 1". Het gebruik daarvan is niet toegestaan op basis van artikel 19.1 (bestemmingsomschrijving).

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 welstandscommissie is gevraagd te adviseren met betrekking tot de redelijke eisen van welstand.

Het bouwplan is getoetst aan de voor dit gebied geldende welstandscriteria. Op 12 maart 2019 heeft de welstandscommissie positief geadviseerd.

Wij hebben geen redenen om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van dit advies. Het advies hebben wij gevolgd.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

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

Toetsing aan de bouwverordening

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

Conclusie

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

3.2 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

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

Strijdigheid

Het project is in strijd met het bestemmingsplan. In artikel 19.2.1 onder a is bepaald dat gebouwen alleen zijn toegelaten binnen het bouwvlak. Een aantal woningen worden buiten het bouwvlak gebouwd en een aantal woningen worden deels buiten het bouwvlak gebouwd. Daarmee worden deze woningen eveneens geprojecteerd op de bestemming "Verkeer", hetgeen volgens artikel 17.1

(bestemmingsomschrijving) en 17.2 (bouwregels) van het bestemmingsplan niet is toegestaan.

De nieuw aan te leggen wegen zijn in sommige gevallen geprojecteerd op de bestemming "Wonen –1". Het gebruik daarvan is niet toegestaan op basis van artikel 19.1 (bestemmingsomschrijving).

Afwijkingsmogelijkheid

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

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

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

Motivering

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing overgelegd genaamd "Gorecht West Fase 3, Nolens", opgesteld door gemeente Midden-Groningen. Deze vastgestelde onderbouwing maakt deel uit van dit besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit besluit toegevoegd. Uit deze onderbouwing blijkt dat er geen bezwaren van ruimtelijke, stedenbouwkundige of milieutechnische aard zijn die zich tegen het project verzetten. Geconcludeerd kan worden dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Belangenafweging

Het belang dat is gediend met de realisering van het plan kan opwegen tegen belangen van derden, te denken valt aan het ontnemen van zonlicht en het beperken van privacy en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

Conclusie

Na afweging van de betrokken belangen en omdat de aangevraagde activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Vanuit het toetsingskader dat betrekking heeft op het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan zijn er geen redenen om de omgevingsvergunning te weigeren.

4 Voorschriften

1. Bouwen van een bouwwerk (specifiek)

1.1. Minimaal 3 weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen, ter goedkeuring, de volgende gegevens aan het bevoegd gezag te worden overgelegd:

- de gordingen zijn op enkele buiging berekend. Vergunninghouder dient in een rapportage aan te geven hoe de belasting evenwijdig aan het dakvlak wordt opgenomen. De rapportage moet worden goedgekeurd voordat met de bouw mag worden begonnen;
- de definitieve hoofdberekening en detailberekeningen van de staal- en houtconstructies;
- een geotechnisch bodemonderzoek;
- een funderingsadvies;
- de berekeningen van de fundering van de leverancier;
- de uitvoeringstekeningen van de fundering in overzicht met afmetingen en details van de leverancier;
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de verdiepingsvloeren met sparingen en de vloerwapening van de leverancier. (inclusief begane grond);
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de verdiepingsvloeren met sparingen en de staalconstructie + houtconstructie van de leverancier. (inclusief begane grond).