

## OMGEVINGSVERGUNNING

|                   |                                                                                                                                                                                          |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| voor het project: | Het bouwen van 57 woningen en bijbehorende bouwwerken                                                                                                                                    |
| locaties:         | H. Goeman Borgesiustraat 1 t/m 39 en 55 t/m 65 en J. Hendry<br>Dunanstraat 1 t/m 47 te Schildwolde                                                                                       |
| activiteiten:     | Het bouwen van een bouwwerk<br>Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een<br>bestemmingsplan<br>Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van<br>werkzaamheden |
| verleend aan:     | Stichting Lefier                                                                                                                                                                         |
| olo-nummer:       | 8293813                                                                                                                                                                                  |
| bevoegd gezag:    | Gemeente Midden-Groningen                                                                                                                                                                |
| zaaknummer:       | 19521355178                                                                                                                                                                              |

## Inhoudsopgave

|      |                                                                             |    |
|------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1    | Besluit .....                                                               | 3  |
| 1.1  | Aanvraag.....                                                               | 3  |
| 1.2  | Voorgenomen besluit .....                                                   | 3  |
| 1.3  | Beroep .....                                                                | 5  |
| 1.4  | Inwerkingtreding .....                                                      | 5  |
| 1.5  | Ondertekening .....                                                         | 5  |
| 1.6  | Verzending .....                                                            | 5  |
| 2    | Procedure .....                                                             | 6  |
| 2.1  | Procedure en beslistermijn .....                                            | 6  |
| 2.2  | M.e.r.- beoordeling .....                                                   | 6  |
| 2.3  | Bevoeggezag .....                                                           | 8  |
| 2.4  | Volledigheid.....                                                           | 7  |
| 2.5  | Verlengen beslistermijn.....                                                | 8  |
| 2.6  | Adviezen.....                                                               | 8  |
| 2.7  | Verklaring van geen bedenkingen .....                                       | 8  |
| 2.8  | Wet Natuurbescherming .....                                                 | 8  |
| 2.9  | Waterparagraaf.....                                                         | 10 |
| 2.10 | Ontwerpbesluit Waterschap/Provincie Groningen .....                         | 11 |
| 2.11 | Toezenen besluit.....                                                       | 11 |
| 2.12 | Publicatie besluit.....                                                     | 11 |
| 3    | Inhoudelijke overwegingen.....                                              | 12 |
| 3.1  | (Ver)bouwen van een bouwwerk .....                                          | 12 |
| 3.2  | Werk of werkzaamheden uitvoeren .....                                       | 14 |
| 3.3  | Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan ..... | 15 |
| 4    | Voorschriften.....                                                          | 20 |

# 1 Besluit

## 1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 21 december 2023 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van 57 woningen. De aanvraag is ingediend door Lucassen Bouwconstructies B.V. en overgenomen door Trebbe NoordOost B.V., namens Stichting Lefier.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende locaties: H. Goeman Borgesiustraat 11 t/m 39 en 55 t/m 65 en J. Hendry Dunanstraat 1 t/m 47 te Schildwolde.

De volgende activiteiten zijn aangevraagd:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo);
- Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1 lid b Wabo).

Het project bestaat uit het bouwen van 57 huurwoningen. De aanvraag is ingediend door Lucassen Bouwconstructies B.V. en overgenomen door Trebbe NoordOost B.V. De activiteit: "Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden" is op 16 januari 2025 per e-mail aangevraagd.

## 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);
  - het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1. lid 1 onder b Wabo);
3. aan de vergunning voorschriften te verbinden;
4. de volgende stukken deel uit laten maken van de vergunning:
  - aanvraagformulier nummer: 8293813, d.d. 21 december 2023;
  - welstandsadvies, d.d. 30 juli 2024;
  - ruimtelijke tekening Bügel Hajema, d.d. 15 oktober 2024;
  - ruimtelijke onderbouwing Bügel Hajema, d.d. 15 oktober 2024;
  - situatietekening blok 3 t/m 7 tek.nr. SC00.101 D Trebbe NoordOost B.V. d.d. 19 november 2024;
  - tekeningen: zolderindeling – type C (bnr. 59) tek.nr. SC.00.462, zolderindeling – type D (bnr. 51) tek.nr. SC.00.463, plattegronden blok 3 bg, 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.03.400 D, plattegronden blok 3, 2<sup>e</sup>, dak tek.nr. SC.03.401 D, gevelaanzichten blok 3 tek.nr. SC.03.500 D, plattegronden blok 5, 2<sup>e</sup>, dak tek.nr. SC.05.401 D, doorsneden blok 5 tek.nr. SC.05.600D, doorsneden blok 9 tek.nr. SC.09.600 D, plattegronden blok 10 bg 1<sup>e</sup>, 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.10.400 D, doorsnede blok 10 tek.nr. SC.10.600 D, plattegronden blok 11 bg 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.11.400 D, doorsneden blok 11 tek.nr. SC.11.600 D, Trebbe NoordOost B.V., d.d. 19 november 2024;
  - tekening: gevelaanzichten blok 5 tek.nr. SC.05.500 D, Trebbe NoordOost B.V., d.d. 6 november 2024;

- tekening: plattegronden blok 6 bg, 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.06.400 C, Trebbe NoordOost B.V., d.d. 8 oktober 2024;
- tekeningen: berging type EG (8,2 m<sup>2</sup>) tek.nr. 90-B07 10, berging type DGC (8,0 m<sup>2</sup>) tek.nr. 90-B08 10, berging type DMC (6,6 m<sup>2</sup>) tek.nr. 90-B02 10, Trebben NoordOost B.V., d.d. 1 november 2023;
- statische berekening en overzichtstekeningen blok 03 t/m 17, Lucassen bouwconstructies, d.d. 15 mei 2024;
- tekening: doorsnedes blok 3 tek.nr. SC.03.600 A, Trebben NoordOost B.V., d.d. 21 juni 2024;
- tekeningen: plattegronden blok 4 2<sup>e</sup>, dak tek.nr. SC.04.401 A, gevelaanzichten blok 4 tek.nr. SC.04.500 A, doorsnedes blok 4 tek.nr. SC.04.600 A, gevelaanzichten blok 5 tek.nr. SC.05.500 A, plattegronden blok 6 bg, 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.06. 400 A, plattegronden blok 6 2<sup>e</sup>, dak tek.nr. SC.06.401 A, gevelaanzichten blok 6 tek.nr. SC.06.500 A, doorsnedes blok 6 tek.nr. SC.06.600 A, plattegronden blok 7 bg, 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.07.400 A, plattegronden blok 7 2<sup>e</sup>, dak tek.nr. SC.07.401 A, gevelaanzichten blok 7 tek.nr. SC.07.500 A, doorsnedes blok 7 tek.nr. SC.07.600 A, plattegronden blok 8 bg 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.08.400 A, plattegronden blok 8 2<sup>e</sup>, dak tek.nr. SC.08.401 A, gevelaanzichten blok 8 tek.nr. SC.08.500 A, doorsnedes blok 8 tek.nr. SC.08.600, plattegronden blok 9 bg, 1<sup>e</sup> tek.nr. SC.09.400 A, plattegronden blok 9 2<sup>e</sup>, dak, tek.nr. SC.09.400 A, gevelaanzichten blok 9 tek.nr. SC.09.500 A, plattegronden blok 10 2<sup>e</sup>, dak tek.nr. SC.10.401 A, gevelaanzichten blok 10 tek.nr. SC.10.500 A, plattegronden blok 11 2<sup>e</sup> dak tek.nr. SC.11.401 A, gevelaanzichten blok 11 tek.nr. SC.11. 500 A, plattegronden blok 12 bg 1<sup>e</sup> dak tek.nr. SC.12.400 A, gevelaanzichten blok 12 tek.nr. SC.12.500 A, doorsnedes blok 12 tek.nr. SC.12.600 A, plattegronden blok 13 bg 1<sup>e</sup> dak tek.nr. SC.12.400 A, gevelaanzichten blok 13 tek.nr. SC.13.500 A, doorsnedes blok 13 tek.nr. SC.13.600 A, plattegronden blok 14 bg 1<sup>e</sup> dak tek.nr. SC.14.400 A, gevelaanzichten blok 14 tek.nr. SC. 14.500 A, doorsnedes blok 14 tek.nr. SC.14.600 A, plattegronden blok 15 bg 1<sup>e</sup> dak, tek.nr. SC.15 400 A, gevelaanzichten blok 15 tek.nr. SC.15.500 A, doorsnedes blok 15 tek.nr. SC.15.600 A, plattegronden blok 16 bg 1<sup>e</sup> dak tek.nr. SC.16.400 A, gevelaanzichten blok 16 tek.nr. SC.16.500 A, doorsnedes blok 16 tek.nr. SC.16.600 A, plattegronden blok 17 bg 1<sup>e</sup> dak tek.nr. SC.17.400 A, gevelaanzichten blok 17 tek.nr. SC.17.500 A, doorsnedes blok 17 tek.nr. SC.17.600 A, Trebben NoordOost B.V., d.d. 16 juli 2024;
- situatietekening blokken 3–17 Zofa architecten, d.d. 19 december 2023;
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012;
- V&G-rapport/plan: bijlage D.1, D.2, D.3 en D.4 H. Overdiep (Zofa architecten), d.d. 21 juni 2024;
- tekeningen: BA-B3-V00 t/m BA-B17-V00 Van der Sluis Technische Bedrijven, d.d. 4 april 2024;
- rapportage Bouwbesluit Trebbe ontwikkelt en bouwt, d.d. 21 juni 2024;
- detailboekje/overzicht Trebbe ontwikkelt en bouwt, d.d. 21 juni 2024;
- bouwaanvraag oppervlaktes & volumes blok 3 t/m 17 Trebbe ontwikkelt en bouwt, d.d. 21 juni 2024;
- renvooi installateurs Trebbe ontwikkelt en bouwt, d.d. 21 juni 2024;
- ventielatietekeningen: tek.nr. SC.01.030, tek.nr. SC.01.032, tek.nr. SC.01.33 en tek.nr. SC.01.35 Trebben bouwt en ontwikkelt, d.d. 21 juni 2024;
- detailtekeningen: buitenbergingen detail D-01 t/m D-13 Trebbe bouwt en ontwikkelt, d.d. 1 november 2023;
- deurkleuren Zofa architecten, d.d. 25 april 2024;
- kleur- en materialenstaat Trebbe bouwt en ontwikkelt, d.d. 21 juni 2024;
- verkennend bodemonderzoek Koops grondmechanica, d.d. 11 juni 2024;
- Bouwbesluittoetsing energieprestatie-BENG rapportages blok 3 t/m 17 VDM, d.d. 8 april 2024;
- BDC rapportages-BENG blok 3 t/m 17 Wim Weerink, BDC, d.d. 28 maart 2024;

- BDC rapportages-BENG blok 3 t/m 17 Wim Weerink, BDC, d.d. 26 maart 2024;
  - memo 1 controle seismische belasting nieuwbouw woningen Slochteren en Schildwolde, Alferink van Schieveen, d.d. 13 november 2023;
  - AERIS-berekening: RXfgYSjDGxnQ, d.d. 2 mei 2024;
  - Onderzoek naar geluidbelasting vanwege wegverkeer J. Eggens, d.d. 31 mei 2024;
  - AERIS-berekening berekening stikstofdepositie Bügel Hajema, d.d. 2 mei 2024;
5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

### 1.3 Beroep

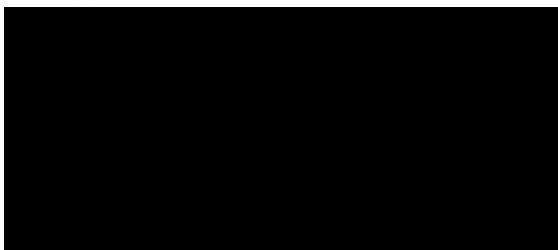
Dit besluit wordt bekendgemaakt aan de aanvrager en zes weken ter inzage gelegd. Tegen de beschikking staat beroep open. Het beroepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd bij de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, afdeling verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank. De voorzieningenrechter treft een voorlopige voorziening als die, gelet op de betrokken belangen, nodig is. Zowel voor het verzoek om voorlopige voorziening als voor het beroep moet griffierecht worden betaald.

### 1.4 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt deze vergunning niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

### 1.5 Ondertekening

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



Teamleider vergunningverlening, toezicht en handhaving  
Gemeente Midden-Groningen

### 1.6 Verzending

Verzonden op: 19 maart 2025

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- Stichting Lefier, De [REDACTED], Beukenlaan 3, 9603 DA Hoogezand;
- Trebbe NoordOost B.V. Postbus 4, 7500 AA Enschede;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, De [REDACTED], Sontweg 10, 9723 AT Groningen.

## 2 Procedure

### 2.1 Procedure en beslistermijn

Op 21 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 57 woningen 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 maximaal 57 woningen. 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 maximaal 57 woningen.

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 22 januari 2024 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 8 weken aan te vullen. Vervolgens heeft de gemachtigde op 15 januari 2024, respectievelijk 31 mei 2024 ons verzocht om de beslistermijn op te schorten met 22 weken en 10 weken. Wij hebben dit beide keren gehonoreerd. De gevraagde gegevens zijn op 21 november 2024 ontvangen. Na ontvangst van deze gegevens was de aanvraag volledig. De beslistermijn is opgeschort met de termijn die gebruikt is voor de aanvulling van de gegevens, namelijk met 40 weken.

## **2.5 Verlengen beslistermijn**

Er is gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de beslistermijn eenmaal met 6 weken te verlengen. Van de verlenging is mededeling gedaan door publicatie op de gemeentelijke website, in 'De Regiokrant' en op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

## **2.6 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.

## **2.7 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. Het bouwplan bevindt zich niet in het provinciaal buitengebied en het is geen gevoelige ontwikkeling. Dit project staat op de lijst met uitzonderingen van een verklaring van geen bedenkingen.

## **2.8 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 Oeverlanden Schildmeer; een natuurmonument op 3 km ten noordwesten en het Natura-2000 gebied de Waddenzee op ongeveer 10 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 4 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*

Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat binnen de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De stikstofberekeningen zijn als bijlage 4 toegevoegd (ro-onderbouwing). Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

#### *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 1875 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*

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

#### *Toetsing*

In de huidige situatie bestaat het projectgebied uit 56 woningen: dit zijn gestapelde woningen, rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, met bijbehorende tuinen. De woningen zijn gedateerd en voldoen niet aan de veiligheidsnormen voor aardbevingsbestendige bouwwerken. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wnb wordt daardoor niet verwacht. Er is geen ecologisch onderzoek noodzakelijk.

## 2.9 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).

De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap Hunze en Aa's. Uit de watertoets volgt dat normale procedure gevolg moet worden.

### *Waterparagraaf*

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's. Via de Digitale Watertoets is het waterschap Hunze en Aa's van dit initiatief op de hoogte gebracht. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. De watertoets is uitgevoerd op 28 maart 2024 en is opgenomen als Bijlage 1 (ro-onderbouwing). Onderstaand worden de uitgangspunten kort besproken.

In de bestaande situatie is het totale oppervlak van de erven 13.046 m<sup>2</sup>. Uitgaande van 50% verharding betreft het verhard oppervlak 6.523 m<sup>2</sup>. Het verhard oppervlak van de openbare ruimte binnen het projectgebied is 1.860 m<sup>2</sup>.

In de nieuwe situatie is het totale oppervlak van de erven 10.314 m<sup>2</sup>. Uitgaande van 50% verharding betreft het verhard oppervlak 5.157 m<sup>2</sup>. Het verhard oppervlak van de openbare ruimte binnen het projectgebied in de nieuwe situatie is 3.185 m<sup>2</sup>.

Het verschil tussen het totale oppervlak aan verharding in de bestaande situatie en de nieuwe situatie ziet er als volgt uit:

Afname van het verharde oppervlak van de erven is  $6.523 - 5.157 = 1.366 \text{ m}^2$

Toename van het verharde oppervlak van de openbare ruimte is  $3.185 - 1.860 = 1.325 \text{ m}^2$

Er is dus een afname van het totale verharde oppervlak van  $1.366 - 1.325 = 41 \text{ m}^2$ .

### *Verhardingsafname*

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Er kan vanuit worden gegaan dat het hemelwater niet versneld tot afstroming komt. Compenserende waterberging is derhalve niet noodzakelijk.

### *Scheiden schoon hemelwater en vuilwater*

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling wordt het schone hemelwater en het vuilwater gescheiden aangeleverd. Het vuilwater en het hemelwater worden beide afgevoerd op het riool. In de huidige situatie is alleen een gemengd stelsel aanwezig.

### *Overleg Waterschap*

Met het waterschap heeft overleg plaatsgevonden om de nadere invulling van het aspect water vorm te geven. Op basis hiervan is een uitgangspuntennotitie opgesteld (Bijlage 6). Er worden drie wadi's

aangelegd en een schouwsloot verbreed om hemelwater efficiënt op te vangen en af te voeren. De waterbergingscapaciteit wordt hiermee vergroot met 334 m<sup>3</sup>.

Het bestaande gemengde rioolstelsel wordt vervangen door een gescheiden rioolstelsel, waarbij hemelwater via nieuwe hemelwaterrioolsystemen wordt afgevoerd naar de wadi's en verbrede sloten. Alle daken, verhardingen en wadi's aan de zuidwestzijde worden aangesloten op het nieuwe hemelwaterriool in de Henri Dunantstraat. Woningen aan de noordoostzijde worden aangesloten op wadi's en de verbrede sloot, die met elkaar verbonden worden. Deze maatregelen sluiten aan op de belangen van het waterschap met betrekking tot waterbeheer. Ze zorgen voor een duurzamer en robuuster watersysteem, waarbij wateroverlast wordt voorkomen en waterbeheer wordt verbeterd

### *Conclusie*

Het voornemen is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

## **2.10 Ontwerpbesluit Waterschap/Provincie Groningen**

Met het waterschap heeft overleg plaatsgevonden om de nadere invulling van het aspect water vorm te geven. Op basis hiervan is een uitgangspuntennotitie opgesteld (Bijlage 6). Er worden drie wadi's aangelegd en een schouwsloot verbreed om hemelwater efficiënt op te vangen en af te voeren. De waterbergingscapaciteit wordt hiermee vergroot met 334 m<sup>3</sup>. Tijdens/na de ter inzagelegging is er niet meer gereageerd door waterschap Hunze en Aa's .

Op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het plan worden voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van Groningen. Gedeputeerde Staten heeft geen zienswijzen ingediend tegen dit plan.

## **2.11 Toezenden besluit**

Het besluit is gestuurd aan:

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

- Stichting Lefier, De heer K. Pieneman, Beukenlaan 3, 9603 DA Hoogezand;
- Trebbe NoordOost B.V. Postbus 4, 7500 AA Enschede;
- Gedeputeerde Staten van Groningen, Postbus 610, 9700 AP, Groningen;
- Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD, Veendam;
- Veiligheidsregio Groningen, De heer P. van Leeuwen of M. Velema, Sontweg 10, 9723 AT Groningen.

## **2.12 Publicatie besluit**

Van de ter inzagelegging van dit besluit wordt kennisgegeven door publicatie in De Regiokrant, de gemeentelijke website en op [www.Overheid.nl](http://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*

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het realiseren van vervangende nieuwbouw in de vorm van 57 grondgebonden sociale huurwoningen aan de H. Goeman Borgesusstraat en omgeving in Schildwolde. Het planvoornemen betreft een toevoeging van zeven woningen ten opzichte van het bestaande toegestane aantal. Daarnaast worden sommige woonblokken anders gesitueerd ten opzichte van de huidige situatie, waardoor ze buiten bestaande bouwvlakken vallen.

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

##### *Toetsing aan het bestemmingsplan*

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Slochteren-Schildwolde" geldt (vastgesteld 2012-06-28). De gronden hebben de bestemmingen "Wonen-2", Wonen-3 en "Wonen-4" en "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Groen" van toepassing. Verder is voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie - 2" van toepassing. Daarnaast heeft het projectgebied bouwvlakken:

- voor "Wonen-2": maximum bouwhoogte: 9 meter en maximum goothoogte: 6 meter;
- voor "Wonen-3": maximum bouwhoogte: 9 meter en maximum goothoogte: 6 meter;
- voor "Wonen-4": maximum bouwhoogte: 9 meter en maximum goothoogte: 6 meter.

Maximaal aantal wooneenheden 56.

In het bestemmingsplan is een onderverdeling gemaakt in verschillende bestemmingen voor het wonen. Het onderscheid is gebaseerd op woningtype. Woningen en bijbehorende gronden (tuinen en erven) worden binnen deze bestemming begrepen. Wonen - 1B: deze regeling is voor vrijstaande woningen; Wonen - 2: is bedoeld voor twee aaneengebouwde woningen; Wonen - 3: is bedoeld voor aaneen gebouwde woningen; en Wonen - 4: is bedoeld voor gestapelde woningen met eventueel gemengde functies (zoals een praktijkruimte) op de begane grond.

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.

Verder is het facetbestemmingsplan "Parkeren" (2019) van toepassing.

#### *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'.

De te realiseren woningen komen overeen met de categorie 'huur, huis, sociale huur' (in 'rest bebouwde kom' van een 'weinig stedelijke' gemeente. Hiervoor is een gemiddelde parkeernorm van 1,6 per woning opgenomen. In deze norm is het bezoekersparkeren ook betrokken. Hiervoor wordt een norm van circa 0,3 gehanteerd.

De parkeerbehoefte voor de nieuwe situatie is als volgt samengesteld:

$1,6 \times 63 = 100,8$  parkeerplekken. Afgerond is er een behoefte aan 101 parkeerplekken.

De ontwikkeling leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. De netto toename van de parkeerbehoefte is afgerond 12 parkeerplekken ( $7 \times 1,6 = 11,2$ ).

De openbare ruimte rondom de woningen wordt met het project opnieuw ingericht. Wegen worden verbreed en er worden parkeervakken gerealiseerd. Voor een deel van de woningen ontstaat de mogelijkheid om op eigen erf te parkeren. Gezamenlijk zal voldoende parkeergelegenheid worden gerealiseerd om de parkeerbehoefte op te vangen.

#### *Conclusie*

Wat betreft verkeer en parkeren is het voornemen uitvoerbaar.

#### *Verkeer – Verblijfsgebied en 'Groen'*

De bestemming Verkeer-Verblijfsgebied is gericht op de verblijfsfunctie en secundair op de verkeersfunctie. Deze gronden hebben in principe een multifunctioneel karakter waarbij de inrichting gericht is op woonstraten, pleinen, fiets- en voetpaden, speel- en parkeervoorzieningen en daarnaast ook groen en water. De bestemming Groen voorziet in een bestemmingsregeling voor openbaar groen.

Naast de nieuwbouw van de woningen wordt de openbare ruimte in het project ook opnieuw ingericht. Deze herinrichting valt op sommige locaties in het projectgebied net buiten de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' of 'Groen'.

#### *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 30 juli 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 Werk of werkzaamheden uitvoeren**

Op grond van artikel 2.11 van de Wabo wordt de aanvraag omgevingsvergunning geweigerd als het werk of de werkzaamheid in strijd is met de regels die in het geldende bestemmingsplan, een exploitatieplan of een voorbereidingsbesluit, dan wel een provinciale of nationale verordening, gesteld zijn omtrent de activiteit het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden.

Het volgende bestemmingsplan geldt als toetsingskader voor dit besluit:  
"Slochteren-Schildwolde".

Het betreft hier uitvoeren van een werk of werkzaamheden, zoals omschreven in de aanvraag, tekeningen en rapporten behorende bij dit besluit. Op grond van artikel 41.2 van het bestemmingsplan is er een omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden binnen deze bestemming.

#### *Artikel 41.3.1 Vergunningplicht*

Het is verboden op of in de voor Waarde – Archeologie-2 aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning o.a. de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm;
- het graven of dempen van watergangen.

#### *'Waarde – Archeologie-2'*

Een bestemmingsplan kan een dubbelbestemming voor archeologische waarden bevatten. Hiermee is het mogelijk om de archeologische waarden binnen een plangebied planologisch te beschermen.

Binnen het projectgebied is een archeologische dubbelbestemming ('Waarde – Archeologie – 2') van toepassing. Verder laat de archeologische beleidsadvieskaart van Midden-Groningen zien dat er archeologische waarden zijn te verwachten ('Historische kern bebouwing'). Dit gebied komt overeen met de dubbelbestemming voor archeologie. De onderstaande afbeeldingen laten

uitsneden zien van respectievelijk de dubbelbestemming archeologie zoals opgenomen in het bestemmingsplan Slochteren – Schildwolde en de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Midden-Groningen.

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> moet, voordat een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten worden verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:

1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Binnen het gebied met de archeologische dubbelbestemming is het plangebied groter dan 100 m<sup>2</sup>, waardoor een nader archeologisch onderzoek nodig is. Er heeft inventariserend archeologisch veldonderzoek, door middel van boringen, plaatsgevonden in het plangebied. Dit onderzoek is als bijlage 1 (ro-onderbouwing) bij deze onderbouwing gevoegd. Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied. De bodem is bovendien vergraven tot in het schone dekzand. De bodemlagen die eventueel archeologische waarden zouden kunnen bevatten, de podzolbodem in het dekzand (steentijd) en de lagen daarboven (middeleeuwen), zijn hierbij verdwenen. Door de mate van verstoring/verspoeling in de bodem en vanwege de afwezigheid van bodemhorizonten, cultuurlagen en archeologische indicatoren bestaat derhalve geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek.

Op basis van de resultaten van het onderzoek concludeert ook de gemeente dat geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. De bodem is onder andere door de sloop van de voormalige school grotendeels verstoord en het plangebied kan dan ook worden vrijgegeven voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden. Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch mogelijke archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, dan geldt een wettelijke meldingsplicht. Er dient dan zo snel mogelijk melding te worden gedaan bij de gemeente Midden Groningen.

Het aspect archeologie vormt voor het project geen belemmering.

### **3.3 Gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan**

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

#### *Strijdigheden*

In de bouwregels van de woonbestemmingen is opgenomen dat gebouwen uitsluitend binnen bouwvlakken mogen worden gebouwd. Aan- en uitbouwen zijn wel buiten een bouwvlak toegestaan. Het aantal woningen is begrensd door een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding van het bestemmingsplan. Binnen de bouwvlakken in het projectgebied zijn in totaal 56 wooneenheden toegestaan. Goed beschouwd moet van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken op de onderstaande onderdelen:

#### *Gebruik:*

Het realiseren woningaantal wijkt af van de nu toegestane functie: 63 huurwoningen in plaats van maximaal 56 woningen.

#### *Bouwen:*

De te bouwen woningen passen niet in de bouwregels van het bestemmingsplan. De bouwregels laten immers gebouwen binnen een bouwvlak toe. Dat terwijl dit projectvoornemen voorziet in sloop-nieuwbouw dat deels buiten de bouwvlakken plaatsvindt. Tevens mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 9 meter. Bij het betreffende bouwplan wordt het deels 9,830 (nokvorst) en 9,850 meter (nok).

#### *Afwijkingsmogelijkheden*

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 strijdigheden 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 "Schildwolde- H. Goeman Borgesiusstraat e.o.". Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

#### *Provinciale Omgevingsverordening*

In de Omgevingsverordening van de provincie Groningen stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit project zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Het gaat hierbij om zowel ruimtelijke aspecten waaronder landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, als functionele aspecten waaronder verkeer, vervoer en wonen.

Artikel 2.15.1 van de Provinciale omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, wanneer deze overeenkomen met de regionale woonvisie en rekening wordt gehouden met de actuele regionale woningbehoefteprognoses. Deze aspecten worden in het kader van de woonvisie (paragraaf 3.3.3) nader uitgewerkt.

De overige artikelen die betrekking hebben op het projectgebied zijn niet relevant voor het initiatief. Het initiatief is niet strijdig met de provinciale Omgevingsverordening

#### *Omgevingsverordening provincie Groningen*

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening provincie Groningen in werking getreden. De inhoudelijke principes blijven grotendeels gelijk met de voorgaande omgevingsverordening op het gebied van stedelijke functies waardoor de voorgenomen ontwikkeling ook binnen het beleid van de nieuwe omgevingsverordening Groningen zal passen.

#### *Conclusie provinciaal beleid*

Voor de beoogde ontwikkeling gelden geen specifieke regels vanuit de Omgevingsvisie van de provincie Groningen. Er is geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening. De ruimtelijke ontwikkeling is een passende en gewenste aanvulling voor de regio. Het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

### *Geluid*

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

### *Toetsing*

Het voornemen voorziet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wgh, namelijk woningen. De rondom het projectgebied liggende straten (H. Goeman Borgesiusstraat, J. Henry Dunantstraat, Schildwolderdijk, Meenteweg) betreffen wegen met een maximale snelheid van 30 km per uur. Deze wegen hebben op grond van de Wgh geen geluidzone maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke wel meegenomen in het onderzoek.

De Hoofdweg (max. 50 km/uur) kent wel een geluidzone van 200 meter. Het projectgebied ligt binnen de geluidzone van deze weg (op circa 80 meter van de dichtstbijzijnde gevel van een te realiseren woning). Daarom is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd (zie bijlage 3 van de ro-onderbouwing). Uit het onderzoek blijkt de geluidbelasting van de wegen niet hoger is dan 46 dB. Deze geluidsbelasting ligt daarmee lager dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting en is daarmee aanvaardbaar.

Het aspect geluid vormt voor het projectvoornemen geen belemmering.

### *Bodem*

De milieuhygiënische bodemkwaliteit mag geen belemmering zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het voornemen. De aanwezige bodemkwaliteit behoort te passen bij het huidige of het toekomstig gebruik van de bodem. De bodemkwaliteit mag immers geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet milieukundig bodemonderzoek worden uitgevoerd. Informatie over verdachte locaties, uitgevoerde bodemonderzoeken en bodemsaneringen staan vermeld op de Bodeminformatiekaart (via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)).

### *Toetsing*

Er is bij het bodemloket geen informatie beschikbaar voor het grootste deel van het projectgebied. Aangezien de locatie de laatste jaren is gebruikt voor de functie wonen zijn er voor de verwachte bodemkwaliteit ter plaatse van het project geen planologische belemmeringen te verwachten.

In het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, moeten worden onderzocht wat de actuele bodemkwaliteit ter plaatse is. Dat geldt ook voor de grondwerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd in het kader van de herinrichting van de openbare ruimte. Met die reden is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2 van de ro-onderbouwing).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en PAK. De verhoogde gehalten lood en PAK geven geen aanleiding tot nader onderzoek. De lichte verontreinigingen met lood en PAK in de boven- en ondergrond vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiksmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen nieuwbouw, de te graven sleuven voor de nutsvoorzieningen en de te graven voorzieningen voor de waterbuffers.

#### *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.

#### *Ruimtelijke afweging*

##### *Stedenbouw*

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er waardering voor het plan vanwege het veranderen van een typische grootstedelijke straat met weinig open karakter en dicht op elkaar geplaatste bebouwing naar een uitstraling die veel beter past bij een plattelandsdorp.

##### *Motivering*

- Voor het project is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (RO Schildwolde – H. Goeman Borgesiusstraat e.o.). Hieruit zijn geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling gebleken. De ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de aanvraag en daarmee van de vergunning.
- Doordat sloop nodig is, ontstaat de situatie dat er door nieuwbouw meteen gekeken kan worden naar de behoefte aan dergelijke woningen. Het terugbouwen van meer woningen in hetzelfde gebied is een goede manier om tegemoet te komen aan het tekort aan woningen op een zodanige manier dat de impact gering is ten opzichte van andersoortige nieuwbouwwontwikkelingen/woningtoevoeging. Dit is mogelijk door de woningen anders op de kavels te positioneren, als gevolg waarvan het bouwvlak wordt overschreden. Zowel de overschrijding in aantal als het overschrijden van het bouwvlak zijn naar ons idee afwijkingen waaraan een zwaarder gewicht mag worden toegekend dan aan de eventuele belangen van omwonenden. De voornaamste impact komt doordat de haaks op de weg te beoogde woningen (blok 8, 9, 10 en 11) dichterbij de achterliggende percelen komen dan de woningen in de bestaande situatie. Waar sprake was van achtertuinen van de achterburen, komen nu woningen dichterbij. Om mogelijke inbreuk op privacy zoveel mogelijk te beperken, worden in de zijgevels van die woningen geen gevelopeningen aangebracht. Dit betreft de op de noordelijk gelegen kavels van derden gerichte gevels. Daarbij is de afstand tussen die gevels en de noordelijk gelegen woningen ruim 25 meter. Dezelfde argumenten gelden voor blokken 16 en 17, waarbij de onderlinge afstand daarbij ongeveer 15 meter bedraagt.
- de bouwhoogte niet meer bedragen dan 9 meter. Bij het betreffende bouwplan wordt het deels 9,830 (nokvorst) en 9,850 meter (nok). Nieuwbouw heeft qua Bouwbesluit in ieder geval de volgende gevolgen: vloerdiktes gaan van 190 naar 270 mm, plafondhoogtes gaan van 2,4 naar 2,6 meter, dikkere spouwmuur en dakpakket als gevolg van toegenomen isolatiewaarden en strengere eisen aan slaapkamers op de zolderverdieping (qua hoogte, breedte en oppervlakte). Als gevolg daarvan en door woningen met slaapkamers op de zolders niet in bestaande

rechten te beperken, kan niet worden volstaan met terugbouwen van woningen van de bestaande hoogte. Door de hiervoor benoemde wijzigingen en de aanwezigheid van (in veel gevallen) 3 gebruiksverdiepingen, zijn wij bereid medewerking te verlenen aan de grotere hoogte.

Naast deze argumenten betrekken wij nog de volgende afwegingskaders. Hierbij wordt telkens uitgegaan van hetgeen bij recht mogelijk is:

- De beoogde bebouwing leidt niet tot verslechtering van uitzicht. Er komen woningen dichterbij, maar niet in de weg van bestaande open zichtlijnen.
- Parkeervoorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig in de nieuwe situatie. Dit blijkt uit de berekening in de ruimtelijke onderbouwing.
- Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er een verslechtering optreedt in termen van sociaal onwenselijke situaties.
- Er is geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie. Daarnaast ligt het pand op geruime afstand van Natura 2000-gebieden. Dit blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing.
- Als gevolg van de ontwikkeling is geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Het betreft woonfuncties ten opzichte van andere woonfuncties dan wel zorgfunctie.
- De beoogde bouw heeft geen nadelige uitwerking op (de samenhang van) het huidige straat- en bebouwingsbeeld.

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.

### *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”) \*

- omdat de bouwmuren een WBDBO hebben van 60 minuten dient de brandwerendheid van de casco's hetzelfde aantal minuten te bedragen (anders worden bouwmuren tijdens brand door bezwijkende vloeren omgetrokken);
- 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;
- bluswater en bereikbaarheid(voorzieningen brandweer).

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](mailto: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 Veiligheidsplan**

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 (Bouwbesluit 2012) te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:
  - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
  - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
  - 3° de situering van het te bouwen bouwwerk;
  - 4° de aan- en afvoerwegen;
  - 5° de laad-, los- en hijszones;
  - 6° de plaats van bouwketen;
  - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
  - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
  - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen.

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](mailto: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.