

Kolham - Hoofdweg 42-42a

De raad van de gemeente Midden-Groningen publiceert hierbij het wijzigingsbesluit (Hoofdweg 42-42a Kolham) op het omgevingsplan.

Artikel I

"Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen" opgenomen in Bijlage A wordt vastgesteld'

Artikel II

De gemeenteraad heeft het wijzigingsbesluit op het omgevingsplan ten behoeve van Hoofdweg 42-42a Kolham vastgesteld. Het wijzigingsbesluit op het omgevingsplan ten behoeve van het perceel Hoofdweg 42-42a Kolham maakt het mogelijk om drie vrijstaande woningen te realiseren. Het perceel van de voormalige basisschool op Hoofdweg 42-42a in Kolham is één van de locaties die in het kader van het Programma Vrijkomende Schoollocaties wordt her-ontwikkeld voor woningbouw. De ontwikkeling van drie vrijstaande woningen op het perceel past niet in het huidige omgevingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Midden-Groningen op 19 december 2024.

Gemeente Midden-Groningen

*Dit document bevat
verschilmarkering t.o.v.
eerdere regelingtekst.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden toegevoegd zijn
onderstreept en groen
gemarkeerd, of van een
groen kader voorzien.*

*Tekst en afbeeldingen die
worden verwijderd zijn
doorgestreept en rood
gemarkeerd, of van een rood
kader voorzien.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage III bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.
4. Bijlage V bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.2 van dit omgevingsplan.

B

Na afdeling 21.1 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.2 Kolham - Hoofdweg 42-42a

Paragraaf 21.2.1 Algemeen

Artikel 21.27 Toepassingsbereik

Afdeling 21.2 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a.

Artikel 21.28 Voorrangsbepaling

1. De volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan hebben voorrang op de regels in deze afdeling:
 - a. de regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 28-11-2019, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigparkeren-va01;
 - b. de regels van het Facetbestemmingsplan kleinschalige windturbines, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 21-06-2018, met identificatienummer NL.IMRO.1952.bpmigfkleinwind-va01;
 - c. de regels van het Facetbestemmingsplan Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01;
 - d. de regels betreffende de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' en de algemene en overgangsregels in het Bestemmingsplan Kolham-Froombosch, van de voormalige gemeente Slochteren, vastgesteld op 04-07-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0040.bp00026-41vg.
2. De regels in deze afdeling gaan voor op de volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan:
 - a. de regels betreffende de enkelbestemmingen en de inleidende regels van het Bestemmingsplan Kolham-Froombosch, van de voormalige gemeente Slochteren, vastgesteld op 04-07-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0040.bp00026-41vg.

Artikel 21.29 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze afdeling 21.2.

Paragraaf 21.2.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 21.30 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a.

Artikel 21.31 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 21.32 Functie Wonen

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep dat voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019 van de gemeente Midden-Groningen, en daaraan ondergeschikt:
 1. groenvoorzieningen;
 2. nutsvoorzieningen;
 3. water;
 4. parkeervoorzieningen;
 5. met de daarbij behorende verhardingen, tuinen, erven en additionele voorzieningen.

Artikel 21.33 Algemene regels over wonen

1. Het volgende gebruik is bij wonen verboden:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, dan wel de mogelijkheid hiertoe door het aanwezig hebben van de benodigde essentiële woonvoorzieningen;
 - b. het uitoefenen van een horecabedrijf, met uitzondering van het exploiteren van een theetuin;
 - c. het gebruik van gronden als kampeerstandplaats;
 - d. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de functie;
 - e. het gebruik van de gronden voor gemotoriseerde sporten;
 - f. het hebben van reclame-uitingen die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende niet wederrechtelijke activiteiten.
2. Het volgende gebruik is bij wonen toegestaan:
 - a. het gebruik van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen voor het uitoefenen van een bed & breakfast, mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties uit de Beleidsnotitie recreatieve verblijfsaccommodaties van de gemeente Midden-Groningen;
 - b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor het uitoefenen van administratieve werkzaamheden met betrekking tot internetwinkels en telefonische verkoop van goederen, mits:
 1. klanten niet op het perceel komen om goederen te kopen;
 2. geen buitenopslag van goederen, die verband houden met de internetwinkel, plaatsvindt;
 3. verkeersbewegingen vergelijkbaar zijn met die voor een woonfunctie;
 - c. het gebruik van de bijbehorende gronden voor de stalling van ten hoogste 1 toercaravan en/of boot.

Artikel 21.34 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen te gebruiken voor het uitoefenen van een overig aan-huis-verbonden bedrijf.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden en er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden, waarbij moet worden voldaan aan hetgeen is gesteld in Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot de activiteit als bedoeld in het eerste lid, worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. het beoogde overig aan-huis-verbonden bedrijf wat ter plaatse zal worden uitgeoefend;
 - b. een opgave van de arbeidskrachten van het overig aan-huis-verbonden bedrijf;
 - c. het grondgebonden oppervlak van de woning;
 - d. een opgave van het deel van het grondgebonden oppervlak van de woning wat voor het overig aan-huis-verbonden bedrijf zal worden gebruikt;
 - e. in welke mate er detailhandel zal worden uitgeoefend;
 - f. de inrichting van de parkeervoorzieningen op het eigen terrein.

Paragraaf 21.2.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.35 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die algemeen van toepassing zijn op bouwactiviteiten.

Artikel 21.36 Meetbepalingen

Bij het toepassen van de regels in deze paragraaf wordt op de volgende wijze gemeten:

- a. de afstand tot de perceelsgrens: wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het gebouw tot de perceelsgrens waar die het kortst is;
- b. de afstand tussen gebouwen: wordt gemeten de afstand vanaf enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw waar die het kortst is;
- c. de breedte van een gebouw: wordt gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de zijgevels het verst van elkaar staan;
- d. de (bouw)hoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. de horizontale diepte van een gebouw: wordt gemeten over de kortste afstand van en tot de buitenkant van de naar de weg gekeerde gevel tot aan de buitenkant van de tegenoverliggende gevel die het verst van de weg is gelegen;
- g. de goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, druiplijn, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- h. de inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- i. de oppervlakte van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd tellen mee in de oppervlakteregeling voor bebouwing;
- j. overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de neergeslagen oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, dat zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevindt en daar niet mee gelijk ligt. Dakoverstekken, luifels, balkons e.d. die niet meer oversteken dan 0,5 meter worden niet meegeteld;
- k. het bebouwingspercentage: het in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

l. het peil:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
3. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van NAP; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die wordt vastgelegd in een peilbesluit.

Artikel 21.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken dient, als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, naast de artikelen 21.38, 21.39, 21.40 en 21.41, tevens te worden voldaan aan de eisen voor gebouwen, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid uit de kavelpaspoorten zoals opgenomen in bijlage VI.

Artikel 21.38 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Voor het bouwen van een hoofdgebouw gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 1 per bouwvlak;
- c. hoofdgebouwen worden vrijstaand gebouwd;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;
- f. de horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw mogen niet minder dan 5 meter bedragen;
- g. de horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijgebouwen, mogen niet meer dan 20 respectievelijk 10 meter bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduidingen Diepte en Breedte de horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw inclusief eventueel aangebouwde bijgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- h. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- i. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter;
- j. de dakhelling bedraagt ten minste 45° en ten hoogste 55°;
- k. in aanvulling op artikel 21.38 sub h, i en j geldt dat topgevels, lijstgevels, dakkapellen en schoorstenen hiervan zijn uitgezonderd;
- l. het hoofdgebouw wordt afgedekt met een zadeldak, met dien verstande dat de kaprichting van het hoofdvolume haaks is ten opzichte van de weg en ter plaatse van de bouwaanduiding nokrichting evenwijdig aan rooilijn de kaprichting van het hoofdvolume evenwijdig is aan de weg;
- m. de toegevoegde elementen zoals dakkapellen, dakopbouwen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm (dakkapellen beslaan maximaal 40% van de lengte van het dakvlak);
- n. de overbouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.38, 21.39 en 21.40 ten hoogste 40% mag bedragen;
- o. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.38 en 21.39 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a en/of binnen een afstand van ten hoogste 25 meter buiten het H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a worden gebouwd, mits:
 1. bijgebouwen en overkappingen ten minste 4 meter achter de het voorerf worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen op minder dan 10 meter achter het voorerf ten hoogste 30 m² bedraagt;
 3. de afstand van een aangebouwd bijgebouw tot de perceelsgrens die het verst van de weg is gelegen ten minste 7,50 meter bedraagt;

- b. op het voorerf mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
 - 1. de afstand van de voorgevel van de erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1,50 meter bedraagt, mits de horizontale diepte van het bouwperceel dat na de uitbreiding onbebouwd blijft, niet minder dan 2 meter zal bedragen;
 - 2. de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt;
 - 3. de overbouwde oppervlakte van het gebouw moet passen binnen de overbouwde oppervlakte genoemd in artikel 21.39, sub g, en het maximale bebouwingspercentage genoemd in artikel 21.39, sub g;
 - 4. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. het dak wordt afgedekt met kap, waarbij de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 55° bedraagt;
- f. in aanvulling op artikel 21.39, sub c, d en e geldt dat voorzover bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 3 meter, op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. de nokrichting mag niet meer dan 30° afwijken ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij sprake is van bijgebouwen op twee aangrenzende bouwpercelen die met elkaar zijn verbonden of sprake is van een wolfseind dat gericht is op de zijdelingse perceelsgrens; en
 - 2. indien het gebouw van 1 hellend dakvlak is voorzien, moet de lage gootlijn op de dichtstbijzijnde perceelsgrens zijn gericht;
- g. de gezamenlijke overbouwde oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.38, 21.39 en 21.40 ten hoogste 40% mag bedragen;
- h. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.38 en 21.39 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.38, 21.39 en 21.40 ten hoogste 40% mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op het voorerf mag niet meer bedragen dan 1 meter en buiten het voorerf niet meer dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van palen en masten, niet zijnde reclamemasten, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het voorerf mag niet meer bedragen dan 1 meter en buiten het voorerf niet meer dan 5 meter.

Artikel 21.41 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen 21.38 tot en met 21.40 ook in de volgende gevallen verleend, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen, landschap:

- a. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4,50 meter, met dien verstande dat het bevoegd gezag ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van de betreffende bebouwing respectievelijk de inpassing in de omgeving vooraf advies aan een stedenbouwkundige commissie vraagt;
- b. het hoofdgebouw wordt (gedeeltelijk) afgedekt met een lessenaarsdak of een platte afdekking;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen op minder dan 10 meter achter het voorerf bedraagt ten hoogste 50 m²;
- d. het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens, voorzover het gaat om een uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het gebied op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits:
 - 1. het betreffende gedeelte van het hoofdgebouw op ten minste 3 meter achter het voorerf wordt gebouwd;

2. de maatvoering van de bebouwing, met uitzondering van de bouwhoogte, ter plaatse voldoet aan het bepaalde in artikel 21.39 sub c, d, e en f.

Paragraaf 21.2.4 Aanlegactiviteiten

Artikel 21.42 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die algemeen van toepassing zijn op aanlegactiviteiten.

Artikel 21.43 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten in het gebied H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a:
 - a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - b. het graven in de grond waardoor wortels van bomen worden beschadigd.
2. De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid is niet van toepassing op aanlegactiviteiten die:
 - a. het normale beheer betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van afdeling 21.2 Kolham - Hoofdweg 42-42a;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van afdeling 21.2 Kolham - Hoofdweg 42-42a reeds verleende omgevingsvergunning voor een aanlegactiviteit.
3. De omgevingsvergunning bedoeld in het eerste lid wordt alleen verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de gronden.

Paragraaf 21.2.5 Overgangsrecht Kolham - Hoofdweg 42-42a

Artikel 21.44 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a.

Artikel 21.45 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.2 Kolham - Hoofdstraat 42-42a en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.2 Kolham - Hoofdstraat 42-42a voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21.46 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.2 Kolham - Hoofdweg 42-42a aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijkt van deze wijziging, mag, onder de voorwaarden dat de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, onder de voorwaarden dat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.2 Kolham - Hoofdweg 42-42a , maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

C

Artikel 22.27 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

Het verbod, bedoeld in artikel 22.26, geldt niet voor de activiteiten, bedoeld in dat artikel, als die betrekking hebben op een van de volgende bouwwerken:

- a. een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. gelegen in achtererfgebied;
 3. op een afstand van meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied;
 4. niet hoger dan 5 m;
 5. de ligging van een verblijfsgebied, bij meer dan een bouwlaag, alleen op de eerste bouwlaag; en
 6. niet voorzien van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte;
- b. een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. op de grond staand;
 2. niet hoger dan 5 m; en
 3. de oppervlakte niet meer dan 70 m²;
- c. een dakkapel in het voordakvlak of een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerd zijdakvlak, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. gelegen in een gebied dat of een bouwwerk dat in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, is aangewezen als gebied of bouwwerk waarvoor geen redelijke eisen van welstand van toepassing zijn;
 2. voorzien van een plat dak;
 3. gemeten vanaf de voet van de dakkapel niet hoger dan 1,75 m;
 4. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
 5. bovenzijde meer dan 0,5 m onder de daknok; en
 6. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak;
- d. een sport- of speeltoestel anders dan voor alleen particulier gebruik, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. niet hoger dan 4 m; en
 2. alleen functionerend met behulp van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens;
- e. een zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of een vijver op het gebouwterrein bij een woning of woongebouw, als deze niet van een overkapping is voorzien;
- f. een erf- of perceelafscheiding, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. hoger dan 1 m maar niet hoger dan 2 m;
 2. op een erf of perceel waarop al een ~~gebouwen~~ hoofdgebouw staat waarmee de afscheiding in functionele relatie staat; en
 3. ~~achter de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied;~~
achter de lijn die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwterrein achter het hoofdgebouw te komen;
- g. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied voor agrarische bedrijfsvoering, voor zover het gaat om:
 1. een silo; of

2. een ander bouwwerk niet hoger dan 2 m;
- h. een buisleiding anders dan een buisleiding waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Besluit bouwwerken leefomgeving van toepassing is; of
- i. een te veranderen bouwwerk, als wordt voldaan aan de volgende eisen:
 1. geen uitbreiding van de bebouwde oppervlakte;
 2. geen uitbreiding van het bouwvolume; en
 3. geen bouwwerk als bedoeld in artikel 2.29, onder b tot en met r, van het Besluit bouwwerken leefomgeving dat niet voldoet aan de voor dat bouwwerk in die onderdelen gestelde eisen.

D

Artikel 22.33 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. In afwijking van artikel 22.29 wordt de omgevingsvergunning geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; ~~of~~
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden; ~~;~~
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht.

E

Artikel 22.39 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid

Artikel 22.36, aanhef en onder a en c, is niet van toepassing op een activiteit die wordt verricht:

- a. op een locatie in een in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen veiligheidszone, getypeerd als A-zone of B-zone, rondom een munitieopslag of een locatie voor activiteiten met ontplofbare stoffen;
- b. op een locatie waarop de activiteit op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, niet is toegestaan vanwege het overschrijden van het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar als gevolg van de aanwezigheid van een locatie voor een vergunningplichtige milieubelastende activiteit, transportroute of buisleiding of vanwege de ligging in een belemmeringenstrook voor het onderhoud van een buisleiding; of
- c. op een locatie binnen een afstand als bedoeld in:
 1. artikel 4.421, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, van dat artikel van toepassing is;

2. artikel 4.472c, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
3. artikel 4.484, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
4. artikel 4.524, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
5. artikel 4.532, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
6. artikel 4.542, eerste lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
7. artikel 4.866, eerste of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het derde lid van dat artikel van toepassing is;
8. artikel 4.899, eerste lid, onder b, of derde lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
9. artikel 4.905, eerste lid, onder b, of tweede lid, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is;
10. artikel 4.914, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
11. artikel 4.962, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is;
12. artikel 4.1008, eerste lid, onder b, of tweede lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, het tweede lid, aanhef en onder b, of het derde lid van dat artikel van toepassing is; ~~of~~
13. artikel 4.1101, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van dat artikel van toepassing is; ~~of~~
14. artikel 4.963, eerste lid, onder b, van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het eerste lid, aanhef en onder b, of het tweede lid van laatstbedoeld artikel van toepassing is.

F

Artikel 22.55 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.55 Toepassingsbereik: eerbiedigende werking

1. In afwijking van artikel 22.54, tweede lid, onder b, is deze paragraaf ook van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw, dat is toegelaten voor een duur van niet meer dan tien jaar:
 - a. in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 - b. in een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
2. In afwijking van artikel 22.54 is deze paragraaf niet van toepassing op het geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw dat nog niet aanwezig is als:
 - a. de activiteit al werd verricht voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet en op een locatie is toegelaten op grond van:
 1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet; en
 - b. het geluidgevoelig gebouw mag worden gebouwd op grond van:
 1. het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet; of
 2. een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit die is aangevraagd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
3. In afwijking van artikel 22.54 is deze paragraaf niet van toepassing op het geluid door bovengrondse hoogspanningsverbindingen met een spanning van ten minste 110 kV.

G

Artikel 22.61 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.61 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

1. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit wordt het rapport van het geluidonderzoek, bedoeld in artikel 22.60, verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
2. Ten minste vier weken voordat de activiteit op een andere manier wordt verricht dan op grond van de gegevens in het rapport van het geluidonderzoek, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.
3. In afwijking van artikel 22.60 en het eerste en tweede lid, zijn de regels als bedoeld in het vierde tot en met het zevende lid van toepassing op een activiteit op een gezoneerd industrieterrein of op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld.
4. Het derde tot en met zevende lid is niet van toepassing op een activiteit waar:
 - a. tussen 19.00 en 7.00 uur gemiddeld niet meer dan vier transportbewegingen per dag plaatsvinden met motorvoertuigen waarvan de massa van het ledig voertuig vermeerderd met het laadvermogen meer is dan 3.500 kg en binnen een afstand van 50 m van de begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht geluidgevoelige gebouwen aanwezig zijn;
 - b. het mede op basis van de aard van de activiteit, niet aannemelijk is dat in enige ruimte op de locatie waarop de activiteit wordt verricht het equivalente geluidsniveau (LA_{eq}) veroorzaakt door de ten gehore gebrachte muziek in de representatieve bedrijfssituatie, meer bedraagt dan:
 1. ~~170~~ 70 dB(A), als deze ruimte in- of aanpandig is gelegen met geluidgevoelige gebouwen;
 2. ~~280~~ 80 dB(A), in andere gevallen dan bedoeld onder 1;
 - c. in de buitenlucht of op een open terrein geen muziek ten gehore wordt gebracht;
 - d. in de buitenlucht geen oefenterrein voor motorvoertuigen aanwezig is;
 - e. geen koelinstallatie aanwezig is die volgens de gebruiksaanwijzing behoort te zijn gevuld met meer dan 30 kg synthetisch koudemiddel;
 - f. geen gemotoriseerde modelvliegtuigen, modelvaartuigen of modelvoertuigen in de open lucht worden gebruikt;
 - g. geen parkeergelegenheid wordt geboden in een parkeergarage voor meer dan 30 personenauto's;
 - h. geen noodstroomaggregaat aanwezig is dat meer dan 50 uren per jaar in werking is; en
 - i. geen transformatoren met een maximaal gelijktijdig in te schakelen elektrisch vermogen van 200 MVA of meer, die zijn ondergebracht in een gesloten gebouw, worden gebruikt;
5. Het derde tot en met zevende lid is ook niet van toepassing op een activiteit waarvoor op grond van hoofdstuk 2, 3, 4 of 5 van het Besluit activiteiten leefomgeving, het eerste en tweede lid of een ander artikel in deze afdeling een verplichting geldt om gegevens en bescheiden te verstrekken of een omgevingsvergunning aan te vragen voor het beginnen of wijzigen van die activiteit.
6. Ten minste vier weken voor het begin van een activiteit als bedoeld in het derde lid worden aan het college van burgemeester en wethouders de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. informatie over de aard en omvang van de activiteit en de aard en omvang van de daarbij behorende processen;
 - b. gegevens over de indeling van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, waarbij het volgende wordt aangegeven:
 1. de grenzen van het terrein; en
 2. de ligging van de gebouwen;
 - c. een situatietekening met een schaal van ten minste 1:10.000 waarop de activiteit is aangegeven en die is voorzien van een noordpijl; en
 - d. gegevens over de verwachte datum van het begin van de activiteit.
7. Ten minste vier weken voordat de activiteit als bedoeld in het derde lid wijzigt, worden de gewijzigde gegevens verstrekt aan het college van burgemeester en wethouders.

H

Artikel 22.278 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.278 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid waarvoor op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, een omgevingsvergunning is vereist, wordt, als die activiteit niet in strijd is met de in dat tijdelijke deel gestelde regels over het verlenen van de vergunning voor die activiteit, in afwijking van die regels de omgevingsvergunning voor die activiteit geweigerd, als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft van kracht is:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 4.103 of 4.104 van de Invoeringswet Omgevingswet, een als voorbereidingsbesluit geldend tracébesluit als bedoeld in artikel 4.49 van de Invoeringswet Omgevingswet of een als voorbereidingsbesluit geldend besluit krachtens de Wet luchtvaart als bedoeld in artikel 4.104a van de Invoeringswet Omgevingswet; ~~of~~
 - b. een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 4.35 van de Invoeringswet Omgevingswet waarvoor het omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht nog niet in werking is getreden;
 - c. een ontwerp van een bestemmingsplan of van een inpassingsplan ter inzage is gelegd en de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan of inpassingsplan ingevolge artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden;
 - d. een bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld en de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan of inpassingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, derde, vierde of zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag niet is overschreden; of
 - e. een bestemmingsplan of inpassingsplan na vaststelling is bekendgemaakt, en het bestemmingsplan of inpassingsplan op het tijdstip van het nemen van de beslissing op de aanvraag nog niet in werking is getreden of in beroep is vernietigd.
2. In afwijking van het eerste lid kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectievelijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht

I

Artikel 22.297 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.297 Omgevingsplanactiviteit: uitweg

Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het maken, hebben of veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:

- a. de locatie van de uitweg aan het voor-, zij- of achtererf;
- b. de afmeting van de nieuwe uitweg of de te veranderen bestaande uitweg en de beoogde verandering daarvan;
- c. de te gebruiken materialen; en
- d. de aanwezigheid van obstakels die in de weg staan voor het aanleggen of het gebruik van de uitweg, zoals bomen, lantaarnpalen en nutsvoorzieningen.

J

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2ab-da9/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afb-baa530/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342
<i>Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dff4e42958d/nld@2024-11-26;10054342

<u>Breedte</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/052da1c919154c00b5e138f68b41d396/nld@2025-01-09;13440477
<u>Diepte</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/a249b5ebb6fc43349fc3e590b3ef09b7/nld@2025-01-09;13440477
<u>H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/999d9d9ac5d845968baeeb94d6409b9d/nld@2025-01-09;13440477
<u>H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2ab-da9/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
<u>H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afb-baa530/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdffa-fea/nld@2025-01-09;13440477
<u>H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477

<u>H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20</u>	<u>/join/id/regda- ta/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024- 11-26;10054342</u>
<u>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</u>	<u>/join/id/regda- ta/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025- 01-09;13440477</u>
<u>Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a</u>	<u>/join/id/regda- ta/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025- 01-09;13440477</u>
<u>Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20</u>	<u>/join/id/regda- ta/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dffb4e42958d/nld@2024- 11-26;10054342</u>

K

Na bijlage IV worden twee bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage V Bij artikel 1.1, vierde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

Voor de toepassing van afdeling 21.2 wordt verstaan onder:

<u>additionele voorzieningen</u>	<u>gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een toegestane functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren;</u>
<u>bebouwing</u>	<u>één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;</u>
<u>bebouwingspercentage</u>	<u>het op de verbeelding en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;</u>
<u>bed & breakfast</u>	<u>het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief verblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben in een woning, geen meervoudige woning zijnde;</u>
<u>bijbehorende gronden</u>	<u>niet bebouwde delen van een bouwperceel (zoals tuinen en erven);</u>
<u>bijgebouw</u>	<u>een al dan niet vrijstaand (onderdeel van een) gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het woongebouw c.q. hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het woongebouw c.q. hoofdgebouw en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woongebouw c.q. hoofdgebouw;</u>
<u>bouwen</u>	<u>bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<u>bouwperceel</u>	<u>een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;</u>
<u>bouwwerk</u>	<u>bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<u>caravan</u>	<u>een mobiel kampeermiddel op wielen, dat mede gelet op de afmetingen en vormgeving bestemd is om zelfstandig op de openbare weg als een aanhanger van een motorvoertuig te worden voortbewogen;</u>
<u>dak</u>	<u>iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;</u>
<u>dakopbouw</u>	<u>een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;</u>
<u>detailhandel</u>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;</u>

<u>erf</u>	het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
<u>erotisch getinte vermaaksfunctie</u>	een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
<u>gebouw</u>	gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>goot, druiplijn, boeiboord</u>	de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;
<u>hoofdgebouw</u>	hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;
<u>horecabedrijf</u>	een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;
<u>huishouden</u>	één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;
<u>internetwinkel</u>	een vorm van detailhandel, waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat alleen verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor er geen handelswaren op het bedrijf worden aangetrokken en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen behoudens een beperkte afhaal mogelijkheid en waarbij het bedrijfspand en/of de woning niet de uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstelt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijfsfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;
<u>kampeermiddel</u>	onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;
<u>kampeerstandplaats</u>	een plaats op een kampeerterrein bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel;
<u>kap</u>	constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met ten minste één hellend vlak van ten minste 15°;
<u>landschappelijke waarde</u>	de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
<u>lessenaarsdak</u>	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;
<u>mantelzorg</u>	mantelzorg als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;
<u>meervoudige woning</u>	een woning bestemd dan wel geschikt voor bewoning door meer dan één huishouden, vanwege het in meervoud aanwezig zijn van alle essentiële woonvoorzieningen, waarbij de essentiële woonvoorzieningen voor een huishouden niet behoeven te worden gedeeld met een ander huishouden, zich niet in één ruimte bevinden met essentiële woonvoorzieningen van een ander huishouden en vanuit de woning bereikbaar;

<u>nutsvoorzieningen</u>	baar zijn zonder privé-vertrekken van een ander huishouden te moeten doorkruisen; voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
<u>overig aan-huis-verbonden bedrijf</u>	het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk;
<u>overkapping</u>	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;
<u>platte afdekking</u>	een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;
<u>prostitutie</u>	het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
<u>reclame-uiting</u>	een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener et cetera;
<u>seksinrichting</u>	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht, dan wel een erotisch getinte vermaaksfunctie aanwezig is. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
<u>stedenbouwkundige commissie</u>	een onafhankelijke commissie met specifieke deskundigheid op het terrein van stedenbouw en architectuur, bestaande uit tenminste één persoon;
<u>theetuin</u>	een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide klein en koude etenswaren. Een theeschenkerij (inpandig) wordt gelijk geschaard aan een theetuin;
<u>tijdelijke deel van dit omgevingsplan</u>	tijdelijke deel van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet
<u>voor erf</u>	gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
<u>voorgevel</u>	de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;
<u>vrij beroep</u>	de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten;
<u>wonen</u>	het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;
<u>woning</u>	een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);

zadeldak

een dak bestaande uit twee schuine tegenoverliggende dakvlakken die in de nok samenkomen;

zijgevel

de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw.

Bijlage VI Bij artikel 21.37 van dit omgevingsplan (kavelpaspoorten)

[Gereserveerd]

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

2 Ontwikkelingen tijdens transitiefase

Algemeen

In hoofdstuk 21 worden de regels voor wijzigingsbesluiten op aanvraag opgenomen. Elke nieuwe ontwikkeling tijdens de transitiefase wordt in een aparte afdeling opgenomen. Voor elke ontwikkeling worden alleen de regels opgenomen die noodzakelijk zijn voor het opheffen van de strijdigheid met:

- a. het tijdelijke deel van het omgevingsplan, voor zover het betreft het voormalige bestemmingsplan (of een ander ruimtelijk besluit) en/of;
- b. het definitieve deel van het omgevingsplan, voor zover dat al is ingevuld.

In principe worden er geen regels opgenomen waarmee wordt afgeweken van andere delen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (zoals de bruidsschat in ~~hoofdstuk~~ **Hoofdstuk 22**). Voor zover een bruidsschatregel die betrekking heeft op de activiteiten die mogelijk gemaakt worden in strijd is met instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl), zal de strijdigheid wel moeten worden opgeheven. Voor zover de bestemmingsplanregels dan wel bruidsschatregels strijdig zijn met de instructieregels uit de provinciale verordening zal ook deze strijdigheid moeten worden opgeheven.

Daarnaast wordt er in principe geen gebruik gemaakt van de Pons. Uit de voorrangsregel moet heel duidelijk blijken welk deel van de onderliggende ruimtelijke plannen nog van toepassing blijven.

In het kader van uniformiteit wordt voor de formulering van de regels van elke afdeling in hoofdstuk 21 (opzet, taalgebruik en begrippenkader) zo veel mogelijk aangesloten bij eerdere wijzigingen van het omgevingsplan.

Structuur afdelingen in hoofdstuk 21

Uit de naam van de afdeling moet blijken wat de locatie van de ontwikkeling is. Een afdeling bestaat uit de volgende paragrafen:

- a. algemeen: in deze paragraaf wordt in het eerste artikel het gebied aangewezen waar de afdeling op ziet. Dit gebied zal veelal bestaan uit de locatie van de ontwikkeling. In het tweede artikel wordt de voorrangsbeplanning opgenomen. Uit de voorrangsbeplanning blijkt wat de verhouding van de afdeling is ten opzichte van voormalige ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.
- b. gebruiksactiviteiten: deze paragraaf bevat de regels over gebruiksactiviteiten per functie. De paragraaf ziet niet op milieubelastende activiteiten, maar alleen op het 'planologisch' gebruik van gronden.
- c. bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten: deze paragraaf wordt opgebouwd uit algemene bepalingen die van toepassing zijn op bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten, regels voor bouwactiviteiten, regels voor aanlegactiviteiten en regels voor sloopactiviteiten. Mochten er niet voor al deze activiteiten regels noodzakelijk zijn, dan kunnen die activiteiten worden weggelaten.
- d. overgangsrecht: zo lang het omgevingsplan nog geen algemeen overgangsrecht kent, wordt er in deze paragraaf overgangsrecht opgenomen voor de desbetreffende ontwikkeling.

Begripsbepalingen

De begripsbepalingen moeten in artikel 1.1 worden opgenomen, dit kan in het artikel zelf of in de bijlage. Aangezien de begripsbepalingen van het initiële omgevingsplan (de bruidsschat) in de bijlage staan, staan ook de begripsbepalingen behorende bij hoofdstuk 21 in een bijlage. In de bijlage worden begrippen opgenomen die zijn gebruikt in hoofdstuk 21 en een uitleg behoeven.

M

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In het eerste lid van dit artikel zijn de begripsbepalingen van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en de Omgevingsregeling van toepassing verklaard op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan. Het gaat om een zogenaamde statische verwijzing. Dat betekent dat latere wijzigingen van de begrippen in de Omgevingswet of de AMvB's geen invloed hebben op de betekenis van de begrippen in hoofdstuk 22.

Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat de overige begripsbepalingen die voor hoofdstuk 22 nog nodig zijn in aanvulling op de begrippen van de wet, de AMvB's en de Omgevingsregeling.

N

Na sectie ' Overgangsrecht bouwactiviteiten' worden twintig secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.27 Toepassingsbereik

Dit artikel geeft aan op welk gebied de afdeling van toepassing is. In dit hoofdstuk over ontwikkelingen in de transitiefase, zal dit gebied veelal bestaan uit het gebied dat zal worden ontwikkeld.

Artikel 21.28 Voorrangsbepaling

Voorafgaand aan de wijziging van dit omgevingsplan waren er regels van toepassing op dit te ontwikkelen gebied. Die regels staan in onder andere ruimtelijke besluiten, bijvoorbeeld bestemmingsplannen, beheersverordeningen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen zoals we deze kennen onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke besluiten maken tijdens de transitiefase (de fase waarbinnen de gemeenten de tijd krijgen om hun oude ruimtelijke plannen om te zetten naar het definitieve omgevingsplan, loopt voor zover nu bekend tot 1-1-2032) deel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet en artikel 4.6, eerste lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. De gemeente Midden-Groningen heeft de keuze gemaakt om in het geval van het mogelijk maken van een ontwikkeling door een wijziging van het omgevingsplan niet alle ruimtelijke regels te laten vervallen (de Pons), maar te werken met voorrangsbepaling. Deze voorrangsbepaling geeft aan wat de verhouding van deze afdeling is ten opzichte van de ruimtelijke besluiten in het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In het eerste lid is opgenomen welke regels uit ruimtelijke besluiten voorgaan op de regels in deze afdeling. Dit zijn de Facetbestemmingsplannen Parkeren, Kleinschalige windturbines en Paarden. Deze regelingen waren en blijven van toepassing op de locatie en gaan voor op de regels uit deze afdeling. Dat wil zeggen dat de activiteiten binnen het gebied H21 – Kolham – Hoofdweg 42-42a aan deze facetplannen moeten voldoen.

Ook een deel van het zgn. moederbestemmingsplan Kolham-Froombosch gaan voor op de regels uit deze afdeling. Zo blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Archeologie 3' gelden op de locatie. Ook de algemene regels uit het derde hoofdstuk van het moederbestemmingsplan Kolham-Froombosch blijven gelden, net als het slot- en overgangsrecht uit het vierde hoofdstuk.

Het tweede lid geeft aan welke regels uit ruimtelijke besluiten niet van toepassing zijn als deze afwijken van (in strijd zijn met) de regels in deze afdeling. Dat zijn de regels over de enkelbestemmingen, zoals Maatschappelijk - Onderwijs, en de inleidende regels uit het Bestemmingsplan Kolham-

Froombosch. Deze regels uit het zgn. moederbestemmingsplan Kolham-Froombosch vervallen en worden vervangen door de regels in deze afdeling. Deze enkelbestemmingen worden vervangen, zodat het initiatief qua gebruik en bouwen mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 21.29 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit voormalige bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op de in deze afdeling 21.2 opgenomen vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten. De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op deze afdeling.

Artikel 21.30 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a. Dit artikel heeft tot name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage I Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Artikel 21.31 Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Artikel 21.32 Functie Wonen

Welke activiteiten mogen plaatsvinden ter plaatse van de functie Wonen is aangegeven in dit artikel.

Wonen mag worden gecombineerd met het uitoefenen van een vrij beroep. De voorwaarden die gelden voor het uitoefenen voor een vrij beroep zijn opgenomen in de vastgestelde Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019 van de gemeente Midden-Groningen.

Artikel 21.33 Algemene regels over wonen

Voor het gebruiken van gronden voor wonen gelden algemene regels. Een aantal activiteiten is niet toegestaan. Deze activiteiten hebben een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat. Ook is opgesomd wat wel is toegestaan.

Artikel 21.34 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf

Een overig aan huis verbonden bedrijf mag alleen aan huis worden uitgeoefend wanneer er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan en op basis daarvan een vergunning kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn gesteld met het oog op het in overwegende mate behouden van de woonfunctie en het voorkomen van onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden. De voorwaarden staan in de Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019. Zo moet in ieder geval één van de bewoners van de woning het bedrijf uitoefenen. Het is bedoeling dat de functie als woning niet wordt overheerst door het bedrijf. De functie als woning staat voorop. Naar aanleiding daarvan zijn ook regels gesteld om het gebruik van de woning voor het bedrijf te beperken. Detailhandel is uitgesloten, aangezien dat veel verkeersbewegingen aantrekt. Ook zijn er regels gesteld om te voorkomen dat het milieu onevenredig wordt belast. Om verrommeling te voorkomen mag er buiten niets worden opgeslagen. Om verkeersoverlast te voorkomen bijvoorbeeld door het parkeren langs de weg, mag er alleen op het erf worden geparkeerd. Daarnaast is opgesomd welke bedrijven onder een overig aan huis verbonden bedrijf vallen. Dit is geen uitputtende opsomming. In het derde lid zijn de aanvraagvereisten opgenomen.

Artikel 21.35 Toepassingsbereik

Voor het verrichten van bouwactiviteiten gelden regels. Deze bouwactiviteiten zijn niet gelijk aan de technische bouwactiviteit. De regels over een technische bouwactiviteit staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving. De regels over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen staan in dit omgevingsplan. Op die bouwactiviteit wordt in deze paragraaf gedoeld.

Artikel 21.36 Meetbepalingen

In deze paragraaf staan regels over maatvoering en situering van bouwwerken. Hoe de maatvoering en situering moet worden gemeten is geregeld in dit artikel.

Artikel 21.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken algemeen

Naast de artikelen 21.38, 21.39, 21.40 en 21.41 moet ook worden voldaan aan de regels uit de kavelpaspoorten die voor deze percelen zijn opgesteld. De kavelpaspoorten zijn als bijlage opgenomen. Ze bevatten eisen voor gebouwen, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid.

Artikel 21.38 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een hoofdgebouw. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een hoofdgebouw is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, vierde lid.

Artikel 21.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bijbehorend bouwwerk is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, vierde lid.

Artikel 21.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Dit artikel geeft invulling aan artikel 22.29, eerste lid voor zover het gaat om het bouwen van een bijbehorend bouwwerk. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1, vierde lid.

Artikel 21.41 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

Als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen, landschap, mag een hoofdgebouw, een bijbehorend bouwwerk of een bouwwerk, geen gebouw zijnde ook worden gebouwd als wordt voldaan aan de regels in dit artikel. Ook deze regels maken onderdeel uit van de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35.

Het verschil ten opzichte van de algemene regels over bouwactiviteiten in artikelen 21.38 tot en met 21.40 is dus dat het bevoegd gezag bij de toetsing aan de regels in dit artikel ook een afweging

moet maken of er voldaan wordt aan de open normen (geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden etc.).

Artikel 21.42 Toepassingsbereik

In dit artikel is aangegeven waar de paragraaf Aanlegactiviteiten over gaat.

Artikel 21.43 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen voor de aanlegactiviteiten 'het aanbrengen van oppervlakteverhardingen' en 'het graven in de grond waarvoor wortels van bomen worden beschadigd'. De vergunningplicht geldt in een aantal situaties niet, die zijn opgenomen in het tweede lid. Het derde lid bevat de beoordelingsregel voor de vergunningplicht.

Artikel 21.44 Toepassingsbereik

In deze paragraaf is het overgangsrecht voor het gebruik en voor het bouwen opgenomen.

Artikel 21.45 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.2 inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 21.46 Overgangsrecht bouwactiviteiten

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 21.2 inwerking is getreden, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd dan wel geheel worden vernieuwd of veranderd na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit bijvoorbeeld bij brand. Dit geldt niet voor illegale bouwwerken.

O

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.27 Uitzonderingen op vergunningplicht artikel 22.26 – omgevingsplan onverminderd van toepassing

In dit artikel zijn de bouwwerken aangewezen waarvoor de vergunningplicht, bedoeld in artikel 22.26, niet van toepassing is. Met deze categorie van bouwwerken wordt artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, met enkele ondergeschikte aanpassingen en een aanvulling van erf- en perceelafschieding (hoger dan een meter maar niet hoger dan twee meter), voortgezet. Zoals ook in afdeling 3.2 van het algemeen deel van de nota van toelichting bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet toegelicht, geldt voor deze bouwwerken weliswaar niet de vergunningplicht uit artikel 22.26, maar de overige regels uit het omgevingsplan blijven onverminderd van kracht. Dat betekent dat een bouwwerk onverminderd aan de materiële regels over het bouwen, in stand houden en gebruiken van het bouwwerk moet voldoen. Onderdeel van die regels kan ook een bepaling zijn dat daarvan bij omgevingsvergunning van kan worden afgeweken. Deze binnenplanse vergunningplichten kunnen bijvoorbeeld op grond van artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de voormalige Wet ruimtelijke ordening, in een van het tijdelijk deel uitmakend bestemmingsplan zijn opgenomen. Ook deze binnenplanse vergunningplichten blijven onverminderd van kracht, met als gevolg dat er toch een binnenplanse vergunning nodig kan zijn voor de betrokken bouwwerken. Als zo'n binnenplanse vergunning niet kan worden verleend of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik daarvan, niet voldoet aan andere in het omgevingsplan gestelde materiële regels, is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In dat geval is er voor het bouwwerk een buitenplanse vergunning nodig op grond artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet. Net als bij de werking van artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht, zijn de betrokken bouwwerken dus alleen maar vergunningvrij als aan alle overige regels over het bouwen, in stand

houden en gebruiken uit dit omgevingsplan wordt voldaan. Als op grond van die andere regels een vergunning nodig is, of als het bouwwerk of het voorgenomen gebruik in strijd is met andere regels uit dit omgevingsplan, moet toch een vergunning worden aangevraagd.

Zoals al beschreven betreft het hier een voortzetting van de bouwwerken die in artikel 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht waren opgenomen. Op enkele onderdelen zijn daarin wijzigingen aangebracht. Zo is de eis in onderdeel a, onder 3, dat een bijbehorend bouwwerk of een uitbreiding daarvan op meer dan 1 m vanaf openbaar toegankelijk gebied moet zijn gelegen, niet langer afhankelijk van de gelding van redelijke eisen van welstand voor het betrokken gebied of bouwwerk. Hiermee wordt de praktische toepassing van de regeling verbeterd.

Onderdeel h zondert van de binnenplanse vergunningplicht uit buisleidingen anders dan buisleidingen waarop artikel 2.29, onder p, aanhef en onder 4°, van het Bbl (bij het Invoeringsbesluit Omgevingswet oorspronkelijk genummerd als artikel 2.15f, onder p, aanhef en onder 4°) van toepassing is. Hierdoor ontstaat een vergelijkbare samenhang tussen dit artikelonderdeel van de bruidsschat en het genoemde artikelonderdeel uit het Bbl als de samenhang tussen de onderdelen in de artikelen 2 en 3 van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht.

In onderdeel i zijn enkele voorwaarden geschrapt (geen verandering van de draagconstructie of (sub)brandcompartimentering), aangezien die om bouwtechnische redenen gesteld werden en geen invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit van het bouwen zoals die door een omgevingsplan wordt gereguleerd.

-

Aanvulling vanwege vangnetregeling - sub f onder 2 en 3

In sub f onder 2 is het woord 'gebouw' vervangen door 'hoofdgebouw'. In sub f onder 3 is het zinsdeel 'die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied' vervangen door 'die loopt langs de voorkant van dat hoofdgebouw en vanaf daar evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwterrein achter het hoofdgebouw te komen'.

Deze aanvulling op artikel 22.27 van de bruidsschat strekt tot verduidelijking van de eisen die voor de situering van vergunningvrije erf- en perceelafscheidings onder f, onder 2 en 3, van dat artikel zijn gesteld. De aanvulling is opgenomen in de Vangnetregeling Omgevingswet Artikel 2.1b, aanvulling op artikel 22.27 bruidsschat.

Artikel 22.26 van de bruidsschat bevat het verbod om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Artikel 22.27 van de bruidsschat wijst een aantal bouwwerken aan waarop dat verbod niet van toepassing is. Daarbij gaat het onder andere om erf- en perceelafscheidings (artikel 22.27, onder f van de bruidsschat). Deze zijn vergunningvrij als aan een aantal eisen wordt voldaan. Het gaat hier onder meer om de in artikel 22.27, onder f, onder 2, van de bruidsschat gestelde eis dat de afscheidings moet zijn geplaatst op een erf of perceel waarop al een gebouw staat waarmee de afscheidings in functionele relatie staat en de in artikel 22.27, onder f, onder 3, van de bruidsschat gestelde situeringseis voor de ligging van de (denkbeeldige) lijn waarachter vergunningvrije erf- en perceelafscheidings moeten zijn gelegen.

Met de regeling in de bruidsschat over deze vergunningvrije erf- en perceelafscheidings (hoger dan 1 m, niet hoger dan 2 m) is een beleidsneutrale omzetting van artikel 2, onder 12, van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) beoogd. Daarbij is met de in artikel 22.27, onder f, onder 3, van de bruidsschat gestelde situeringseis in een vervangende regeling voorzien voor de situeringseisen 'achter de voorgevelrooilijn' en 'op meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied' zoals die voorheen in artikel 2, onder 12, onder b, onder 2 en 3, van bijlage II bij het Bor waren gesteld. De lijn waarachter erf- en perceelafscheidings met een hoogte van 1 tot 2 m vergunningvrij kunnen worden opgericht is in artikel 22.27, onder f, onder 3, van de bruidsschat omschreven als 'de lijn die langs de voorkant van dat gebouw evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied'. Inmiddels is gebleken dat deze nieuwe omschrijving van de lijn in de praktijk tot verwarring leidt, met name als het gaat om het verloop van de lijn aan de zijkant en vervolgens aan de achterkant van het gebouw. Onvoldoende wordt herkend dat met de omschrijving van de lijn geen wijzigingen ten opzichte van de regeling onder het Bor zijn beoogd en wordt soms ten onrechte een vergunningplicht verondersteld. Om hierover duidelijkheid te bieden wordt de omschrijving van de lijn nader aangevuld, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de begripsomschrijving van 'achtererfgebied'. De methodiek om de ligging van het achtererfgebied te bepalen is namelijk dezelfde als de methodiek voor het bepalen van de ligging van de in artikel 22.27, onder f, onder 3, van de bruidsschat

bedoelde lijn. Met de toevoegingen 'vanaf daar' in samenhang met 'zonder het hoofdgebouw te doorkruisen of in het gebouwerf achter het hoofdgebouw te komen' wordt buiten twijfel gesteld dat de lijn bij bijvoorbeeld hoekwoningen eerst langs de voorgevel van het gebouw loopt en vervolgens langs de zijgevel mee de hoek om loopt. In verband met de verduidelijking van de ligging van de lijn wordt artikel 22.27, onder f, onder 2 en 3, van de bruidsschat verder aangevuld wat betreft de aard van het gebouw waarmee de erf- of perceelafscheiding in functionele relatie moet staan. Tot uitdrukking wordt gebracht dat het hierbij moet gaan om een hoofdgebouw. Hieronder moet op grond van artikel 1.1, eerste lid, van de bruidsschat worden verstaan een hoofdgebouw zoals gedefinieerd in bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving. Weliswaar is de eis dat sprake moet zijn van een hoofdgebouw – en dus niet alleen 'een gebouw' – naar de letter een wijziging ten opzichte van de regeling in artikel 2, onder 12, van bijlage II bij het Bor, die ook uitging van de koppeling aan een gebouw. Materieel gold de eis dat sprake moet zijn van een hoofdgebouw echter ook al onder dat regime. Toen vloemde die eis impliciet voort uit de begripsomschrijving van 'erf' en de koppeling aan de ligging achter de voorgevelrooilijn zoals die waren opgenomen in die regeling.

P

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.33 Specifieke beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

Ook in dit artikel zijn aanvullende beoordelingsregels gegeven. Deze aanvullende beoordelingsregels zien op twee specifieke overgangsrechtelijke situaties die verband houden met het feit dat de Omgevingswet niet langer een aanhoudingsplicht kent zoals die was geregeld in artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Die aanhoudingsplicht kon gelden vanwege een voorbereidingsbesluit dat was genomen ter voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan of vanwege een aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend bestemmingsplan gold.

Toepassing van deze beoordelingsregels leidt ertoe dat, ondanks dat aan de beoordelingsregels uit artikel 22.29 wordt voldaan, de vergunning toch moet worden geweigerd als voor de locatie waarop de aanvraag betrekking heeft op grond van de in artikel 22.33, eerste lid, genoemde bepalingen van de Invoeringswet Omgevingswet een nog onder oud recht genomen voorbereidingsbesluit van kracht is, of een tracébesluit of een besluit krachtens de Wet luchtvaart dat op grond van het oude recht gold als een zodanig voorbereidingsbesluit, of een onder oud recht gedane aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht waarvoor nog geen tot bescherming daarvan strekkend omgevingsplan geldt. Op de plicht om in zo'n geval de vergunning te weigeren bestaat een uitzondering in het geval het bouwplan niet in strijd is met het omgevingsplan dat in voorbereiding is. Dit is vergelijkbaar met de situatie onder oud recht, waarin artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de mogelijkheid bood de onder oud recht toepasselijke aanhoudingsplicht te doorbreken.

In praktische zin betekent de regeling dat onder nieuw recht aangevraagde omgevingsvergunningen voor het verrichten van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk in een gebied waar een nog onder oud recht tot stand gekomen regime van voorbereidingsbescherming van toepassing is, respectievelijk dat onder oud recht als beschermd stads- of dorpsgezicht is aangewezen maar waarop nog geen voldragen beschermingsregime van toepassing is, in beginsel moeten worden geweigerd. Zo kan de vergunning dus worden geweigerd voor activiteiten die in de toekomst niet meer wenselijk worden geacht en onmogelijk zullen worden gemaakt met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. De vergunning kan ook worden geweigerd voor activiteiten waarvan het nog onvoldoende zeker is om te kunnen vaststellen of deze met het toekomstige omgevingsplan aanvaardbaar zullen blijven. Ten tijde van de te nemen beslissing op de aanvraag is het besluit tot wijziging van het omgevingsplan immers nog in voorbereiding en is het mogelijk nog onvoldoende vastomlijnd om te kunnen vaststellen of bepaalde activiteiten daarin uiteindelijk zullen worden toegestaan. Een andere mogelijkheid in zo'n geval kan overigens ook zijn om met instemming van de aanvrager, met toepassing van artikel 4:15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, de beslistermijn op te schorten tot een moment waarop de voorbereiding zich in een zodanig stadium bevindt dat wel kan worden vastgesteld hoe het bouwplan zich verhoudt tot het in voorbereiding zijnde omgevingsplan. Gewezen wordt in dat verband op het tweede lid, dat de mogelijkheid biedt om de vergunning toch te verlenen als kan worden vastgesteld dat de betrokken activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan respectie-

velijk het in voorbereiding zijnde omgevingsplan dat voorziet in de bescherming van het stads- of dorpsgezicht. In het laatste geval zal een dergelijk omgevingsplan onder meer moeten voorzien in op de karakteristieken van het beschermde stads- of dorpsgezicht afgestemde beoordelingsregels voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Zie ook artikel 4.35, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet. Met dit tweede lid wordt een vergelijkbare voorziening getroffen als in het al eerder genoemde artikel 3.3, derde en zesde lid, van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Verschil is echter dat met het tweede lid niet de toepasselijke aanhoudingsplicht wordt doorbroken maar dat in plaats van de vergunning te moeten weigeren, de mogelijkheid is gegeven om de vergunning, onder de vergelijkbare condities dat de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde omgevingsplan, toch te verlenen.

Voor een meer uitgebreide toelichting op de gevolgen van het vervallen van de aanhoudingsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt verwezen naar de toelichting bij de tweede nota van wijziging van het wetsvoorstel Invoeringswet Omgevingswet (Kamerstukken II 2018/19, 34 986, nr. 9, p. 35–42).

Aanvulling vanwege vangnetregeling - lid 1 onderdeel c, d en e

Onderdelen c, d en e zijn toegevoegd ten opzicht van het originele artikel 22.33 uit de bruidsschat. Deze toevoeging is afkomstig uit artikel 2.2 van de Vangnetregeling Omgevingswet. Het corrigeert een onvolkomenheid in de bruidsschat. Met de artikelen 2.2 en 2.5 worden respectievelijk de artikelen 22.33 en 22.278 van de bruidsschat aangevuld. De in deze bepalingen opgenomen grondslagen om een onder nieuw recht ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, en een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, te weigeren, worden uitgebreid. De aanvullende bepalingen regelen dat zo'n vergunning ook moet worden geweigerd als sprake is van een nog onder oud recht lopende procedure van een bestemmingsplan of inpassingsplan op grond van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. De vergunning kan worden verleend als de activiteit in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hiermee wordt het regime van voorbereidingsbescherming, zoals dat bestond onder artikel 3.3 van de voormalige Wabo, voortgezet met de mogelijkheid de vergunning te weigeren. Hiermee wordt voorkomen dat voorbereidingsbescherming verloren zou gaan en onbedoeld vergunning zou moeten worden verleend voor ontwikkelingen die met het oog op de in voorbereiding zijnde nieuwe regeling ongewenst zijn. Hier is sprake van een ontbrekend overgangsrecht, wat in specifieke situaties onredelijk is. De artikelen 2.2 en 2.5 vallen zowel onder criterium a, b als c (in artikel 22.33 opgenomen onder c, d en e).

Onderdeel c is in de wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet (artikel 1, D) gewijzigd ten opzichte van artikel 2.2 uit bovenstaande bestaande Vangnetregeling Omgevingswet. Onder c is 'artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening' vervangen door 'artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening'.

Q

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.39 Inperkingen artikel 22.36 vanwege externe veiligheid

Dit artikel bevat uitzonderingen op de mogelijkheden om vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel 22.36 te verrichten vanwege het belang van de externe veiligheid. Deze uitzonderingen waren opgenomen in artikel 5, derde lid, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Hieraan ligt ten grondslag de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste een op de miljoen per jaar voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties die op grond van artikel 5.7 van het Bkl in een omgevingsplan in acht moet worden genomen. Voor zover artikel 22.36 betrekking heeft op die gebouwen – de onderdelen a en c – is het niet wenselijk dat op locaties waar door de in die onderdelen bedoelde activiteiten overschrijding van de norm voor het plaatsgebonden risico aan de orde zou kunnen zijn, vergunningvrij de in die onderdelen bedoelde activiteiten zouden kunnen worden verricht.

De locaties waar deze activiteiten niet mogelijk zijn, zijn in de eerste plaats de locaties waarvoor het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, zelf al vanwege de overschrijding van het plaatsgebonden risico bouwmogelijkheden die kunnen leiden

tot kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen niet toelaat. Het gaat hier om artikel 22.39, onder a en b, dat een omzetting is van artikel 5, derde lid, onder a en b, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. De verwijzing naar dit omgevingsplan is hier uitdrukkelijk beperkt tot het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, dat kort samengevat bestaat uit de onder het voormalige recht geldende planologische regelingen. Dit omdat die regelingen uitgaan van de in de desbetreffende onderdelen van artikel 5, derde lid, gehanteerde begrippen en systematiek, die onder de Omgevingswet anders zijn. Het is aan gemeenten om daar bij het vaststellen van het omgevingsplan toepassing aan te geven. Hierop kan niet in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder c, van de Omgevingswet worden voortgelopen.

Artikel 22.39, onder c, zondert daarnaast ook vergunningvrije activiteiten als bedoeld in artikel 22.36, onder a en c, uit, als de beoogde locatie voor die activiteiten is gelegen binnen afstanden die degene die een vergunningvrije milieubelastende activiteit verricht op grond van het Bal in verband met het plaatsgebonden risico in acht moet nemen. Het gaat dan om de afstanden tussen bepaalde installaties of opslagvoorzieningen waar met stoffen wordt gewerkt die een veiligheidsrisico voor de omgeving met zich kunnen brengen en te beschermen gebouwen en locaties. Op grond van het Bal geldt als hoofdregel dat veiligheidsafstanden zoals hier bedoeld gelden tot de begrenzing van de locatie waarop de milieubelastende activiteit wordt verricht. Hierdoor zijn er ook geen beperkingen aan de gebruiksruimte buiten die begrenzing. Maar het Bal staat in een aantal situaties afwijking van deze regel toe. Onderdeel c is alleen voor die gevallen van praktisch belang. De zinsnede «voor zover ... van toepassing is» in de verschillende subonderdelen van artikel 22.39, onder c, brengt dat tot uitdrukking. Degene die een milieubelastende activiteit als hier bedoeld verricht, moet op grond van het Bal op het moment dat de veiligheidsafstanden van toepassing worden buiten de locatie waar hij zijn activiteit verricht, het bevoegd gezag daarover informeren. Het bevoegd gezag moet ervoor zorgen dat deze gegevens terecht komen in het landelijk register externe veiligheidsrisico's en aldus voor eenieder kenbaar zijn.

Bij de opsomming van activiteiten in artikel 22.39, onder c, is aangesloten bij de opsomming van activiteiten in bijlage VII, onder A, bij het Bkl. Dat onderdeel van die bijlage geeft voor de daarin genoemde vergunningvrije milieubelastende activiteiten uit het Bal vastgestelde afstanden waarbij wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico. De opgesomde activiteiten, zoals die in artikel 22.39, onder c, onder verwijzing naar de desbetreffende artikelen uit het Bal zijn overgenomen, omvatten zes activiteiten die niet worden genoemd in artikel 5, derde lid, onder c, van bijlage II bij het voormalige Besluit omgevingsrecht. Het gaat hier om de subonderdelen 2, 5, 6, 7, 12 en 13. Voor de activiteit, bedoeld in subonderdeel 2 (het tanken van voertuigen of werktuigen met LPG), heeft dat als achtergrond dat deze activiteit onder het recht voor de Omgevingswet nog vergunningplichtig was. Door de verschuiving van vergunningplichtig naar vergunningvrij moet de activiteit nu aan de opsomming in artikel 22.39, onder c, worden toegevoegd. Voor de overige toegevoegde activiteiten is gelet op het belang van de externe veiligheid evenmin aanleiding om deze voor de toepassing van artikel 22.39, onder c, buiten beschouwing te laten.

-

Aanvulling vanwege vangnetregeling - onder c, subonderdeel 14

Onder c is subonderdeel 14 toegevoegd ten opzicht van het originele artikel 22.39 uit de bruidsschat. Deze toevoeging is afkomstig uit artikel 2.3 van de Vangnetregeling Omgevingswet. Het corrigeert een onvolkomenheid in de bruidsschat. Deze bepaling zorgt ervoor dat het bouwen, in stand houden of gebruiken van bepaalde bouwwerken niet meer automatisch is toegestaan binnen een bepaalde afstand vanaf opslagtanks waarin organische oplosmiddelen worden opgeslagen.

R

Na sectie '' wordt een sectie ingevoegd, luidende:

Artikel 22.55 lid 3

Aanvulling vanwege vangnetregeling - lid 3

Dit onderdeel maakte geen deel uit van de originele bruidsschat, maar is een aanvulling op artikel 22.55 uit de bruidsschat afkomstig uit artikel 2.4 van de Vangnetregeling Omgevingswet. Dit onderdeel corrigeert een onvolkomenheid in de bruidsschat. Deze zorgt ervoor dat de geluidsregels niet van

toepassing zijn op bovengrondse hoogspanningsverbindingen. In een dergelijke uitzondering was nog niet voorzien, hoewel voor deze activiteit onder oud recht geen geluidsregels golden. Zonder het toevoegen van deze uitzondering zouden deze hoogspanningsverbindingen in een aantal gevallen niet voldoen aan deze geluidsregels. Hoewel er in dergelijke gevallen uitzicht zou zijn op legalisatie door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, is dit onredelijk belastend voor de beheerder en de betrokken gemeenten.

S

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.61 Gegevens en bescheiden: rapport geluidonderzoek

Ten minste vier weken voor het begin of wijziging van de activiteit moet het geluidonderzoek aan het bevoegd gezag versterkt worden. Behalve het geluidonderzoek moeten ook de gegevens zoals vermeld in artikel 22.46 worden verstrekt.

-

Aanvulling vanwege vangnetregeling

In aanvulling op artikel 22.61a (is geworden lid 3 t/m 7 van dit 22.61) van de bruidsschat geldt dat artikel ook voor activiteiten die worden verricht op een industrieterrein waarvoor geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn vastgesteld.

T

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 22.278 Omgevingsplanactiviteit: specifieke beoordelingsregel omgevingsvergunning uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid, bij voorbereidingsbesluit of aanwijzing als beschermd stads- of dorpsgezicht

Wat in artikel 22.33 van dit omgevingsplan is geregeld voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, is in artikel 22.278 op vergelijkbare wijze geregeld voor de omgevingsplanactiviteit bestaande uit het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid (ook wel de aanlegvergunning of aanlegactiviteit genoemd). Net als voor bouwactiviteiten regelde de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in artikel 3.3 een voorbeschermingsregime in de vorm van een aanhoudingsplicht voor de beslissing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor de hier bedoelde aanlegactiviteiten. Voor aanvragen om een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteiten bestaande uit dergelijke aanlegactiviteiten komt artikel 22.278 voor de regeling uit artikel 3.3 van de voormalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in de plaats. Voor zijn verdere werking is artikel 22.278 identiek aan de werking van artikel 22.33. Voor de toelichting op die werking wordt dan ook verwezen naar de toelichting op artikel 22.33.

-

Aanvulling vanwege vangnetregeling - lid 1 onderdeel c, d en e

Onderdelen c, d en e zijn toegevoegd ten opzicht van het originele artikel 22.278 uit de bruidsschat. Deze toevoeging is afkomstig uit artikel 2.5 van de Vangnetregeling Omgevingswet. Het corrigeert een onvolkomenheid in de bruidsschat. Met de artikelen 2.2 en 2.5 worden respectievelijk de artikelen 22.33 en 22.278 van de bruidsschat aangevuld. De in deze bepalingen opgenomen grondslagen om een onder nieuw recht ingediende aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk, en een omgevingsplanactiviteit bestaande uit het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of werkzaamheid, te weigeren, worden uitgebreid. De aanvullende bepalingen regelen dat zo'n vergunning ook moet worden geweigerd als sprake is van een nog onder oud recht lopende procedure van een bestemmingsplan of inpassingsplan op grond van de voormalige Wet ruimtelijke ordening. De vergunning kan worden verleend als de activiteit in overeenstemming is

met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Hiermee wordt het regime van voorbereidingsbescherming, zoals dat bestond onder artikel 3.3 van de voormalige Wabo, voortgezet met de mogelijkheid de vergunning te weigeren. Hiermee wordt voorkomen dat voorbereidingsbescherming verloren zou gaan en onbedoeld vergunning zou moeten worden verleend voor ontwikkelingen die met het oog op de in voorbereiding zijnde nieuwe regeling ongewenst zijn. Hier is sprake van een ontbrekend overgangsrecht, wat in specifieke situaties onredelijk is. De artikelen 2.2 en 2.5 vallen zowel onder criterium a, b als c (in artikel 22.278 opgenomen onder c, d en e).

Onderdeel c is in de wijziging van de Vangnetregeling Omgevingswet (artikel 1, F) gewijzigd ten opzichte van artikel 2.2 uit bovenstaande bestaande Vangnetregeling Omgevingswet. Onder c is 'artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening' vervangen door 'artikel 3.8, eerste lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening'.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van het Scholenprogramma zijn veel basisscholen verhuisd naar nieuwgebouwde kindcentra. Veel oude schoolgebouwen zijn daardoor leeg komen te staan. In het kader van het Programma vrijkomende (school)locaties worden deze gebouwen veelal gesloopt en wordt aan deze percelen een nieuwe functie toegekend.

Gelet op de grote woningbouwopgave die de gemeente Midden-Groningen heeft voor de komende jaren zal aan deze percelen veelal een woonbestemming worden toegekend. Zo ook het perceel van de voormalige basisschool in Kolham. Op het perceel aan de Hoofdweg 42-42a wordt met het voornemen de bouw van 3 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Met dit wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Midden-Groningen gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de functie "Maatschappelijk-Onderwijs" naar de functie "Wonen".

Deze motivering gaat in op de achtergronden van dit wijzigingsbesluit en de relatie met het wettelijk kader. Naast de motivering is er een toelichting op het omgevingsplan. Deze gaat in op de technische kenmerken van het plan en bevat ook de juridische plantoelichting. Die toelichting is in het wijzigingsbesluit te vinden.

1.2 Het wijzigingsbesluit

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet zorgt voor veranderingen in de wet- en regelgeving rondom ruimtelijke ordening, bouwen, milieu en andere thema's die samenhangen met de fysieke leefomgeving. Een gevolg van de Omgevingswet is dat het instrument 'bestemmingsplan' komt te vervallen. Hiervoor in de plaats is het gemeente brede omgevingsplan gekomen. Het gemeentelijke omgevingsplan bevat, net als het bestemmingsplan, regels over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de Rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'. Het planvoornemen wordt getoetst aan deze bruidsschat regels in hoofdstuk 4.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om dit om te zetten naar een gemeentedekkend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zitten in dit geval regels uit het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kolham-Froombosch' (vastgesteld op 4 juli 2013). In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op welke regels dit specifiek zijn.

De komende jaren zal het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Midden-Groningen stapsgewijs worden vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan. Dat gebeurt met wijzigingsbesluiten. Ook met dit wijzigingsplan worden er regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangen door nieuwe regels, die nodig zijn om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Grens wijzigingsbesluit

Dit wijzigingsbesluit heeft betrekking op de kadastrale percelen 2355, 2660 en 2661 aan de Hoofdweg 42-42a te Kolham. Het plangebied ligt aan een doodlopende zijstraat zuidelijk van de Hoofdweg. Direct ten westen van het plangebied is de kerk en een begraafplaats gelegen. Ten oosten van het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Op de onderstaande afbeelding is een kaart met de globale begrenzing van het plangebied van het wijzigingsbesluit opgenomen. De exacte begrenzing van het wijzigingsbesluit blijkt uit de werkingsgebieden van deze wijziging van het omgevingsplan.

Figuur 1.1



Ligging plangebied

KadastraleKaart.nl

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de geschiedenis van het gebied, de huidige situatie van het plangebied, de voorgenomen ontwikkeling en het doel van het wijzigingsbesluit. In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen getoetst aan relevante wetgeving en beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hierop volgend worden in hoofdstuk 4 de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu behandeld. Daarna wordt in hoofdstuk 5 getoetst aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hoofdstuk 6 en 7 gaan respectievelijk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een (voormalige) schoollocatie. In het plangebied bevonden zich de schoolgebouwen van de voormalige school OBS Oetkomst en Peuteropvang Net Dröge. De gebouwen zijn inmiddels gesloopt.

Op de onderstaande afbeelding wordt de huidige situatie in het plangebied weergegeven:

Figuur 2.1



Huidige situatie plangebied (voor sloop schoolgebouwen)

KadastraleKaart.nl

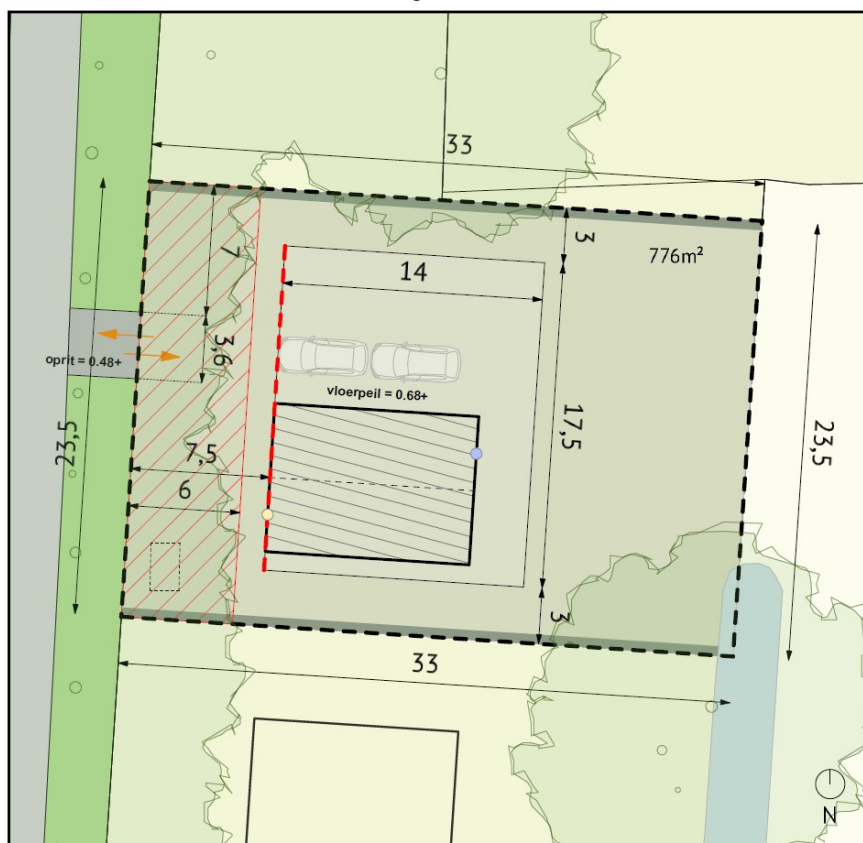
2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden er in het plangebied drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor de drie kavels zijn kavelpaspoorten opgesteld. Deze bevatten een overzicht van eisen die vastliggen met betrekking tot het hoofd- en bijgebouw, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid. De kavelpaspoorten zijn als Kavelpaspoorten bij deze motivering gevoegd.

Voor de drie vrijstaande woningen geldt elk een maximaal oppervlak van 150 m². De woningen krijgen een zadeldak en worden maximaal 8 meter hoog, met een goothoogte van maximaal 3 meter hoog. De woningen krijgen een eigentijdse dorpse architectuur. Ook is er op elke kavel ruimte voor een bijgebouw van maximaal 100 m². Iedere kavel biedt in de toekomstige situatie ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie weer van de ligging van de woning op één van de kavels.

Figuur 2.2



Indicatie ligging woning

gemeente Midden-Groningen

2.3 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan

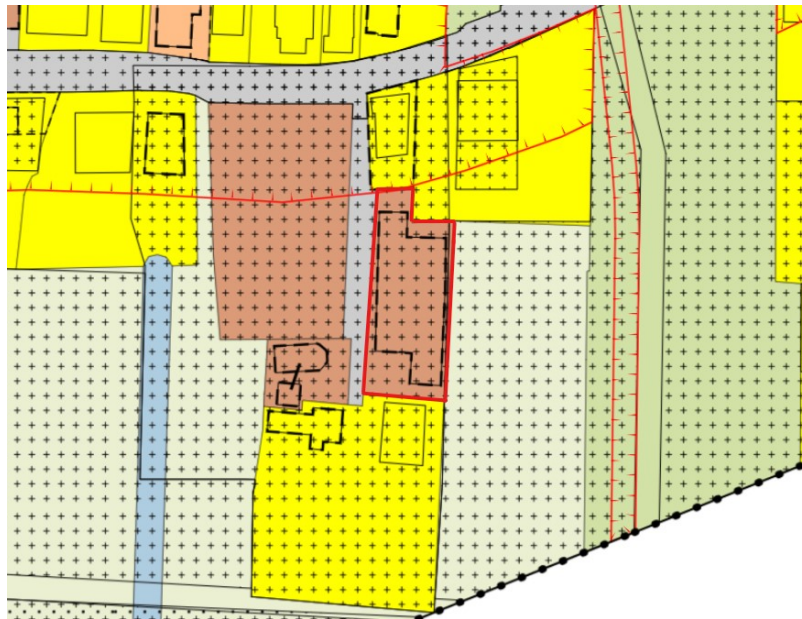
Het gemeentelijk omgevingsplan van Midden-Groningen bestaat voornamelijk uit het omgevingsplan van rechtswege. Voor deze locatie is dit het geldende bestemmingsplan en de bruidsschat. Op grond van het Bestemmingsplan Kolham-Froombosch (vastgesteld 4 juli 2013) heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Maatschappelijk – Onderwijs, met bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 6 m;
- Waarde – Archeologie 1;
- Waarde – Archeologie 3;
- wro-zone – ontheffingsgebied – dh.

De geplande woningbouw past niet binnen het huidige ruimtelijke kader, dat nu op een maatschappelijke functie is gericht. Hiervoor moet het planologisch regime gewijzigd worden, dan wel hierop worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een wijziging van het omgevingsplan.

Archeologie zal worden behandeld in Hoofdstuk 4. Het kleine stukje aanduiding wro-zone, voor het uitoefenen van kleinschalige detailhandel, wordt voornamelijk in stand gehouden op het perceel via de vantoe-passingverklaring in de planregels in afdeling 21.2, maar zal in het toekomstige gemeentebrede omgevingsplan worden weggehaald. Dit is bedoeld voor percelen aan het lint en dit perceel ligt niet aan het lint. Hieronder is een verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

Figuur 2.3



Vigerend bestemmingsplan

Ruimtelijkeplannen.nl

Er zijn ook drie andere gemeentelijke facetplannen op de locatie van toepassing, te weten:

- Facetbestemmingsplan kleinschalige windturbines (vastgesteld 21 juni 2018);
- Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten (vastgesteld 20 december 2018);
- Facetbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 28 november 2019);
- Facetbestemmingsplan Paarden (vastgesteld 25 april 2024).

De facetplannen kleinschalige windturbines, parkeren en paarden wordt in de vantoepassingverklaring in de planregels overeenkomstig van toepassing verklaard. Het plan moet hieraan voldoen. Het facetplan karakteristieke objecten wordt niet meegenomen in de vantoepassingverklaring in de planregels. Het perceel heeft namelijk geen cultuurhistorische dubbelbestemming.

3 Toetsing aan beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

Bij het wijzigen van het omgevingsplan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Een omgevingsplan kan alleen worden gewijzigd als er sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. De volgende beoordelingsregels uit het Bkl gelden:

- De instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- De instructieregels van de provincie (Provinciale Omgevingsverordening Groningen);
- Eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie;
- De regels die gelden voor het stellen van maatwerkregels, als het gaat om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een maatwerkregel.

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Daarnaast hebben de gemeente en het waterschap ook beleidsregels opgesteld. Dit komt in de volgende paragrafen aan de orde.

3.2 Rijk

3.2.1 Instructieregels

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling

van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschapelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke thema's uit het Bkl relevant zijn voor voorliggende ontwikkeling en wordt verwezen naar de corresponderende paragraaf in hoofdstuk 4.

Figuur 3.1

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor besluit?	Verwijzing paragraaf H4
Veiligheid	5.1.2	Ja	Paragraaf 4.7
Waterbelangen	5.1.3	Ja	Paragraaf 4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	Paragraaf 4.8
Geluid door Activiteiten	5.1.4.2	Ja	Paragraaf 4.6
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterrein	5.1.4.2a	Ja	Paragraaf 4.5
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	
Trillingen	5.1.4.4	Nee	
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	Paragraaf 4.1
Geur	5.1.4.6	Nee	
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	Paragraaf 4.11
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	Paragraaf 4.2
Behoud ruimte voor autowegen, autosnelwegen en hoofdspoorwegen	5.1.6.2	Nee	
Behoud ruimte voor buisleidingen van nationaal belang	5.1.6.3	Nee	
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Nee	
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.2	Nee	
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.2	Nee	
Bebouwingscontour jacht	5.2	Nee	
Bebouwingscontour houtkap	5.2	Nee	
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	

Landelijke fiets- en wandelroutes	5.2	Nee
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee

Instructieregels Bkl

3.2.2 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. In zijn totaliteit kent de NOVI in totaal 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau. De ontwikkeling valt daarom buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.3 Provincie

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

Doel van de provinciale Omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

1. RUIMTE:

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Vitale landbouw.

2. NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed;
- Vergroten biodiversiteit.

3. WATER

- Waterveiligheid;
- Schoon en voldoende water.

4. MOBILITEIT:

- Bereikbaarheid.

5. MILIEU:

- Tegengaan milieuhinder;
- Gebruik van de ondergrond.

De Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening provincie Groningen (hierna Omgevingsverordening) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. Hieronder zijn de artikelen weergegeven die relevant zijn voor het projectgebied. Thema's die geen invloed hebben op het voornemen, worden niet aangehaald.

Aardbevingsgebied (afdeling 3.2 Omgevingskwaliteit)

Het plangebied ligt binnen het aardbevingsgebied. Voor locaties binnen het aardbevingsgebied worden regels gesteld met het oog op;

- het beschermen van cultuurhistorisch erfgoed, voor zover het gaat over de hoofdvorm van de karakteristieke en beeldbepalende gebouwen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het plangebied staan geen karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Wel is het plangebied gelegen naast een rijksmonument (de kerk van Kolham). Met de uitvoering van het planvoornemen wordt dit monument niet aangetast. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.2. Ook is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit blijkt uit deze motivering. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

3.4 Gemeente

3.4.1 Omgevingsvisie Midden-Groningen

Op 2 november 2023 is de Omgevingsvisie Midden-Groningen vastgesteld. De Omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen met twee doelen:

- Het geeft de stip op de horizon over hoe de gemeente Midden-Groningen omgaat met de ruimtelijke opgaven die op haar afkomen, zoals de noodzaak voor meer woningen, duurzame energie of het vinden van geschikte ruimte voor bedrijven. Dit is vertaald in 8 speerpunten, deze worden hieronder beschreven.
- Daarnaast geeft de Omgevingsvisie het kader hoe de gemeente ideeën en plannen van inwoners of ondernemers zal beoordelen. Dit geldt voor plannen die niet in het Omgevingsplan passen.

De speerpunten van deze omgevingsvisie zijn doelen voor inrichting en gebruik van onze omgeving. De doelen uit de omgevingsvisie helpen om brede welvaart te bereiken. De speerpunten komen voort uit de opbrengsten van de participatie, uit bestaand beleid dat nog steeds belangrijk is en uit trends en ontwikkelingen die om nieuw beleid vragen. De 8 speerpunten van de gemeente Midden-Groningen zijn:

- Veilig en gezonde woon- en leefomgeving uitnodigend voor bewegen en ontmoeten;
- Beleefbare omgeving met behoud en versterking van verschillen in het landschap en kernen en hun karakter/historie;
- Voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners;
- Ontwikkeling naar een toekomstbestendige landbouw en toekomstbestendig buitengebied met een groeiende betekenis voor recreatie en vrijetijdseconomie;
- Ruimte voor bedrijvigheid en ondernemen in balans met de omgeving en arbeidsmarkt;
- Ontwikkeling naar minder energieverbruik, groene en betaalbare energie;
- Voorsorteren op veranderingen in het klimaat en versterking van de biodiversiteit;
- Goede fysieke én digitale bereikbaarheid en toegankelijkheid.

Uit de Omgevingsvisie blijkt dat er voor alle kernen in de gemeente Midden-Groningen sprake is van een woningtekort. Met het planvoornemen worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarmee sluit het planvoornemen aan op het speerpunt "voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners". Het planvoornemen is daarmee passend bij de Omgevingsvisie Midden-Groningen.

3.4.2 Welstandsnota Midden-Groningen 2020

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen haar geharmoniseerde en geactualiseerde Welstandsnota vastgesteld. Het omgevingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het omgevingsplan geeft aan waar, wat, hoeveel, ten behoeve van welke functie en in welke vorm gebouwd mag worden. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw er uit mag komen te zien.

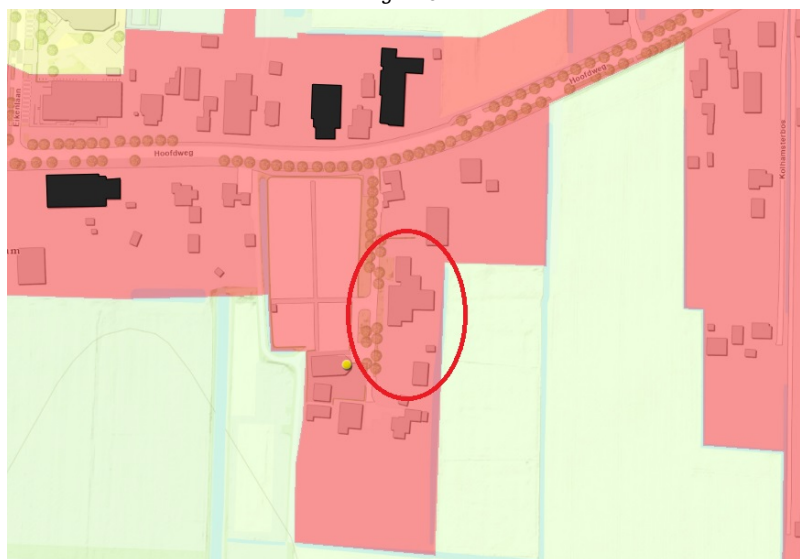
Welstandsbeleid moet daarbij voorkomen dat er bouwwerken gebouwd worden die afbreuk doen aan de omgeving.

Op de bijbehorende welstandskaart is het plangebied aangeduid als hoofdlint. De linten worden hoog gewaardeerd vanwege hun historisch waardevolle ruimtelijke structuur en het karakteristieke aanzicht, waarin de ontwikkelingsgeschiedenis goed herkenbaar is.

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uiteindelijk getoetst aan de in de Welstandsnota opgenomen criteria voor de linten.

Ook zijn voor deze woningen kavelpaspoorten opgesteld. Deze kavelpaspoorten zijn als bijlage opgenomen en bevatten een overzicht van eisen met betrekking tot het hoofd- en bijgebouw, erfinrichting, aanzicht, kleur en materiaal en duurzaamheid.

Figuur 3.2



Welstandskaart

Welstandsnota Midden-Groningen

3.4.3 Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028

De gemeente heeft in 2022 samen met de woningcorporaties en huurderorganisaties een woningmarkt-onderzoek uit laten voeren. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningbouwopgave groter is dan in de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 is benoemd. In 2023 is de woondeal voor de regio Groningen-Assen getekend. Deze woondeal bevat woningbouwafspraken tussen Rijk, provincies Groningen en Drenthe én de gemeenten uit de regio Groningen-Assen. De opgave voor Midden-Groningen is 1.350 woningen in de periode 2022-2030. De gemeente stelt in 2024 een nieuwe woonvisie vast. De koers blijft gericht op zelfstandige netwerken van kleine en grote dorpen, versterken van het stedelijk gebied van Hoogezand en Sappemeer. In de dorpen tussen Harkstede en Slochteren (Kolham, Schermer, Woudbloem, Froombosch) moeten 60-80 woningen worden toegevoegd.

Met het planvoornemen worden 3 nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd op een vrijkomende plek. Dit sluit aan bij de Woondeal uit 2023.

3.4.4 Archeologische verwachtingskaart (2021)

Uitgangspunt van het gemeentelijk archeologisch beleid is het behoud van waardevolle archeologische waarden en van cultuurhistorische en cultuur landschappelijke relictten. De feitelijke bescherming van de archeologische en cultuurlandschappelijke waarden wordt geregeld in bestemmingsplannen en de erfgoedverordening. Voor het grondgebied van de gemeente Midden-Groningen beschikt de gemeente over een verwachtingskaart archeologie en cultuurhistorie (2021). Op het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.1 nader ingegaan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie artikel 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem). Daarnaast zijn er specifieke regels

over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2).

Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba).

Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.1.2 Onderzoek

Met het planvoornemen wordt er bebouwing toegevoegd waarin mensen langer dan 2 uur aanwezig zijn. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bodemonderzoek bij deze motivering gevoegd.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan de hypothese 'onverdacht' formeel verworpen worden daar er licht verhoogde gehalten en concentraties aan onderzochte parameters in de grond en het grondwater zijn vastgesteld. Er zijn geen verhoogde gehalten/concentraties ten opzichte van de interventiewaarde vastgesteld in zowel de grond als het grondwater. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen eigendomsoverdracht van de locatie. De bodem is geschikt voor woningbouw.

4.1.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect bodem.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Toetsingskader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen en projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen en projecten zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voor beschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.2.2 Onderzoek

Archeologie

In het geldende omgevingsplan is er voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen. Hier geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor bouwwerken met een oppervlak groter dan 50 m². Archeologisch onderzoek is daarmee dus noodzakelijk voor de realisatie van het planvoornemen. Er is door De Steekproef een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is als Archeologisch bureauonderzoek bij deze motivering gevoegd.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het gebied een hoge verwachting heeft voor archeologische waarden uit de steentijd tot midden bronstijd en vanaf de late middeleeuwen. Het advies van De Steekproef luidt om het plangebied door middel van verkennende boringen te onderzoeken. Hiermee kan de gaafheid van de bodem worden bepaald, en daarmee wat de kans is op intacte archeologische waarden.

Er heeft inventariserend archeologisch veldonderzoek, door middel van boringen, plaatsgevonden in het plangebied. Dit onderzoek is als Archeologisch veldonderzoek bij deze motivering 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.

Cultuurhistorie

Het initiatief tast geen cultuurhistorische waarden aan. Er staan in het plangebied geen monumenten of karakteristieke bebouwing. Wel is de naast het plangebied gelegen kerk aangewezen als rijksmonument. Als bouwhoogte van de te realiseren woningen is er gekozen voor een bouwhoogte van (maximaal) 8 meter vanwege de rijkmonumentale kerk. Ook de kleur en materiaalkeuze van de te realiseren woningen worden ondergeschikt aan de kerk. Het rijksmonument wordt daarmee niet aangetast met het planvoornemen. Verder is de Hoofdweg een historische weg, met deze ontwikkeling wordt de historische weg niet aangetast.

4.2.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

4.3 Water

4.3.1 Toetsingskader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming en de weging van het waterbelang worden betrokken. Verder zijn de regels van artikel 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Verplichte omgevingswaarden

- Zowel het Rijk, de provincie en gemeenten (kunnen) werken met omgevingswaarden. Deze worden hieronder beschreven:

Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en 4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (artikel 2.15 Ow).

- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van 1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het Rijk in beheer zijn en 2) de gemiddelde overstroomingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het Rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (artikel 2.13 Ow).
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient de wijziging van het omgevingsplan ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

4.3.2 Onderzoek

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor is het planvoornemen ingediend bij Waterschap Hunze en Aa's. De aanvraag digitale watertoets heeft op 25 maart 2024 plaatsgevonden. Uit de watertoets kwam naar voren dat de korte procedure kan worden doorlopen. Dit blijkt tevens uit de Uitgangspuntennotitie wateradvies. In de uitgangspuntennotitie van het waterschap staat o.a. het volgende beschreven:

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Het plangebied ligt binnen een peilgebied met een zomer- en winterpeil van NAP-1,25 meter en -1,55 meter. Langs de oostzijde van het plangebied ligt een overige sloot die in zuidelijke richting afwatert naar een schouwsloot en vervolgens op de daar aanwezige hoofdwatergang.

In de oorspronkelijke situatie werd het hemelwater afgevoerd naar het gemengde rioolstelsel aan de westzijde van het plangebied. Binnen de planontwikkeling zal de hemelwaterafvoer naar de oostelijk sloot langs het plangebied plaats gaan vinden. Met de afvoer van het hemelwater van de te realiseren verharding van 1552 m² binnen het plangebied komt volgens de nieuwste klimaatscenario's van het KNMI in maatgevende situatie 100mm neerslag tot afvoer in 12 uur, wat een noodzakelijk bergingsvolume van 142 m³ met zich mee brengt. Uit nadere afstemming tussen het waterschap en de gemeente blijkt dat de overstort van het huidige rioolstelsel binnen het peilgebied van het plangebied ligt waardoor dit bergingsvolume al in het watersysteem aanwezig is en niet gecompenseerd hoeft te worden. Daarvoor is het echter wel noodzakelijk, dat de afvoer van het regenwater van het plangebied naar het hoofdwatersysteem van het waterschap met voldoende (hydraulische) capaciteit gewaarborgd is. Er zal berekend moeten worden of afvoer via de aanwezige sloot langs het plangebied richting de schouwsloot mogelijk is of dat daar aanpassingen noodzakelijk zijn.

Op 21 oktober 2024 heeft er een hydraulische toetsing plaatsgevonden van het huidige en toekomstige watersysteem van het plangebied (bijlage Hydraulische toetsing watergang). Uit de berekeningen van het watersysteem dat het overtollig water uit het plangebied en omgeving moet afvoeren blijkt dat de afvoercapaciteit voldoende is om het extra verhard oppervlak dat zal afwateren op het systeem af te kunnen voeren. Er zal nader overleg plaatsvinden met het waterschap waarbij gekeken wordt naar de beste oplossing om de afvoercapaciteit van het plangebied te garanderen bij extreme buien. Mogelijke maatregelen zijn bijvoorbeeld afwateren via een zaksloot, via de sloot die langs het plangebied loopt, via een aansluiting op de schouwsloot die ten westen van de kerk loopt of via het riool. De definitieve maatregel(en) worden vastgesteld in het kavelpaspoort, dat een bijlage is bij de koop- en ontwikkelovereenkomst, die per koper wordt afgesloten.

Waterkwaliteit

Vervuiling van het oppervlaktewater moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende 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'.

Er vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats binnen het plangebied, er is daarom geen sprake van door bedrijfsmatige activiteiten vervuild hemelwater. Bij de definitieve maatregelen om de afvoercapaciteit van het plangebied te garanderen bij extreme buien wordt rekening gehouden met het voorkomen van vervuiling van het oppervlaktewater.

Adaptatie op lokale bodemdaling

Het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's wordt gekenmerkt door drie verschillende vormen van bodemdaling, namelijk; door gaswinning, door zoutwinning en door veenoxidatie. Bodemdaling door gaswinning heeft lokaal geen grote invloed op het functioneren van het watersysteem, maar regionaal dient het watersysteem hierop wel maatregelen te treffen. Bodemdaling door zoutwinning en veenoxidatie

kunnen wel tot lokale maatregelen leiden in het watersysteem. Het plan ligt in een gebied waar sprake is van bodemdaling door aardgaswinning. Het waterschap adviseert om rekening te houden met het volgende bij het verder uitwerken van het plan. Het waterschap heeft niet aangegeven welke specifieke maatregelen genomen moeten worden. In diverse overleggen is over de planvorming gesproken en we gaan er daardoor vanuit dat dit voldoende is.

4.3.3 Conclusie

Het milieuaspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.4 Ecologie

4.4.1 Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) gaat op in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

De meeste inhoudelijke regels over natuurbescherming komen, ingedeeld naar doelgroep, terecht in een van de volgende drie besluiten:

- Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal)
- Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)
- Omgevingsbesluit (Ob)

4.4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen voor het aspect ecologie, is er door Dillerop natuuradvies een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (een zogenaamde quickscan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Het rapport van de inventarisatie is als Beknopte natuurtoets bij deze motivering gevoegd.

Uit de toetsing komt naar voren dat er in het plangebied zich geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die door de voorgenomen werkzaamheden wezenlijk kunnen worden beïnvloed. In het kader van de te doorlopen planologische procedure zijn er vanuit de Omgevingswet geen belemmeringen.

In de directe omgeving van het plangebied komen mogelijk wel algemene kleine zoogdieren en amfibieënsoorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen, dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. En zullen geen effecten optreden, mits men zich houdt aan de zorgplicht.

In het plangebied noch in de directe omgeving daarvan zijn jaarronde vaste rust- of verblijfplaatsen (van strenger beschermde soorten) aangetroffen; hier zijn geen effecten te verwachten. Tijdens de sloopwerkzaamheden zijn voor vleermuizen geen verblijfplaatsen, vliegroutes en geen significant oppervlak aan foerageergebied aangetast. Er treden door het voornemen geen negatieve effecten op; derhalve hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Als er een steenmarter wordt aangetroffen, wordt er een onthefingsverzoek aangevraagd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een ander gebied beschermd middels de Omgevingswet. Er is geen sprake van externe werking. De voorgenomen werkzaamheden hebben om deze reden geen negatieve effecten op het functioneren van Natuurnetwerk Nederland.

Stikstof

In Nederland zijn 162 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Een verdere toename van stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden. Daarom dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor een omgevingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden gewijzigd.

Om vast te stellen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is er een AERIUS-berekening uitgevoerd. Deze AERIUS-berekening is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Uit de berekening blijkt dat er door de stikstofdepositie geen negatief effect optreedt in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Een omgevingsvergunning Natura 2000-activiteit is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.4.3 Conclusie

Zowel het aspect soortenbescherming als het aspect gebiedsbescherming (inclusief stikstof) vormen geen belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect ecologie.

4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.5.1 Toetsingskader

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken. Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

4.5.2 Onderzoek

Op de locaties worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegevoegd (woningen) binnen het geluidsaandachtsgebied van de Hoofdweg. Daarom is toetsing aan de standaardwaarden en grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl nodig. Er is daarom een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Deze is als Akoestisch onderzoek aan deze motivering gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat op alle woningen aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt voldaan. De nieuwe geluidgevoelige gebouwen liggen niet binnen geluidsaandachtsgebieden van andere geluidsbronnen. De realisatie van de woningen is mogelijk zonder verdere verplichtingen ten aanzien van geluid. Ten aanzien van gevelisolatie volstaat de standaard eis van 20 dB uit het Beluik Bouwwerken leefomgeving.

4.5.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

4.6 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

4.6.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl).

Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

4.6.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten op het plangebied aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* te raadplegen. Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat er voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure *'Bedrijven en milieuzonering'*, editie 2009. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen, hebben betrekking op geluid, maar ook op geur, stof en gevaar. Deze drie laatst genoemde aspecten komen, indien relevant, in de andere paragrafen van dit hoofdstuk aan de orde.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Dit is bijvoorbeeld ook het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar liggen. Ook rondom het plangebied zijn in de huidige situatie al verschillende maatschappelijke bestemmingen aanwezig, zoals een kerk en een begraafplaats. Ook ligt het plangebied aan (een zijstraat van) een lint in een dorpskern waarin woonfuncties, maatschappelijke functies en gemengde functies naast elkaar liggen. Er kan daarom worden gemotiveerd dat het plangebied gelegen is in gemengd gebied. Omdat het plangebied gelegen is in een gemengd gebied kan de richtafstand voor geluid met 1 afstandstap verkleind worden.

Het planvoornemen zorgt voor de realisatie van nieuwe milieugevoelige functies. Het is daarom nodig te onderzoeken welke bedrijven en functies er in de omgeving zijn die mogelijk effect kunnen hebben op het plangebied. Rondom het plangebied is de volgende bedrijvigheid gelegen:

- Op circa 25 meter ten westen van het bouwvlak van de te realiseren woning is een kerk gelegen. Voor kerken geldt een richtafstand van 30 meter (bedrijfs categorie 2). Bij een gemengd gebied kan deze richtafstand voor geluid met 1 afstandstap verkleind worden. Voor de kerk geldt in dit geval een richtafstand van 10 meter. Hieraan kan worden voldaan. Ook betreft de kerk een dorpskerk met slechts een dorpsfunctie. De geluidshinder van de kerk zal zodanig van aard zijn, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Op circa 15 meter ten westen van het bouwvlak van de te realiseren woningen is een begraafplaats gelegen. Voor begraafplaatsen geldt een richtafstand van 10 meter (bedrijfs categorie 1). Deze richtafstand kan in een gemengd gebied worden teruggebracht naar 0 meter. Hieraan kan worden voldaan.

4.6.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft geluid door activiteiten.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij het groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk.

Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). De aandachtsgebieden zijn onder te verdelen in:

Brandaandachtsgebieden (BAG)

Een BAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een plasbrand of een fakkelbrand, de warmtestraling ten hoogste 10 kW/m² bedraagt.

Explosieaandachtsgebied (EAG)

Een EAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot:

- een kokende vloeistof-gasexpansie-explosie (een BLEVE), de warmtestraling ten hoogste 35 kW/m² is, en;
- een explosie, anders dan onder a, waarvan de overdruk ten hoogste 10 kPa is.

Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

Een GAG is de locatie begrensd door de afstand, waar als gevolg van een ongewoon voorval dat leidt tot een gifwolk, personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan ten hoogste de bij ministeriële regeling bepaalde vastgestelde concentratie van een gevaarlijke stof. Als het GAG groter is dan 1,5 km wordt het GAG tot deze afstand begrensd in het kader van ruimtelijke ontwikkeling. De volledige GAG is verder wel relevant voor bijvoorbeeld crisiscommunicatie en kan dus niet beschouwd worden als niet relevant.

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikelen 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel. Een gemeente mag hier wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties de volgende aspecten van belang:

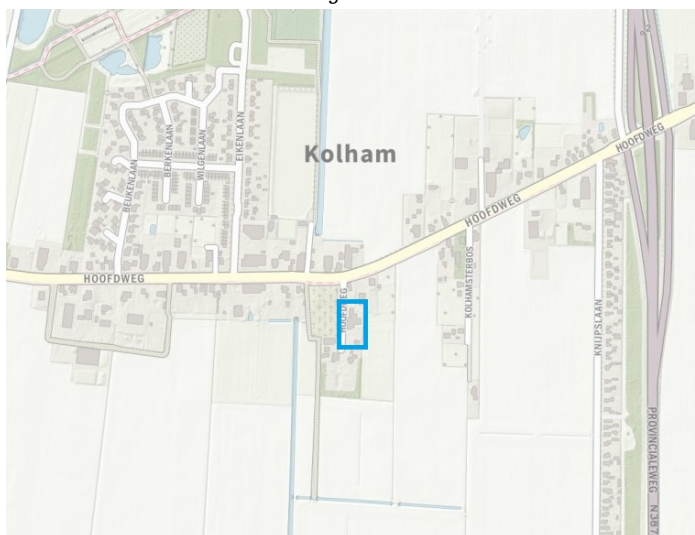
- Beperkingen in het belemmeringengebied van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

4.7.2 Onderzoek

Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor grote evenementen of voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn.

Dit voornemen zorgt voor de realisatie van nieuwe kwetsbare bebouwing in de vorm van 3 woningen. In dit kader is de Signaleringskaart EV geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het plangebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen veroorzaken. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Signaleringskaart EV weergegeven.

Figuur 4.1



Signaleringskaart EV

nl.ev-signaleringskaart.nl

Zoals is te zien op de uitsnede van de Signaleringskaart is het plangebied niet gelegen in het aandachtsgebied van risicovolle transportroutes, buisleidingen of andere risicobronnen.

4.7.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect externe veiligheid.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Toetsingskader

In een aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemisies. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de be-

oordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO₂.

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Een dergelijke 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

4.8.2 Onderzoek

Met het planvoornemen worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Het CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Er is gebruikgemaakt van CROW publicatie 381 - Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018.

Het plangebied is geclassificeerd als weinig stedelijk en is gelegen in de rest van de bebouwde kom. Voor de verkeersgeneratie van een vrijstaande (koop)woning is in dat geval een kengetal van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. De realisatie van drie vrijstaande woningen zorgt daarmee voor een verkeersgeneratie van maximaal 26 voertuigenbewegingen.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool 2022 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Figuur 4.2

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		26
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Ingevulde NIBM-tool

www.IPLO.nl

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer en de afstand tot een aandachtsgebied is niet noodzakelijk.

Onderzoek achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) uit de wet zijn opgenomen in de volgende tabel.

Figuur 4.3

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³
PM _{2,5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	50 µg/m ³

Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de gemeten en berekende achtergrondniveaus ruim onder de wettelijke normen blijven.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Toetsingskader

Primair is verkeersveiligheid geregeld in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet). Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Ook de bekende richtlijnen vanuit het CROW blijven bestaan. De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden.

4.9.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Als gevolg van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie toenemen. In paragraaf 4.8 is berekend dat de verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen maximaal 26 motorvoertuigenbewegingen per etmaal bedraagt. Het plangebied wordt ontsloten door de Hoofdweg, deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte groei in verkeersbewegingen aan te kunnen.

Parkeren

De realisatie van drie vrijstaande woningen zorgt voor een toename van de parkeerbehoefte. Het plangebied is geclassificeerd als weinig stedelijk en is gelegen in de rest van de bebouwde kom. Voor de parkeerbehoefte van een vrijstaande (koop)woning is in dat geval een kengetal van minimaal 1,9 parkeerplekken per woning opgenomen. De realisatie van drie vrijstaande woningen zorgt daarmee voor een parkeerbehoefte van minimaal 6 parkeerplekken.

De parkeerbehoefte wordt in de toekomstige situatie op eigen erf opgelost. Iedere kavel biedt ruimte aan minimaal 2 parkeerplaatsen. Bezoekers dienen te parkeren aan de Hoofdweg, waar extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.9.3 Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft het aspect verkeer en parkeren.

4.10 Duurzaamheid en gezondheid

4.10.1 Toetsingskader

Te zijner tijd zullen in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het gemeentelijke beleid zoals verwoord in hoofdstuk 3 (Transitievisie Warmte, Groenvisie en Klimaatvisie).

Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

De bruidsschat kent een artikel betreffende energiebetreffende maatregelen (artikel 22.52). Hieraan zal voldaan moeten worden. De gemeente gaat uit van de volgende opeenvolgende principes bij duurzaamheid:

- besparen;
- isoleren;
- opwekken.

4.10.2 Onderzoek

Duurzaamheid

De gemeente Midden-Groningen hecht waarde aan duurzaamheid en volgt de wettelijke kaders op dit gebied. Belangrijke regelgeving die hierbij wordt gehanteerd, omvat de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) en de normen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Deze regelgeving vereist respectievelijk dat nieuwe bouwprojecten voldoen aan vastgestelde milieu-impactnormen en criteria voor energiezuinigheid en duurzaamheid.

Daarnaast heeft de gemeente Midden-Groningen de ambitie om duurzame en klimaatadaptieve wijken/buurten/dorpen te realiseren. Speerpunten hierbij zijn een lager energieverbruik, een waterhuishouding die ook in de toekomst geen wateroverlast geeft en gebruik van materialen die herbruikbaar zijn (circulair). Naast dat de gemeente hieraan bijdraagt bij de inrichting van het openbaar gebied (indien hier sprake van is) kunnen ook ontwerpers, bouwers/ontwikkelaars en bewoners van de nieuwe woningen hieraan bijdragen. Zij kunnen mede de voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later.

Voor de woningbouwontwikkeling op de vrijkomende locaties worden naast de toolbox natuurinclusief bouwen (www.bouwnatuurinclusief.nl), praktische handvaten, onderstaande punten meegegeven als inspiratie en ambitie om een duurzame en toekomstbestendige leefomgeving te creëren.

Energiebesparing en toepassing van Duurzame Energie

De gemeente stimuleert het toepassen van een hogere energieprestatie dan wettelijk vereist door een lagere warmtevraag en optimaal gebruik van duurzaam opgewekte energie. Aandachtspunt bij de warmtevoorziening is het gevolg van de voorstellen voor de belasting op het elektriciteitsnet, met name als het gaat over het verlagen van de mogelijke piekvraag. Als het gaat over de keuze voor een bron bij gebruik van een warmtepomp heeft toepassing van een bodembron de voorkeur. Bij toepassing van zonnepanelen heeft een oost-west oriëntatie de voorkeur.

Ook is er een voorkeur voor toepassing van gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning en bijzondere aandacht voor luchtdichtheid van de woningen.

Circulariteit / materiaalgebruik

Hierbij is een scherpere dan de wettelijk vereiste MPG-score wenselijk. Dit kan bijvoorbeeld door toepassing van hergebruikte materialen en natuurlijke materialen. Zo kan bij de keuze van de constructie hout worden toegepast en kan bij isolatie worden gekozen voor natuurlijk/biobased isolatiemateriaal. Hierbij is zowel de CO₂-opslag van met name biobased materialen als de uitstoot bij de productie van materialen van belang. Ook is het wenselijk om materialen zonder toxische stoffen toe te passen. Hierdoor kunnen restmaterialen makkelijk worden hergebruikt. Als laatste is van belang dat materialen, die gecombineerd met andere materialen worden toegepast, op termijn weer makkelijk uit elkaar te halen zijn en voor hergebruik geschikt gemaakt kunnen worden.

Klimaatadaptatie

Maak gebruik van mogelijkheden om regenwater vast te houden en in de woning te gebruiken, bijvoorbeeld door toepassing van groene dak en of door toepassen van regenkratten, regentonnen of grindstroken langs de gevel. Daarnaast is het wenselijk om zo min mogelijk voor- en achtertuinen te verhard en bij verhardingen te kiezen voor half-verharding en/of niet gebakken materialen.

Biodiversiteit: Flora

Het openbare groen bij een locatie wordt bij voorkeur op zodanige wijze ingericht dat de biodiversiteit wordt bevorderd. Dit wordt bereikt door het gebruik van (biologisch geteelde en) inheemse bomen en plantensoorten en/of door gebruik te maken van natuurlijke erfafscheidingen (hagen) in plaats van houten schuttingen.

Biodiversiteit: Fauna

Ter bevordering van de fauna in de bebouwde omgeving is het wenselijk om nestkasten toe te passen met name voor vleermuizen en vogels (huismus, gierzwaluw). Bij voorkeur worden ook nestgelegenheden voor verschillende soorten insecten als wilde bijen ingezet.

Duurzame mobiliteit

Stimuleren van actieve mobiliteit wordt bevorderd door bijvoorbeeld de parkeervoorziening van de fiets dichterbij te maken dan die van de auto. Daarnaast is het wenselijk om ruimte te reserveren voor laadgelegenheden voor elektrisch vervoer.

Gezondheid

De inrichting van de openbare ruimte kan bijdragen aan de gezondheid van nieuwe bewoners en omwonenden. Bij dit initiatief wordt met name gekeken naar een gezond leefmilieu (aanwezigheid van geur, geluid, goede riolering en waterkwaliteit en -kwaliteit). Ook aspecten zoals biodiversiteit, natuurinclusief bouwen, het tegengaan van verspreiding van bestrijdingsmiddelen en vermesting, een schone bodem zijn relevante onderdelen van een gezond leefmilieu. Zaken zoals geur, geluid, bodem en water zijn in de vorige paragrafen nader aan de orde gekomen.

4.10.3 Conclusie

Zoals hiervoor beschreven, wordt zoveel mogelijk voldaan aan de eisen en voorwaarden van duurzaamheid en gezondheid. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wat betreft duurzaamheid en gezondheid.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.11.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.129g van het Bkl wordt, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening gehouden met de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling. Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven terrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Er wordt onderscheid gemaakt tussen ontwikkelingen in en buiten stedelijk gebied, dan wel buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

4.11.2 Onderzoek

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Een stedelijke ontwikkeling kan als volgt worden gedefinieerd: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ook blijkt uit jurisprudentie dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van drie nieuwe woningen mogelijk. Hiermee mag er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat er met het voornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat een verdere ladderonderbouwing niet van toepassing is.

4.11.3 Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk. Wel moet de behoefte worden aangetoond, dit is in paragraaf 3.4.3 gebeurd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

Onderdeel van de motivering bij een wijziging van het omgevingsplan, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

4.12.2 Onderzoek

Of een besluit over een project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingsactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Project-m.e.r.-beoordeling

Het initiatief behoort in bijlage V in het Omgevingsbesluit tot nummer J11: 'Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Hiervoor geldt een mer-beoordelingsplicht. Voor het planvoornemen is daarom een notitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. De notitie is als Project-mer-beoordeling woningbouw Kolham - Hoofdweg 42-42a aan deze motivering toegevoegd. Uit de notitie blijkt dat het initiatief geen significant nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

4.12.3 Conclusie

Uit de m.e.r.-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een m.e.r.-rapportage en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Het bevoegd gezag heeft de milieuaspecten beoordeeld zoals die in hoofdstuk 4 zijn benoemd en is tot de conclusie gekomen dat de opstelling van een milieueffectrapportage op basis van de geconstateerde milieueffecten niet nodig is. Het bevoegd gezag doet op de gebruikelijke wijze mededeling van haar beslissing via een afzonderlijke publicatie.

5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.1 Inleiding

Voor het wijzigingsbesluit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat het omgevingsplan alleen wordt gewijzigd als:

- Er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- Als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl.

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

5.2 Afweging

Met het planvoornemen wordt de bouw van drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. In het omgevingsplan wordt daarom een maatschappelijke functie omgezet naar een woonfunctie.

In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente is initiatiefnemer van dit project. Een exploitatieopzet of een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. De kosten van het initiatief zijn voor rekening van gemeente Midden-Groningen en worden verrekend in de verkoopprijs van de kavels.

7 Participatie

7.1 Inleiding

Participatie is een verplicht onderdeel onder de Omgevingswet. Daarbij is niet uitgewerkt in welke vorm dit moet plaatsvinden. In dit deel van de motivering wordt gemotiveerd op welke wijze bewoners en andere betrokkenen zijn geraadpleegd over de voorbereiding van het plan (participatie).

7.2 Participatie

De gemeenteraad van Midden-Groningen heeft in het raadsakkoord 2022-2026 aangegeven inwoners- en overheidsparticipatie belangrijk te vinden. De gemeenteraad heeft het college opdracht gegeven om met een visie op participatie te komen. Vooruitlopend op de participatievisie heeft de gemeenteraad bij de vaststelling van het Plan van Aanpak Programma Vrijkomende Locaties ingestemd met actieve inwonerspacticipatie. Samen met de omgeving worden verschillende vrijkomende ontwikkellocaties uitgewerkt in ontwikkelkaders.

Eerste ideeën

De eerste ideeën over de invulling van de locatie zijn na overleg met Dorpsbelangen Kolham in september 2021 met de bewoners van Kolham gedeeld via de dorpskrant 'De Hamster'. Op verzoek van omwonenden is met hen gesproken over mogelijke verkoop van delen van de locatie ten behoeve van tuinuitbreiding. Deze gesprekken zijn medio in april 2023 eerst on-hold gezet. De uitkomsten van deze gesprekken zijn daarna meegenomen als wensen en aandachtspunten.

Bewonersavonden

Omwonenden zijn in 2024 uitgenodigd om mee te denken over ontwikkelingen op de vrijkomende schoollocatie. Tijdens de informatieavond in februari 2024 zijn aanwezigen geïnformeerd over het programma Vrijkomende Locaties in relatie tot voorliggende locatie. Aanwezigen konden ideeën, wensen en aandachtspunten meegeven over de ontwikkeling op de locatie. Het verslag is na afloop gedeeld met de aanwezigen. De uitgangspunten en wensen die zijn geformuleerd tijdens de informatieavond zijn meegenomen in een concept ontwerp omgevingsplan en in kavelpaspoorten. Deze zijn in juni gepresenteerd aan omwonenden en belanghebbenden. Aanscherpingen zijn op basis van deze avond opgehaald. Er is meegegeven dat reacties op het plan door middel van een zienswijze kunnen worden gedeeld tijdens de inspraakperiode van het ontwerp-omgevingsplan.

Vooraankondiging

In maart 2024 is meegedeeld in de Regiokrant dat de gemeente het voornemen heeft om het omgevingsplan voor de betreffende locatie te wijzigen. Hierbij zijn nog geen stukken ter inzage gelegd.

Gesprekken met individu

Er hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met omwonenden over de verkaveling van de voorliggende locatie. De wensen voor de verkaveling zijn meegenomen in de totstandkoming van de kavelpaspoorten.

7.3 Bestuurlijk vooroverleg

Het voorontwerp wijzigingsbesluit is gedeeld met de vooroverlegpartners. Dit betreffen de Provincie Groningen, Waterschap Hunze en Aa's, en de Veiligheidsregio Groningen.

Veiligheidsregio Groningen

De reactie van de Veiligheidsregio Groningen is als Afstemmingsreactie Veiligheidsregio Groningen bij deze motivering toegevoegd. De Veiligheidsregio Groningen heeft aangegeven dat er op de planontwikkeling geen significante externe veiligheidsrisico's van invloed zijn.

Waterschap Hunze en Aa's

De afstemmingsreactie van waterschap Hunze en Aa's is als Afstemmingsreactie Waterschap Hunze en Aa's bij deze motivering gevoegd. Het waterschap geeft aan bij het onderdeel water in paragraaf 4.3 de adviezen uit de uitgangspuntennotitie ten aanzien van waterkwaliteit te missen.

Reactie

De adviezen uit de uitgangspuntennotitie van het waterschap ten aanzien van de waterkwaliteit zijn aan paragraaf 4.3 toegevoegd.

Provincie Groningen

De afstemmingsreactie van de Provincie Groningen is als Afstemmingsreactie Provincie bij deze motivering gevoegd. De provincie geeft aan een opmerking te hebben over het ecologisch onderzoek, onderdeel Soortenbescherming, zoals verwoord in paragraaf 4.4. van de Motivering en in de Quicksan-bijlage over Flora en Fauna. Volgens de provincie is het op dit moment onduidelijk in het ecologisch onderzoek welke bebouwing er precies gesloopt gaat worden en óf en welk omringend groen er wordt weg gehaald ten behoeve van de bouw van de nieuwe woningen. Dit leidt bij de provincie tot de volgende adviezen:

In relatie tot de bebouwing:

- Indien er spouwmuren aanwezig zijn onder te slopen bebouwing, is het advies om onderzoek te doen naar de aanwezigheid van vleermuizen in het gebouw;
- In het ecologisch onderzoek staat dat de steenmarter een vrijgestelde soort is in de provincie Groningen. Dit is niet het geval. Bij het aantreffen van een steenmarter dient er een ontheffingsverzoek aangevraagd te worden.

In relatie tot eventueel te verwijderen omliggend groen:

-
- Als er bomen moeten worden gekapt, dan moet hiervoor mogelijk een vergunning aangevraagd worden, vanwege de bescherming van de houtopstanden;
 - Bij aantasting van het omliggende groen moet nader onderzoek worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde amfibieën, zoogdieren en insecten in het plangebied. Zo nodig dient een ontheffing te worden aangevraagd.

Reactie

Inmiddels zijn de gebouwen al gesloopt. Er komen een drietal woningen voor in de plaats. Verder is er in de motivering, in paragraaf 4.4, opgenomen dat als er een steenmarter wordt aangetroffen er een ontheffingsverzoek wordt aangevraagd. Wat betreft de kapvergunning voor bomen wordt er door de gemeente bekeken of het voor het omringend groen noodzakelijk is om bomen te kappen. Indien noodzakelijk wordt hiervoor een kapvergunning aangevraagd. Als er sprake is van aantasting van omliggend groen wordt er nader onderzoek uitgevoerd.

7.4 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Hoofdweg 42-42a Kolham heeft vanaf 4 juli 2024 zes weken ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 3 juli 2024 in het gemeenteblad, De Regiokrant en via de gemeentelijke website (en www.omgevingswet.overheid.nl). Tijdens het ter visie liggen van het plan kon eenieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit zijn 4 zienswijze ingediend. De Nota van beantwoording zienswijzen is als Nota van beantwoording zienswijzen bij deze motivering gevoegd. Deze nota van beantwoording zienswijze geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur zijn beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen van het ontwerp- wijzigingsbesluit op het omgevingsplan hebben geleid.

7.5 Resultaten/conclusie participatie

Tijdens het participatietraject is er ruimte geweest voor belanghebbenden om wensen, aandachtspunten en vragen in te brengen. Deze inbreng, samen met de kaders vanuit de gemeenteraad en het gemeentelijk beleid, hebben geleid tot de totstandkoming van het wijzigingsbesluit, waarin drie vrijstaande woningen mogelijk worden gemaakt.

Er is keuze gemaakt voor de ontwikkeling van vrije kavels op de locatie, vanwege het behoud van monumentaal groen en de historische kerk, ligging in de omgeving, beperkingen van het aantal verkeersbewegingen, bevindingen woningmarktonderzoek en de inbreng van belanghebbenden. Er zijn ook ideeën en aandachtspunten opgehaald die niet direct invloed hebben op de planvorming in het plangebied. Deze zaken zijn betrokken bij de afweging en worden al dan niet opgepakt. De Kerklaan en de kruispunten worden bijvoorbeeld aangepakt en verbeterd.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Akoestisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/5952d1b1e81b406ab7833e1ff5cd2777/hld@2025-01-09;13440477
<i>Beknopte natuurtoets</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/51b1999180c349238e80adc630f782f/hld@2025-01-09;13440477
<i>Archeologisch bureauonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/08367b19ea794e13b14745607432fc73/hld@2025-01-09;13440477
<i>AERIUS-berekening</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/a5ad65287364525b23fab63a5325c04/hld@2025-01-09;13440477
<i>Uitgangspuntennotitie wateradvies</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/77738ae44c32456a99964988115def/hld@2025-01-09;13440477
<i>Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/94a04efa15346d1bb592adb670a4a68/hld@2025-01-09;13440477
<i>Afstemmingsreactie Veiligheidsregio Groningen</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/66490dd5a43747a3b7203058aad5c23e/hld@2025-01-09;13440477
<i>Afstemmingsreactie Waterschap Hunze en Aa's</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/8e637b4215b49c082d6e8ab2292e7e0/hld@2025-01-09;13440477
<i>Afstemmingsreactie Provincie</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/2b29c32818314ac9aa40643c9a0c380/hld@2025-01-09;13440477
<i>Kavelpaspoorten</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/dd497e32b3b94d7bb0379b00aee374e/hld@2025-01-09;13440477
<i>Project-mer-beoordeling woningbouw Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/d179ba53361442baa5fa78e153d5c3/hld@2025-01-09;13440477
<i>Hydraulische toetsing watergang</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/a7fc7dc00e845d6819b7e496743c1f7/hld@2025-01-09;13440477
<i>Nota van beantwoording zienswijzen</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/58895fedb8034417ae911fb358503d9/hld@2025-01-09;13440477
<i>Archeologisch veldonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2024/51c13f225cd9423b80cd0a4cd4edf73406/hld@2025-01-09;13440477