



Omgevingsvergunning gemeente Midden-Groningen

Inhoudsopgave

1. Aanvraag
2. Procedure
3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming
4. Besluit
5. Leges
6. Bekendmaking
7. In werking treden van de vergunning
8. Mogelijkheid van beroep
9. Bijlagen
10. Voorwaarden en voorschriften

1. Aanvraag

Op 31 oktober 2019 hebben wij een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag is geregistreerd onder zaaknummer WABO-2019-1358.

Gegevens aanvrager

Naam aanvrager :
Adres aanvrager :

Omschrijving

De aanvraag betreft : de realisatie van 30 tijdelijke woningen
De aanvraag bevat de activiteiten : - het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, sub a Wabo)
- het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (art. 2.1, lid 1, sub c Wabo)

Locatie

plaatselijk bekend : achter de adressen Graauwedijk 46 tot en met 70 in Overschild.
kadastraal bekend : gemeente Slochteren, sectie X, nummer 162

2. Procedure

Bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen is bevoegd om op de aanvraag te beslissen.

Kennisgeving

Een kennisgeving van de aanvraag is op 11 november 2019 gepubliceerd in de Regiokrant en op de internetpagina van de gemeente Midden-Groningen.

Indieningsvereisten en ontvankelijkheid

Wij hebben de aanvraag aan de hand van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) getoetst op ontvankelijkheid. Wij zijn van oordeel dat de aanvraag voldoende informatie bevat voor een goede beoordeling van de gevolgen van de activiteit op de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en in behandeling genomen.

Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

Omdat een uitgebreide voorbereidingsprocedure is gevolgd, heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met de aanvraag en de bijbehorende stukken, ter inzage gelegen van 3 januari 2020 tot en met 13 februari 2020. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Advies

Gelet op artikel 2.26 Wabo en ook gelet op de artikelen 6.1 tot en met 6.4 van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hebben wij geen aanleiding gezien nadere adviezen in te winnen van bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht betrokken instanties.

Verklaring van geen bedenkingen

Op 19 oktober 2019 heeft de raad van de gemeente Midden-Groningen een Verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Deze ligt gelijktijdig met het besluit van de omgevingsvergunning ter inzage.

3. Overwegingen voorafgaand aan de besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente (hierna ons college) heeft, bij het nemen van het hierna genoemde besluit, het volgende overwogen.

3.1 Overwegingen ten aanzien van activiteiten die zijn genoemd in artikel 2.1, lid 1 van de Wabo, onder de letters:

a. Overwegingen ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden, artikel 7' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3, artikel 41' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop', artikel 49'. Het plan is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van de Wabo moet de aanvraag ook worden aangemerkt als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, dat door ons hierna onder 3.1c is overwogen.

Toetsing aan redelijke eisen van welstand

Vanwege de tijdelijkheid van het bouwwerk is op grond van artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen advies vereist van Stichting Libau welstands- en monumentenzorg Groningen.

Toetsing aan het Bouwbesluit

Voldoende aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet in strijd is met de minimale kwaliteitseisen van het Bouwbesluit.

Met betrekking tot de brandveiligheidsaspecten op grond van het Bouwbesluit 2012 is de Veiligheidsregio Groningen gevraagd ons te adviseren over deze aanvraag. Het gevraagde advies van de Veiligheidsregio Groningen is ontvangen op 31 oktober 2019. Dit advies is betrokken bij de overweging over het hierna te noemen ontwerpbesluit.

Toetsing aan de gemeentelijke bouwverordening

Het bouwplan is niet in strijd met de bepalingen van de bouwverordening.

c. Overwegingen ten aanzien van het gebruiken van gronden/bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan

Toetsing aan het bestemmingsplan

Het plan is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het betreffende perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden, artikel 7' de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3, artikel 41' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop', artikel 49'. Het plan is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Strijdheden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- cultuurgrond met bijbehorende paden, sloten en werken;
- bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van ten hoogste 1 hectare;
- hout- en windsingels ter flankering van agrarische bouwpercelen;

De gronden worden gebruikt voor het realiseren van tijdelijke woningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig, onder andere gelet op de windvang en van de waarde als landschapsbepalend element. De kortste afstand van molen tot wisselwoningen bedraagt ongeveer 175 meter. De hoogte van deze woningen voldoet aan de molenbiotoop. Op een afstand van ongeveer 210 meter staan woningen met een hoogte van 9,98 meter. Op basis van de molenbiotoop zijn daar woningen toegestaan van hooguit ongeveer 7 meter.

Afwijking bestemmingsplan

Doordat de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend middels een afwijking. Voor het strijdig gebruik met de bestemming kent het bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkmogelijkheden en ook de kruimel gevallenregeling is niet van toepassing. Daarom kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend middels artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3°, Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing (kenmerk 083985128 A - Datum: 14 augustus 2019) is aangeleverd. Deze onderbouwing is als bijlage bijgevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit. De ruimtelijke onderbouwing geeft aan dat de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Afwegingen:

- Voor het voornemen is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (30 oktober 2019, referentie: 083985128 A). Hieruit volgt dat de tijdelijke woningen passen binnen rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Er is enkel sprake van strijd met het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast wordt de openheid van het landschap beperkt aangetast. Door het tijdelijke karakter van het project wordt dit niet als belemmering gezien voor de voorgenomen ontwikkeling.
- Blijkens de ruimtelijke onderbouwing zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid als positief beoordeeld.
- De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor de tijdelijke woningen niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.
- De beoogde bebouwing heeft impact op uitzicht vanuit omliggende woningen. Gelet op de betrokken belangen weegt het algemeen belang bij de ontwikkeling zwaarder dan het individuele belangen van omwonenden die binnen de invloedssfeer van de wisselwoningen wonen. Daarbij worden de gebruiksmogelijkheden van omliggende panden en percelen, gelet op de huidige situatie, niet onevenredig beperkt.

- Er treedt als gevolg van het plan geen verslechtering van betekenis op van de privacy van omliggende woongebouwen.
- Op het moment dat de tijdelijke woningen eenmaal in gebruik zijn, is er geen sprake van een verslechtering van de verkeerssituatie ten opzichte van nu.
- 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 de woningen op geruime afstand van Natura 2000-gebieden. Ook maakt deze ontwikkeling deel uit van de versterkingsopgaaf Overschild. In die zin valt dit project onder de noemer 'dwingende redenen van groot openbaar belang'. Bovendien is er binnen geen alternatief voorhanden. Hooguit een andere locatie binnen het dorp, waarbij dezelfde omstandigheden aan de orde zijn.
- Er kan een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van de molenbiotoop voor het bouwen van bouwwerken met een grotere maximale hoogte, mits de maximale hoogte niet meer bedraagt dan volgens de voor de betreffende gronden aangegeven bestemmingen is toegestaan en aangetoond is door een (molen)deskundige dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad. Met moleneigenaar (en -deskundige) Molenstichting Midden- en Oost-Groningen zijn afspraken gemaakt in het kader van de versterkingsoperatie in Overschild. Een van de afspraken in dat kader is dat de wisselwoningen in afwijking van de molenbiotoop gebouwd kunnen worden. Daarbij is van eventuele impact op de molen alleen sprake indien de wind uit noordoostelijke richting komt, waar de overwegende windrichting zuidwestelijk is.
- Ingevolge de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -3' moet voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m² door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag, de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld en in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd. Dit is gebeurd in de vorm van archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (steekproefrapport 2019-07/09, ISSN 1871-269X).

Er is een planschadeovereenkomst afgesloten, deze maakt ook onderdeel van dit besluit.

Conclusie

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 activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en 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.

Verklaring van geen bedenkingen

De uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 van de Wabo is van toepassing. Teneinde de zienswijzenprocedure te kunnen starten dient de gemeenteraad in te stemmen met de ontwerp Verklaring van geen bedenkingen. Indien er gedurende de inspraakprocedure geen zienswijzen worden ingediend, wordt de ontwerpverklaring van geen bedenkingen omgezet in een definitieve Verklaring van geen bedenkingen. Op 19 oktober 2019 hebben wij van de raad een ontwerp Verklaring van geen bedenkingen ontvangen. Daaruit blijkt dat er geen bedenkingen zijn tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend is de Verklaring van geen bedenkingen nu definitief.

3.2 Overwegingen ten aanzien van adviezen en documenten.

Het advies van de Veiligheidsregio Groningen is op een zorgvuldige manier tot stand gekomen en geeft geen aanleiding tot twijfel over de juistheid van de conclusie, zodat het advies kan worden gevolgd.

4. Besluit

Dit besluit is tot stand gekomen volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Gebleken is dat de aanvraag voldoet aan de eisen die de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht daaraan stellen.

Gelezen de aanvraag voor een omgevingsvergunning, rekening houdend met de wettelijk verplichte toetsen en adviezen, besluit ons college onder de in de bijlage genoemde voorwaarden en voorschriften:

De aangevraagde omgevingsvergunning (zoals beschreven onder punt één van dit besluit) te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a in samenhang met artikel 2.10 en artikel 2.1, lid 1, onder c in samenhang met artikel 2.12 van de Wabo.

Onderdeel van het besluit vormen gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

De vergunning geldt voor bepaalde tijd. De termijn voor de tijdelijke vergunning is gesteld op 15 mei 2024.

Burgemeester en wethouders van de
gemeente Midden-Groningen,
namens dezen,

de heer G.H. Aalderink
directeur
Werkorganisatie DEAL-gemeenten

Hoogezand, 26 maart 2020

Verzenddatum:

5. Leges

Bouwkosten volgens aanvraag	€
Vastgestelde bouwkosten voor toepassing legesverordening	€

Een aanslag voor het totaalbedrag wordt u binnenkort toegezonden.

6. Bekendmaking

Dit besluit wordt gepubliceerd in de Regiokrant en op de internetpagina van de gemeente Midden-Groningen en de Staatscourant.

7. In werking treden van de vergunning

Deze vergunning treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van dit besluit niet.

8. Beroep

Tegen dit besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend door belanghebbenden. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van het besluit niet.

Daarnaast kunt u in spoedeisende gevallen de voorzieningenrechter verzoeken een voorlopige voorziening te treffen. Dit verzoek kunt u samen met een kopie van uw bezwaarschrift sturen aan de voorzieningenrechter van de sector Bestuursrecht van de rechtbank Noord-Nederland, locatie Groningen, Postbus 150, 9700 AD Groningen.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

9. Bijlagen

Bij dit besluit behoren gewaarmerkte bijlagen die met dit besluit zijn meegezonden.

10. Voorwaarden en voorschriften

A. Voorwaarden

Ten aanzien van het bouwen van een bouwwerk

Uit het oogpunt van (constructieve) veiligheid

- Minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden dienen de nadere (detail)constructietekeningen en constructieberekeningen ter goedkeuring aan de Werkorganisatie DEAL-gemeenten te worden overgelegd:
 - Constructie berekeningen voor de wapening in de poeren
 - Constructieberekeningen en tekeningen voor de topgevel en het schuine dak
 - Aanpassen fundering in overeenstemming met funderingsadvies
 - Constructietekeningen van de fundering (overzichtstekening), met maatvoering, voor uitvoering definitief
 - Constructietekening van de staalconstructie, voor uitvoering definitief
 - Detailberekeningen met bijbehorende details voor de staalconstructie
 - De berekende windbelasting graag toelichten. Windbelasting bij een gebouw van ongeveer 10 meter hoog is 0,85kN/m² en niet de gerekende 0,58kN/m². Daarnaast lijkt ook de windbelasting te laag berekend. Zie bijv berekening Fw1. $F_{wind} = 0,75 + 0,02 + 0,1 = 0,87 \text{ kN/m}^2$. $0,87 \times \frac{1}{2} \text{ hoogte} \times \frac{1}{2} \text{ overspanning} + \text{wrijving} = 0,87 \times 1 \times 5 \times 3 + 0,21 = 4,1 \text{ kN}$. Nu gerekend voor deze belasting is 0,98kN. Graag toelichten.
 - De windbelasting uit de topgevel dient ook bepaald en opgenomen te worden
 - De optredende grondbelasting is erg hoog, meer dan 90kN/m² op een klei achtige bodem. Volgens het funderingsadvies voldoet de ondergrond niet bij een dergelijke belasting. De in het funderingsadvies minimale afmetingen van de poeren zijn in de berekening niet verwerkt. De ondergrond zal dus niet voldoen met deze hoge boven belasting. Dit dient aangepast te worden.
- Om graafschade te voorkomen en de veiligheid van de graver en de directe omgeving te bevorderen, moet voorafgaand aan een mechanische grondroering, een zogenaamde “Klic-melding” worden gedaan. De Wet Informatie-uitwisseling Ondergrondse Netten (beter bekend als “grondroerdersregeling”) verplicht iedere grondroerder (graver) hiertoe. Deze melding kunt u doen via Klic-online, telefonisch op 0800 - 0080 of per fax (info op www.klic.nl).

Start bouwwerkzaamheden

- Minimaal twee dagen voor de aanvang van de (bouw)werkzaamheden dient het uitzetten van het bouwwerk en de hoogte van het vloerpeil in overleg met de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten plaats te vinden. De start van de uitvoering van de werkzaamheden moet worden gemeld. Dit kunt u doen:
 - Post; meegezonden kaartjes
 - Email; info@werkorganisatiedeal.nl
 - Telefonisch; (0596) 639700
- Voor het storten van de betonnen constructieonderdelen dient de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten ten minste twee werkdagen van tevoren in kennis te worden gesteld.

- Indien bij temperaturen beneden twee graden Celsius beton-, metsel- of buitenpleisterwerk wordt uitgevoerd, dient de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten ten minste twee dagen vóór het begin van het desbetreffende werk in kennis te worden gesteld van de te treffen maatregelen ten behoeve van:
 - het niet verwerken van bevroren materialen;
 - het verkrijgen van een goede binding en verharding;
 - de bescherming van het desbetreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur nog beneden twee graden Celsius is.

Op grond van het Bouwbesluit 2012

- Het is verboden om een bouwwerk na het bouwen in gebruik te geven of nemen, indien het bouwwerk niet gereed is gemeld bij de toezichthouder van de Werkorganisatie DEAL-gemeenten. Dit kunt u doen:
 - Post; meegezonden kaartjes
 - Email; info@werkorganisatiedeal.nl
 - Telefonisch; (0596) 639700
- De hoogte van het vloerpeil moet definitief worden vastgesteld in overleg met een toezichthouder van de werkorganisatie DEAL-gemeenten.
- De aannemer dient er voor te zorgen dat er geen bouwafval op de openbare weg of naast liggende percelen komt. Ook mag geen zwerfvuil afkomstig van het te bouwen object in de omgeving terechtkomen.
- Het terrein waarop wordt gebouwd, grond wordt ontgraven of dergelijke werkzaamheden worden verricht, moet door een doeltreffende afscheiding zijn afgescheiden.
- Het bouw- en sloopafval moet ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:
 - gevaarlijk aangeduide afvalstoffen als bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst bedoeld in de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - steenachtig sloopafval;
 - gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - bitumineuze dakbedekking;
 - teerhoudende dakbedekking;
 - teerhoudend asfalt;
 - niet-teerhoudend asfalt;
 - dakgrind;
 - overig afval.
- Indien u binnen 26 weken na het verlenen van de omgevingsvergunning niet bent gestart met de bouwwerkzaamheden, kan de omgevingsvergunning door ons college worden ingetrokken. In overleg met de gemeente kunt u hier van afwijken.
- De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken dienen op locatie aanwezig te zijn.
- Ons college kan het gebruik van een werktuig, dat schade of ernstige hinder voor de omgeving veroorzaakt of kan veroorzaken, verbieden of de werkzaamheden stilleggen.
- Het is niet toegestaan te bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning.

Bodemwerkzaamheden

- Bij de werkzaamheden vrijkomende grond dient zoveel mogelijk op het kadastraal perceel hergebruikt te worden.
- Bij aan- of afvoer van (herbruikbare) grond en/of bouwstoffen gelden de regels van het Besluit bodemkwaliteit. Voor meer informatie hierover verwijzen we u kortheidshalve naar de internetsite meldpunt bodem <https://meldpuntbodemkwaliteit.agentschapnl.nl>.
- Een ieder die op of in de bodemhandelingen verricht en die weet of redelijkerwijs had kunnen vermoeden dat door die handelingen de bodem kan worden verontreinigd of aangetast, is

verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden geleverd, teneinde die verontreiniging of aantasting te voorkomen, dan wel zoveel mogelijk ongedaan te maken.

Termijnstelling

- De termijn voor de instandhouding van het tijdelijk bouwwerk geldt voor een periode van ten hoogste 5 jaar tot en met 15 mei 2024, onder de voorwaarde dat na verstrijken van de situatie weer hersteld word naar de oorspronkelijke situatie (huidige situatie).

B. Voorschriften

Bouwbesluit

- Er moet worden gebouwd in overeenstemming met de bepalingen van het Bouwbesluit.