

OMGEVINGSVERGUNNING

voor het project:	Het bouwen van 16 nieuwe woningen
locaties:	Willem Balkemastraat 12-18 te Siddeburen Julius Leviestraat 3-17 te Siddeburen Jan Oostindiërstraat 11A-11D te Siddeburen
activiteiten:	Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo)
verleend aan:	Lefier Groningen
Olo-nummer:	2020-004692
kenmerk ODG:	Z2020-00001503
bevoegd gezag:	Gemeente Midden-Groningen

Inhoudsopgave

1	Beschikking	3
1.1	Aanvraag.....	3
1.2	Beslissing.....	3
1.3	Beroep	4
1.4	Inwerkingtreding	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.....	6
2.5	Adviezen.....	6
2.6	Verklaring van geen bedenkingen	6
2.7	Overleg	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	10
4	Voorschriften.....	14

1 Besluit

1.1 Aanvraag

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen heeft op 4 februari 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen voor het bouwen van 16 woningen. De aanvraag is ingediend door Lefier Groningen.

De aanvraag heeft betrekking op de locaties Willem Balkemastraat 12-18, Julius Leviestraat 3-17 en Jan Oostindierstraat 11A-11D te Siddeburen.

De volgende activiteit is aangevraagd:

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

Het project bestaat uit het bouwen van 16 woningen, verdeeld in 4 blokken van 4 woningen.

1.2 Beslissing

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen is voornemens:

1. gelet op hoofdstuk 3 van dit voornemen alsmede paragraaf 2.3 en 3.3 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:
 - 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: 4920605, d.d. 4 februari 2020;
 - welstandsadvies, d.d. 10 maart 2020;
 - aanmeldnotitie woningbouw Julius Leviestraat, Siddeburen Bügel Hajema, d.d. 26 juni 2020;
 - ruimtelijke motivering Siddeburen, Julius Leviestraat Bügel Hajema: rapport + bijlagen, d.d. 10 juli 2020;
 - situatietekening Bouwgroep Dijkstra Draisma blad S-01, d.d. 25 februari 2020;
 - situatietekening Bouwgroep Dijkstra Draisma blad S-02;
 - berekening stikstofdepositie Noorman Bouw- en milieu advies, d.d. 21 april 2020;
 - aerius calculator: Rh562FM2LQP9, d.d. 21 april 2020;
 - aerius calculator: Rxxhva65Gstc, d.d. 21 april 2020;
 - verkennend bodemonderzoek Julius Leviestraat te Siddeburen FMA-Nillesen, d.d. 1 april 2020;
 - spuiventilatie berekening TWA architecten, d.d. 19 maart 2020;
 - tekening blok D, Bouwgroep Dijkstra Draisma blad: DO-04, d.d. 19 maart 2020;
 - tekening blok C, Bouwgroep Dijkstra Draisma blad: DO-03, d.d. 8 januari 2020;
 - tekening blok B, Bouwgroep Dijkstra Draisma blad: DO-02, d.d. 8 januari 2020;
 - tekening blok A, Bouwgroep Dijkstra Draisma blad: DO-01, d.d. 8 januari 2020;
 - kleuren en materialenstaat TWA architecten, d.d. 8 januari 2020;
 - risicoanalyse woningbouwprojecten Lefier, stikstofdepositie SWECO, d.d. 15 januari 2020;
 - tekeningen Breman Drachten B.V. bladen: LLB-MV-LR-01 en LLB-MV-LR-02;
 - tekeningen Breman Drachten B.V. bladen: LLB-R-LR-00 en LLB-R-LR-01;
 - impressie tekeningen blok A, D, B en C;
 - GO en VG-berekening blok A, d.d. 8 januari 2020;

- tekening overzicht GO en VG Bouwgroep Dijkstra Draisma blad: DO-101, d.d. 8 januari 2020;
 - toetsingsberekeningen EPC en MPG-berekening Noorman Bouw- en milieu advies, d.d. 8 januari 2020;
 - daglicht berekening blok A, d.d. 8 januari 2020;
 - statische berekening Jansen Wesselink, d.d. 18 december 2019;
 - constructieoverzicht Jansen Wesselink: blad: DO-01 blok A t/m D, d.d. 19 december 2019;
 - berekening gebalanceerd ventilatie systeem Breman Drachten B.V. d.d. 23 januari 2020;
 - tekeningen principe details Bouwgroep Dijkstra Draisma blad: TO-10, d.d. 8 januari 2020;
 - tekening stroming ventilatie;
 - tekening buitenberging Bouwgroep Dijkstra Draisma blad: DO-20, d.d. 27 mei 2020;
5. de vergunning te verlenen voor onbepaalde tijd.

1.3 Beroep

Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Rechtbank Noord-Nederland binnen zes weken vanaf de dag na toezending van dit besluit. Degene die beroep instelt kan ook een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Noord-Nederland (Postbus 150, 9700 AD Groningen).

Het bezwaarschrift moet worden ondertekend en moet ten minste bevatten:

- a. naam en adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

1.4 Inwerkingtreding

Deze vergunning treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Als er voor afloop van die termijn 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,



Mevrouw N.D. Baars
Directeur Omgevingsdienst Groningen

1.6 Verzending

Een afschrift van dit besluit is verzonden aan:

TWA Architecten B.V., De heer, A. Lanting, Bourboomweg 26, 911 2HL Burdaard
e-mail: anting@twa-architecten.nl

2 Procedure

2.1 Procedure en beslistermijn

Op 4 februari 2020 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.

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 (m.e.r.) moet worden gemaakt. Aangezien bij de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag geen m.e.r. 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.

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 zestien woningen in het stedelijk gebied.

De drempelwaarden betreffende de categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Het voornemen is daarmee niet rechtstreeks plan–m.e.r.–, project–m.e.r. of m.e.r.–beoordelingsplichtig. Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.–beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.–beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.–procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In het navolgende is de vormvrije m.e.r.–beoordeling behandeld.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: 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 (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.–beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.

De voorliggende 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 dient te worden opgesteld.

Uit de aanmeldnotitie van 26 juni 2020, eveneens projectnummer 231.25.50.00.00, volgt dat voor het project geen milieueffectrapport hoeft worden opgesteld. Hierover heeft het college van de gemeente Midden-Groningen op 25 augustus 2020 overeenkomstig besloten.

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 19 februari 2020 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 8 weken aan te vullen. Vervolgens heeft de aanvrager op 17 april 2020 verzocht om uitstel voor het aanleveren van de ontbrekende gegevens met 2 weken. Wij hebben de termijn voor het indienen van deze gegevens verlengd met deze termijn (totaal 10 weken). Op 19 mei 2020 is de aanvrager in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen 8 weken aan te vullen met o.a. een ruimtelijke onderbouwing. De gevraagde gegevens zijn op 13 juli 2020 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 18 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 welstandscommissie Libau

Op grond van artikel 6.2 Bor hebben wij advies gevraagd aan de stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen. Naar aanleiding hiervan hebben wij op 10 maart 2020 advies ontvangen van Libau. In de inhoudelijke overwegingen wordt nader op dit advies ingegaan en 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. 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.

2.7 Overleg

Op 7 juli 2020 is het project op grond van het bepaalde in artikel 6.18 Bor juncto artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan het Waterschap Hunze en Aa's. Het plan is per e-mail 30 september voorgelegd aan de provincie Groningen en op per e-mail 29 september 2020 aan de Veiligheidsregio Groningen.

Provincie Groningen

Het voorontwerpbesluit geeft vanuit provinciale belangen gezien geen aanleiding opmerkingen te maken.

Veiligheidsregio Groningen

Op 29 september heeft Veiligheidsregio Groningen uw kennisgeving ontvangen met betrekking tot het vooroverleg omgevingsvergunning 16 geschakelde sociale woningen Siddeburen. Dit in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij stelt u Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies.

Ontwikkeling in deze procedure

De transitie in de omgevingsvergunning betreft een wijziging in gebruik (van zorgwonen naar regulier wonen) en bouw (van gestapelde bouw naar geschakelde bouw).

De Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van risicobronnen voor externe veiligheid voor de planontwikkeling. Daarbij zijn zij tot de volgende conclusies gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn externe veiligheidsrisico's van invloed; Dit betreft de risico's van de:
- De provinciale weg N387, die is opgenomen in het provinciale basisnet . De ontwikkeling ligt in veiligheidszone 2.
- De hogedruk aardgastransportleiding A-509
- In het kader van het vervoer over/door de transportmodaliteiten achten wij het niet opportuun maatregelen voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te adviseren vanwege de ontwikkeling van deze 16 woningen.

Voor het plangebied zelf zijn zij ten aanzien de bluswatervoorziening, bereikbaarheid en zelfredzaamheid tot de volgende conclusies gekomen:

- In de directe omgeving van deze locatie zijn voldoende brandkranen als primaire bluswatervoorziening.
- We adviseren u erop toe te zien dat deze brandkranen behouden blijven

De nieuwe ontwikkeling kan in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

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. Het resultaat van deze procedure is bijgevoegd als Bijlage 4 (Watertoets). Het waterschap brengt het onderstaande advies uit.

Waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden, als de afvoer in periode van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. In het projectgebied neemt het verharde oppervlak toe ten opzichte van de feitelijke situatie. Omdat deze verhardingstoename ervoor zorgt dat hemelwater versneld tot afstroming komt, kan dit voor overlast en schade leiden verderop in het watersysteem (peilgebied). Compenserende waterberging is noodzakelijk.

Scheiden schoon hemelwater en vuilwater

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam.

Waterkwaliteit

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Afweging

Voor de ontwikkeling van het gehele gebied 'De Weerterij' is in afstemming met het waterschap nagedacht over compenserende maatregelen. Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden over het rioolstelsel. Eerder gemaakt afspraken zijn overeenkomstig van toepassing en worden in voorliggende planontwikkeling betrokken.

Conclusie

Het Waterschap, provincie Groningen en de Veiligheidsregio hebben gereageerd dat zij geen opmerkingen heeft over het plan en hiermee kan instemmen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

2.8 Publicatie besluit

Van dit besluit wordt mededeling gedaan op de gemeentelijke website, in 'De Regiokrant', de Staatscourant, 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:

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied waarvoor het bestemmingsplan "Siddeburen–De Weerterij" geldt (vastgesteld 2011–03–23). De gronden hebben de bestemming "Wonen–Maatschappelijk" en het Facetbestemmingsplan "Parkeren" (vastgesteld 2019–11–28) geldt.

Bestemmingsplan "Wonen–Maatschappelijk"

Artikel 8.1 zijn de gronden bestemd voor:

- a. zorgappartementen;

met daaraan ondergeschikt:

- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- water;
- parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende verhardingen, tuinen en erven en additionele voorzieningen.

Artikel 8.2.1 Gebouwen algemeen

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van aan- of uitbouwen, dan wel bergingen met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter en een oppervlakte van in totaal 30 m²;
- b. de woningen mogen horizontaal tot een maximum van vier aaneen worden gebouwd;
- c. ten minste 50 % van de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw dient in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' te worden opgericht waarbij de betreffende gevel als voorgevel moet worden beschouwd;
- d. woningen mogen uitsluitend als gestapelde woning worden gebouwd, waarbij het aantal woningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (26) aangegeven aantal;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 40° en niet meer dan 50° bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' mag het aangegeven bebouwingspercentage (35 %) niet worden overschreden.

Het bouwplan past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan "Siddeburen–De Weerterij".

Facetbestemmingsplan "Parkeren"

Artikel 4.1 Parkeerregelgeving

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 Midden-Groningen ten aanzien van parkeren bepaald.

De aanvraag geeft aanleiding tot een bepaalde parkeerbehoefte waar in voldoende mate in moet worden voorzien. Hierbij wordt gebruikt gemaakt van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381). Uitgaand van matig stedelijk gebied in 'rest bebouwde kom' volgt een minimumeis van 1,2 parkeerplaatsen per woning, vermeerderd met een bezoekersaandeel van 0,3, wat neerkomt op 1,5. Volgens de situatietekening zijn er 24 parkeerplaatsen voor 16 woningen. Dat is in lijn met de richtlijn van het CROW.

Op grond van artikel 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 10 maart 2020 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.

Strijdigheden

Het bouwplan past niet binnen de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan "Siddeburen-De Weerterij". omdat de volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

- volgens artikel 8.1 zijn de gronden bestemd voor zorgappartementen en niet voor nieuwbouw van huurwoningen;
- volgens artikel 8.2.1 lid d mogen de woningen uitsluitend als gestapelde woningen worden gebouwd. Bij het betreffende bouwplan is er sprake van 4 x 4 geschakelde huurwoningen;
- volgens artikel 8.2.1 lid c moet ten minste 50 % van de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw

in de ter plaatse aangeduide 'gevellijn' te worden opgericht waarbij de betreffende gevel als voorgevel moet worden beschouwd.

Afwijkingsmogelijkheid

Het bestemmingsplan biedt binnenplans 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).

Voor het afwijken van het bestemmingsplan heeft de aanvrager een ruimtelijke onderbouwing ingediend, genaamd "Ruimtelijke Motivering Siddeburen, Julius Leviestraat", versie 10 juli 2020. Deze onderbouwing maakt deel uit van dit (ontwerp)besluit en is als gewaarmerkte bijlage aan dit (ontwerp)besluit toegevoegd.

Provinciale Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening heeft de provincie regels opgenomen om de doelstellingen aangegeven in de hierboven reed genoemde Omgevingsvisie te realiseren. Met deze regels wil de provincie vooraf duidelijkheid scheppen over de provinciale belangen waarmee de gemeente bij het opstellen van een bestemmingsplan rekening moet houden. In de Omgevingsverordening zijn hoofdstukken opgenomen over onder andere milieu, water en ruimtelijke ordening. Ten aanzien van de projectlocatie zijn de volgende aspecten met bijbehorende artikelen uit de Omgevingsverordening van belang:

Artikel 2.23.3: Invloedsgebied provinciaal basisnet Groningen

In dit artikel is het bij beleid vastgestelde invloedsgebied van de wegen die deel uitmaken van het provinciaal basisnet Groningen vastgelegd. Hierbij is aansluiting gezocht bij de vuistregels van het landelijke basisnet. Aan de hand van de referentiewaarden en de vuistregels is het invloedsgebied bepaald. Tevens is aangegeven in welke situaties een nadere of een beperkte groepsrisico verantwoording dient te worden opgenomen in een bestemmingsplan.

Het projectgebied ligt in de invloedssfeer van de provinciale weg N387. Uit artikel 2.23.3 van de Omgevingsverordening volgt dan dat voor het projectvoornemen het nodig is om een nadere verantwoording van het groepsrisico te geven. Ook moet er inzicht gegeven worden in de manier waarop rekening is gehouden met het advies van de Veiligheidsregio Groningen. Deze nadere verantwoording is opgenomen in paragraaf 4.5 (Externe veiligheid). Vooruitlopend op deze paragraaf kan hier gesteld worden dat de regel uit de Omgevingsverordening geen belemmering vormt voor het onderhavige projectvoornemen.

Afweging

- Lefier is voornemens om aan de Julius Leviestraat in Siddeburen 16 geschakelde sociale huurwoningen te bouwen. Zij beoogt met dit plan de woningvoorraad op peil te houden en tegelijk aan te laten sluiten bij de vraag in kern dorps Siddeburen. Op het moment dat een (veelal oude) woning niet meer past binnen de kaders en kwaliteitsnormen van Lefier, wordt deze verkocht. Om toch de sociale woningvoorraad op peil te houden, is daarom onder andere nieuwbouw nodig. Tegelijk beoogt Lefier met deze nieuwbouw in te spelen op de toenemende vraag van mensen om langer in hun woningen te kunnen wonen, en daarmee meer

levensloopbestendige woningen te kunnen bieden. Met dit type woning wordt gewerkt aan de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad in Siddeburen. Het initiatief past niet in het huidige bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken, is een uitgebreide omgevingsvergunning noodzakelijk.

- Door verschuivingen in de woningmarkt is de vraag naar kwalitatieve (input komt van Lefier en heb ik ongemoeid willen laten. Het klopt overigens dat er voldoende niet-kwalitatieve huurwoningen bewoond zijn en ook nog steeds worden, hoewel ik me afvraag of dat is waar Lefier op doelt met deze term. Het gaat hier om een opwaardering van het huurwoningbestand in kwalitatieve zin, dat zal ermee bedoeld worden) sociale huurwoningen en de vraag naar zorgappartementen zodanig veranderd dat deze transitie van zorgwonen naar regulier wonen naar ons idee gerechtvaardigd is. Dit project is opgenomen in de prestatieafspraken tussen) Lefier en de gemeente. Het plan voorziet ook in de behoefte van senioren in de sociale huursector en draagt bij aan de uitvoering van de gemeentelijke woonvisie (in Siddeburen is het aantal levensloopbestendige/zorggeschikte huurwoningen te laag, beoogd is ouderen in staat te stellen langer zelfstandig te wonen) én aan de herziening van bouwplannen. Het plan draagt bij aan een verdere invulling van De Weerterij, waar veel bouwgrond al jaren braak ligt.
- Stedenbouwkundig zijn er geen aanmerkingen op het verzoekinput komt van stedenbouwkundige collega, . Op deze plek waren vier complexen met appartementen voorzien, verdeeld over twee lagen en een kap. De gewenste nieuwe grondgebonden vorm met rijwoningen ontleent daaraan positionering en gedaante, zij het allemaal iets ingetogener van aard. In afwijking van het beeldkwaliteitsplan krijgen blokken A en D een adressering aan de ontsluitingslus. Daartegenover staat dat alle (zuidelijke) zijkanten wel een mooie en voorname uiting krijgen, als het ware met kopgevels gericht op de Julius Leviestraat. De zijdelingse perceelsgrenzen aan de kant van de Leviestraat zijn getekend als uniform groen. Wel wordt een goede waarborg voor realisatie en beheer geadviseerd. Ook qua stedenbouw akkoord. (Uit voorgaande onderbouwing afkomstig van de gemeentelijke stedenbouwkundige)
- Het plan leidt niet tot verslechtering van de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld. Door toepassing van 4 blokken van 4 geschakelde woningen is er meer sprake van samenhang/geleidelijke overgang dan bij een blok van 2 hoog met kap met 26 zorgappartementen.
- De ontwikkeling heeft geen impact op lichttoetreding op nabijgelegen (woon)gebouwen ten opzichte van wat bij recht is toegestaan.
- De beoogde bebouwing leidt niet tot verslechtering van uitzicht ten opzichte van wat bij recht reeds is toegestaan.
- Er treedt als gevolg van het plan geen verslechtering op van de privacy van omliggende (woon)gebouwen ten opzichte van wat bij recht reeds is toegestaan.
- Er zijn geen redenen om aan te nemen dat er een verslechtering optreedt in termen van sociaal onwenselijke situaties.
- Er is geen sprake van verslechtering van de milieusituatie.
- Als gevolg van de ontwikkeling is geen sprake is van een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Er zijn in de nabije omgeving geen bestemmingen aanwezig die in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt als gevolg van de transitie van zorg naar wonen.
- Voor het project is een goede ruimtelijke motivering ja beschikbaar. Het betreft de ruimtelijke motivering van 10 juli 2020 met projectnummer 231.25.50.00.00.
- Uit de aanmeldnotitie van 26 juni 2020, eveneens projectnummer 231.25.50.00.00, volgt dat voor het project geen milieueffectrapport hoeft worden opgesteld. Hierover heeft het college van de gemeente Midden-Groningen op 25 augustus 2020 overeenkomstig besloten.

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

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

4.1 (Ver)bouwen van een bouwwerk

De benodigde aanvulling voor de uitvoering (art. 2.7 “Later aan te leveren”) *

Ruim voor de uitvoering dienen de volgende stukken aan ons te worden toegezonden, t.w.:

- een berekening van het draagvermogen van de funderingspalen;
- een berekening van de paalwapening en de paalwapeningschetsen van de leverancier;
- de palenplannen met maatvoering en specificaties van de palen;
- de uitvoeringstekeningen van de fundering in overzicht met afmetingen en details inclusief de wapening;
- de kalenderstaten;
- een tekening van de paalafwijkingen en eventueel naar aanleiding daarvan de gewijzigde tekeningen en berekeningen van de fundering;
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de betonwanden van de leverancier;
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de verdiepingsvloeren en begane grondvloeren met sparingen en de vloerwapening van de leverancier
- de nodige detailtekeningen en –berekeningen van de sporenkapelementen van de leverancier.

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 Veiligheidsplein

Voor aanvang van de werkzaamheden dient u een veiligheidsplan op grond van artikelen 8.2 tot en met 8.6 conform Bouwbesluit 2012 in te dienen.

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.