

Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Midden-Groningen publiceert hierbij het ontwerp wijzigingsbesluit (Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen) op het omgevingsplan.

Artikel I

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

Artikel II

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Midden-Groningen legt het ontwerp wijzigingsbesluit ter inzage. In het kader van het Scholenprogramma zijn veel basisscholen verhuisd naar nieuwgebouwde kindcentra. Veel oude schoolgebouwen zijn daardoor leeg komen te staan en inmiddels gesloopt. Gelet op de grote woningbouwopgave die de gemeente Midden-Groningen heeft voor de komende jaren, krijgen deze locaties met het Programma vrijkomende (school)locaties veelal een woonfunctie. Aldus besloten door Gemeente Midden-Groningen, 23 juni 2025

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 VIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.4 van dit omgevingsplan.
- 3 4. Bijlage ~~III~~ ~~X~~ bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.
- 4 5. Bijlage ~~V~~ ~~XII~~ bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.2 van dit omgevingsplan.

B

Artikel 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor het hobbymatig houden van paarden overeenkomstig artikel 21.9 en het bouwen voor het hobbymatig houden van paarden overeenkomstig artikel 21.18 mag niet plaatsvinden zonder dat de landschappelijke inpassing, door het planten van de bomen en de beplanting zoals aangegeven in bijlage ~~IV~~ ~~XI~~, is gerealiseerd binnen een termijn van een jaar na ingebruikname van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, en in stand wordt gehouden.

C

Artikel 21.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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~~ ~~XIII~~.

D

Na afdeling 21.2 worden twee afdelingen ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.3 GERESERVEERD Slochteren - Hoofdweg 200

[Gereserveerd]

Afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties

Paragraaf 21.4.1 Algemeen

Artikel 21.47 Toepassingsbereik

Afdeling 21.4 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.48 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 Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01;
 - c. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde, van de voormalige gemeente Menterwolde, vastgesteld op 30-11-2017, met identificatienummer NL.IMRO.1987.BPDorpen2017-0401;
 - d. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het bestemmingsplan Woongebieden, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 10-06-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va;
 - e. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het Bestemmingsplan Buitengebied, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 23-08-2010, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP090Buitengebied-31va.
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 Dorpen Menterwolde, van de voormalige gemeente Menterwolde, vastgesteld op 30-11-2017, met identificatienummer NL.IMRO.1987.BPDorpen2017-0401;
 - b. de regels betreffende de enkelbestemmingen en de inleidende regels van het bestemmingsplan Woongebieden, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 10-06-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va;
 - c. de regels betreffende de enkelbestemmingen, de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke bebouwing' en de inleidende regels van het Bestemmingsplan Buitengebied, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 23-08-2010, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP090Buitengebied-31va.

Artikel 21.49 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 21.4.

Paragraaf 21.4.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.4.2.1 Wonen

Artikel 21.50 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.51 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.52 Functie Wonen

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Diverse locaties PVL 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 en water;
 2. parkeervoorzieningen;
 3. wegen;
 4. openbare nutsvoorzieningen;
 5. fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, sierbestrating en overige verhardingen;
 6. tuinen, erven, terreinen.

Artikel 21.53 Algemene regels over wonen

Het volgende gebruik is bij wonen verboden:

- a. het gebruiken van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van wonen;
- b. het gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf, detailhandel en/of seksinrichting;
- c. het gebruik van gronden en opstallen voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- d. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan voor de uitvoering van krachtens de functie toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het gebruik van gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van gronden voor het storten van puin en afvalstoffen;
- g. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur.

Artikel 21.54 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.

Artikel 21.71 Beoordelingsregels omgevingsvergunning gebruik bouwkraan

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor het bouwrijp maken met een bouwkraan en het bouwen met een bouwkraan, voor zover dat niet emissieloos is.
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 aantoonbaar op een andere manier kan worden bereikt dat het bouwrijp maken en het bouwen niet leidt tot significante negatieve gevolgen voor stikstof gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.
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. een motivering waaruit blijkt dat aan de beoordelingsregel in het tweede lid wordt voldaan.

Subparagraaf 21.4.2.2 Groen

Artikel 21.55 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Groen in het gebied H21 - Groen - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.56 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.57 Functie Groen

Ter plaatse van de functie Groen in het gebied Groen Diverse locaties PVL is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. groen- en speelvoorzieningen;
- b. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. een verkeersontsluiting ter plaatse van ontsluiting.

Paragraaf 21.4.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.61 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.62 Meetbepalingen

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

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk: 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;
- b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk: 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;
- e. de inhoud van een bouwwerk: 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 dakpellen;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;
- g. de het peil:
 1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg waar deze grenst aan de hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang 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 21.63 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl)

Het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen zijn de waarden zoals opgenomen in Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer - gezamenlijk geluid, tabel 2 en in Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek - gezamenlijk geluid, tabel 2 voor de daarin benoemde woning(en).

Artikel 21.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Diverse locaties PVL worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet minder respectievelijk meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding minimum aantal wooneenheden en Maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd zoals is aangegeven ter plaatse van de bouwaanduiding vrijstaand, twee-aaneen, rijwoning en appartementen;
- d. de voorgevel van het hoofdegebouw wordt in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrans opgericht, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding gevellijn de voorgevel van het hoofdegebouw in of achter de gevellijn of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. de afstand van het hoofdegebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter, met uitzondering van aangebouwde zijden van woningen;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum goothoogte is aangegeven;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling bedraagt bedraagt niet minder respectievelijk meer dan ter plaatse de bouwaanduiding minimum dakhelling en maximum dakhelling is aangegeven;
- i. een hoofdegebouw plat wordt afgedekt ter plaatse de bouwaanduiding platte afdekking;
- j. de overbouwde oppervlakte van het hoofdegebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.64, 21.65 en 21.66 ten hoogste 50% mag bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j bedraagt de oppervlakte van de bebouwing niet meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding maximum bebouwingsoppervlakte is aangegeven;
- l. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.64 en 21.65 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.65 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 - Diverse locaties PVL 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. een bijbehorend bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Diverse locaties PVL;
- 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 hoofdegebouw 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 hoofdegebouw bedraagt;
 3. de overbouwde oppervlakte van het gebouw moet passen binnen de overbouwde oppervlakte genoemd in artikel 21.64, sub g, en het maximale bebouwingspercentage genoemd in artikel 21.64, 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 21.64, 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 21.64, 21.65 en 21.66 ten hoogste 50% mag bedragen;
- h. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.64 en 21.65 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.66 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. binnen H21 - Wonen - Diverse locaties PVL mag de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.64, 21.65 en 21.66 ten hoogste 50% 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 21.67 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen 21.64 tot en met 21.66 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 parkeersituatie, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen en landschappelijke waarde:

- a. 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 21.65 sub c, d, e en f;
 3. het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Diverse locaties PVL;
- b. het verhogen van het maximum aantal woningen, tot en met het maximum aantal wooneenheden dat ter plaatse van de bouwaanduiding verhogen maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- c. het verhogen van de maximum bouwhoogte, tot en met de maximum bouwhoogte die ter plaatse van de bouwaanduiding verhogen maximum bouwhoogte is aangegeven.

Paragraaf 21.4.4 Overgangsrecht Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties

Artikel 21.68 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied H21 - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.69 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 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties 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 21.4 Diverse locaties Programma vrijko-

mende (school)locaties 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 21.70 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties 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 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties, 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.

E

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>appartementen</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/d7c1dc0dde1d40dd9c19e60fb19ae290/nld@2025-06-23;14133400
Breedte	/join/id/regdata/gm1952/2025/052da1c919154c00b5e138f68b41d396/nld@2025-01-09;13440477
Diepte	/join/id/regdata/gm1952/2025/a249b5ebb6fc43349fc3e590b3ef09b7/nld@2025-01-09;13440477
<u>gevellijn</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/04cdff6f46cd4d0da06a4c326a47b0f6/nld@2025-06-23;14133400
<u>Groen Diverse locaties PVL</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/7414c09e853144f0bf6eac1cfde13487/nld@2025-06-23;14133400
H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/999d9d9ac5d845968baeeb94d6409b9d/nld@2025-01-09;13440477
H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2abda9/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - bouwvlak - Diverse locaties PVL</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/4d219dd0c56b49dc9954180fc8580a88/nld@2025-06-23;14133400
H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afbbaa530/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Diverse locaties PVL</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/5b89353e75664421b01957690be78864/nld@2025-06-23;14133400
<u>H21 - Groen - Diverse locaties PVL</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/b29dd6a698154a4a9ef63a29e3c4c759/nld@2025-06-23;14133400
H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdfa-fa/nld@2025-01-09;13440477
H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Wonen - Diverse locaties PVL</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/f8030d52aa1647038f4c794e7587558d/nld@2025-06-23;14133400

<i>H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342
<i>Maximum aantal wooneenheden</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f78691322664f4cbf0f069745d3d161/nld@2025-06-23;14133400
<i>maximum bebouwingsoppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/c06a1930a2374bd-cb6f837c4e33b806e/nld@2025-06-23;14133400
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/32cd873a93c6481fb2c24ff2a91694ba/nld@2025-06-23;14133400
<i>maximum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/c16053d6c50143ee98f7988144a047c0/nld@2025-06-23;14133400
<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/02616197da2a47fe9427e274c9d8d425/nld@2025-06-23;14133400
<i>minimum aantal wooneenheden</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/48ca2be5c84b49789272915ea6104eed/nld@2025-06-23;14133400
<i>minimum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/75a73933af3d42c79b6b2ad24f3ce37e/nld@2025-06-23;14133400
<i>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477
<i>ontsluiting</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/4c727ba31989478697653a3f154bb521/nld@2025-06-23;14133400
<i>platte afdekking</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/e2c38077d0fb441f95ff11d87639831b/nld@2025-06-23;14133400
<i>rijwoning</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/c7cbbbd-cd5c54e6e92c13c1aa465cf53/nld@2025-06-23;14133400
<i>twee-aaneen</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/17967f4403404a62a21602ac6fb4c634/nld@2025-06-23;14133400
<i>verhogen maximum aantal wooneenheden</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81c19b06db27435b865b72a48ab67a67/nld@2025-06-23;14133400
<i>verhogen maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/dd95b4f3c9dd48d39e5b2366be72f0d9/nld@2025-06-23;14133400
<i>vrijstaand</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/50894110d8e446f09fd7a720987377db/nld@2025-06-23;14133400
<i>Wonen Diverse locaties PVL</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81c6884462624896a737fa143815a56f/nld@2025-06-23;14133400
<i>Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477

Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20 /join/id/regda-
ta/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dffb4e42958d/nld@2024-
11-26;10054342

F

Na bijlage II worden zeven bijlagen ingevoegd, luidende:

Bijlage III GERESERVEERD Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

[Gereserveerd]

Bijlage IV GERESERVEERD Bij artikel 21.10 van dit omgevingsplan (voorwaardelijke verplichting)

[Gereserveerd]

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

[Gereserveerd]

Bijlage VI GERESERVEERD Bij artikel 21.37 van dit omgevingsplan (kavelpaspoorten)

[Gereserveerd]

Bijlage VII GERESERVEERD Bij artikel 1.1, vijfde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

[Gereserveerd]

Bijlage VIII Bij artikel 1.1, zesde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

Voor de toepassing van afdeling 21.4 wordt verstaan onder:

<u>bebouwing</u>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
<u>bebouwingspercentage</u>	het op de plankaart en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
<u>bijgebouw</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>bouwen</u>	bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>bouwperceel</u>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<u>bouwvlak</u>	een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;
<u>bouwwerk</u>	bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving ;
<u>dak</u>	iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;
<u>detailhandel</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,

<u>erf</u>	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>erotisch getinte vermaaksfunctie</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>gebouw</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>goot, druiplijn, boeiboord</u>	gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>hoofdgebouw</u>	de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;
<u>horecabedrijf</u>	hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving ;
<u>huishouden</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>kampeermiddel</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>landschappelijke waarde</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 op gericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;
<u>lessenaarsdak</u>	de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
<u>meervoudige woning</u>	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;
<u>nutsvoorzieningen</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 zijn zonder privé-vertrekken van een ander huishouden te moeten doorkruisen;
<u>overig aan-huis-verbonden bedrijf</u>	voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
<u>overkapping</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>platte afdekking</u>	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;
	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>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);

Bijlage IX Overzicht Documentenbijlagen

<u>Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer - gezamenlijk geluid</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/e7144c8c996a423690db82f559a49665/nld@2025-06-23;14133400
<u>Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek - gezamenlijk geluid</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/d146d2c05193415fb5680523ab2fc9a1/nld@2025-06-23;14133400

G

Het opschrift van bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~III~~ X Bij artikel 1.1, derde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

H

Het opschrift van bijlage IV wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~IV~~ XI Bij artikel 21.10 van dit omgevingsplan (voorwaardelijke verplichting)

I

Het opschrift van bijlage V wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

J

Het opschrift van bijlage VI wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage ~~VI~~ XIII Bij artikel 21.37 van dit omgevingsplan (kavelpaspoorten)

K

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor en de bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden moeten landschappelijk worden ingepast. Dit is door middel van deze voorwaardelijke verplichting geborgd. Hoe de landschappelijke inrichting eruit moet komen te zien, is weergegeven in bijlage ~~IV~~ XI.

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.15 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw 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 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, ~~derde~~ vierde lid.

M

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.16 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk

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, ~~derde~~ vierde lid.

N

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.17 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk geen gebouw zijnde

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde. 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, ~~derde~~vierde lid.

O

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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~~viijfde lid.

P

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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~~viijfde lid.

Q

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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~~viijfde lid.

R

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

Artikel 21.47 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 21.48 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 voorrangsregels. 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 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 - Diverse locaties PVL aan deze facetplannen moeten voldoen.

Voor de (deel)locaties gelden een drietal zgn. moederbestemmingsplannen, te weten Dorpen Menterwolde, Woongebieden en Buitengebied. Ook een deel van deze drie zgn. moederbestemmingsplannen gaan voor op de regels uit deze afdeling. Zo blijven de algemene regels uit de derde hoofdstukken van de drie moederbestemmingsplannen gelden, net als het slot- en overgangsrecht uit de vierde hoofdstukken.

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, en de inleidende regels uit de drie bestemmingsplannen Dorpen Menterwolde, Woongebieden en Buitengebied. Ook de dubbelbestemming Waarde - Karakteristieke objecten uit het bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgezonderd. Deze regels uit deze drie zgn. moederbestemmingsplannen vervallen en worden vervangen door de regels in deze afdeling. De enkelbestemmingen worden vervangen, zodat het initiatief qua gebruik en bouwen mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 21.49 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 21.4 opgenomen vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten. De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op deze afdeling.

Artikel 21.50 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 - Diverse locaties PVL. Dit artikel heeft met 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 21.51 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.52 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 21.53 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.

Artikel 21.54 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 21.55 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Groen in het gebied H21 - Groen - Diverse locaties PVL. Dit artikel heeft met 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 21.56 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.57 Functie Groen

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

Artikel 21.61 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 21.62 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 21.64 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, derde lid.

Artikel 21.65 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk 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. 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, derde lid.

Artikel 21.66 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde. 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, derde lid.

Artikel 21.67 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 21.64 tot en met 21.66 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 21.68 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.69 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 21.70 Overgangsrecht bouwactiviteiten

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 21.4 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.

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 woonfunctie worden toegekend. Zo ook aan de volgende locaties die onderdeel zijn van dit besluit:

- Kerkstraat 15 te Zuidbroek;
- Middenstraat 27a te Sappemeer;
- Multatulistraat 26-28 te Hoogezand;
- Aalbersestraat 2 te Hoogezand;
- Oudeweg 74 te Westerbroek.

Op deze percelen worden woningen mogelijk gemaakt. Voor de vijf locaties tezamen maximaal 95 wooneenheden. Op twee locaties worden per binnenplanse omgevingsvergunning 2 respectievelijk 4 extra woningen toegestaan, dat het aantal op 101 laat uitkomen. Met dit wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Midden-Groningen gewijzigd voor de genoemde locaties. De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de huidige maatschappelijke functie naar een nieuwe woonfunctie.

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 gemeentebrede 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 de bestemmingsplannen 'Dorpen Menterwolde', 'Woongebieden' en 'Bestemmingsplan Buitengebied'. 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

Per locatie is de begrenzing aangegeven, met een korte beschrijving van de ligging van het plangebied. Onderaan deze subparagraaf zijn kaarten 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.

Kerkstraat 15 te Zuidbroek

Deze locatie is gelegen in het centrum van Zuidbroek, achter Kerkstraat 17. Onderdeel van het plangebied zijn de percelen 1288, 2019 en (deels) 1526. De Kerkstraat mondt aan de zuidzijde uit op het Winschoterdiep en aan de noordzijde op de A7. De A7 ligt op circa 500 meter van het plangebied. Eveneens loopt op circa 500 meter ten zuiden van het plangebied het treinspoor Hoogezand-Sappemeer. De nabijgelegen bestemmingen zijn Centrum, Bedrijf, Kantoor, Woongebied en Gemengd. Iets ten westen van het plangebied begint het bedrijventerrein Zuidbroek.

Middenstraat 27a te Sappemeer

Deze locatie is gelegen in de buurt Compagniesterpark in Sappemeer. Onderdeel van het plangebied zijn de percelen 2716 en (deels) 2449. Circa 60 meter ten zuiden van de locatie loopt het treinspoor Hoogezand-Sappemeer. De locatie is gelegen in de buurt van met name woningen. Ook de bestemming Maatschappelijk en Bedrijf liggen in de omgeving van het plangebied.

Multatulistraat 26-28 te Hoogezand

Deze locatie is gelegen in bevindt zich in de buurt Spoorstraat en Kieldiep, in de wijk Hoogezand-Zuid. Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel 2781 en (deels) 2782 en 3757. Deze locatie is gelegen in de buurt van met name woningen. Ook de bestemming Maatschappelijk, Horeca en Bedrijf liggen in de omgeving van het plangebied.

Aalbersestraat 2 te Hoogezand

Deze locatie is gelegen in de buurt Gorecht-West, in de wijk Hoogezand-Zuid. Het plangebied bestaat uit een deel van het kadastrale perceel 3122. De Aalbersestraat mondt uit op de doorlopende weg Abraham Kuypersingel. De locatie is gelegen in de buurt van met name woningen. Ook de bestemming Maatschappelijk en Bedrijf liggen in de omgeving van het plangebied.

Oudeweg 74 te Westerbroek

Deze locatie is gelegen aan nummer 74 van het lint Oudeweg in Westerbroek. Het buitengebied is nabij gelegen, maar het perceel zelf is onderdeel van de bebouwde kom. Aan het lint van de Oudeweg liggen diverse functies, zoals woningen, andere maatschappelijke functies, bedrijven en een agrarisch bedrijf. De locatie bestaat uit het kadastrale perceel 501 en deels nummer 1041.

Figuur 1.1



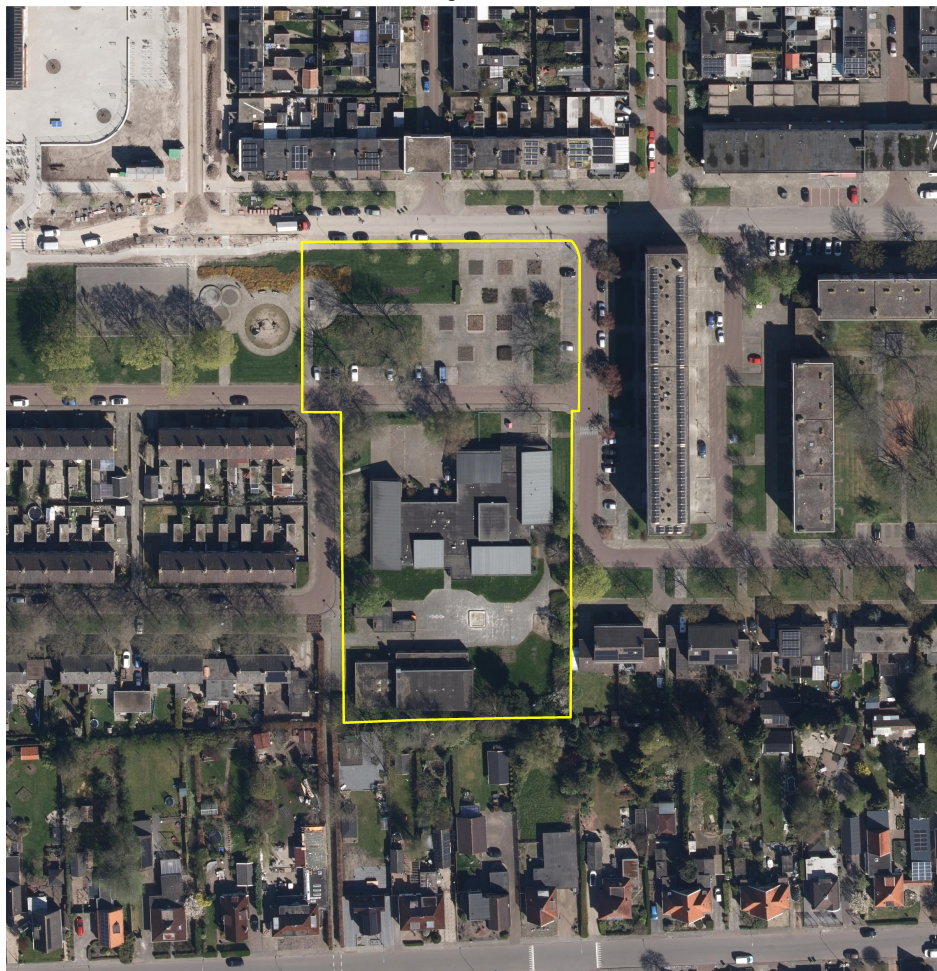
Oudeweg 74 te Westerbroek

Figuur 1.2



Middenstraat 27a te Sappemeer

Figuur 1.3



Multatulistraat 26-28 te Hoogezand

Figuur 1.4



Aalbersestraat 2 te Hoogezand

Figuur 1.5



Oudeweg 74 te Westerbroek

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige situatie van het plangebied, de voorgenomen ontwikkeling en het hoofdstuk toetst de strijdigheid met het huidige ruimtelijke kader. Hoofdstuk 3 toetst het planvoornemen 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. Hoofdstuk 5 sluit af met een conclusie over de evenwichtige toedeling van de (nieuwe) functies aan de locaties. Hoofdstuk 6 en 7 gaan respectievelijk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit vijf (losse) locaties gelegen in Hoogezand, Zuidbroek, Sappemeer en Westerbroek. Alle locaties zijn gelegen in de rest van de bebouwde kom, met uitzondering van de locatie in Zuidbroek, welke in het centrum is gelegen. Het betreffen (voormalige) schoollocaties. In paragraaf 1.3 zijn luchtfoto's van de locaties opgenomen.

2.2 Toekomstige situatie

Per locatie is hieronder beschreven wat de toekomstige invulling is. In de volgende bijlagen zijn de kavelpaspoorten opgenomen: Kavelpaspoort Aalbersestraat 2 te Hoogezand; Kavelpaspoort Kerkstraat 15 te Zuidbroek; Kavelpaspoort Middenstraat 27a te Sappemeer; Kavelpaspoort Multatulistraat 26-28 te Hoogezand; Kavelpaspoort Oudeweg 74 te Westerbroek.

Kerkstraat 15 te Zuidbroek

Op de locatie worden maximaal 8 grondgebonden wooneenheden toegestaan, in de vorm van rijwoningen en tweekappers. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter, de goothoogte maximaal 3 meter. De woningen zullen bestaan uit één laag met kap. De dakhelling ligt tussen de 35 en 50 graden.

Op de planlocatie worden bestaande bomen met hoge kwaliteit behouden. Er wordt groen aangelegd met bomen, voetpaden en parkeren. Het bestaande trafostation blijft behouden. De locatie is ontsloten op de Boslaan en het Winschoterdiep.

Middenstraat 27a te Sappemeer

Op de locatie worden minimaal 12, maximaal 16 woningen grondgebonden wooneenheden toegestaan, in de vorm van rijwoningen en tweekappers. Onder extra voorwaarden zijn 4 extra woningen toegestaan, waardoor het totaal aantal op 20 woningen komt. De bouwhoogte zal maximaal 6 meter bedragen, onder voorwaarden mag dit maximaal 9 meter worden. De woningen worden plat afgedekt.

Op de planlocatie worden bestaande bomen met hoge kwaliteit behouden. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Touwslager. Ten westen, zuiden en oosten van het bouwvlak is een 'groene zone' aanwezig met dichtere begroeiing van bomen en struweel. De westelijke groenzone is 12 meter breed. In deze zone zijn geen tuinen toegestaan en is parkeren verboden. Nabij de woningen wordt lagere begroeiing aangeplant, voor een opener karakter. Aan de noordkant van het bouwvlak ligt eveneens een 'groene zone', maar ditmaal bomen zonder struweel. Deze noordelijke groenzone is 15 meter breed. Ook hier zijn tuinen niet toegestaan en is parkeren verboden.

Multatulistraat 26-28 te Hoogezand

Op de locatie worden op het noordelijk bouwvlak appartementen gebouwd. In totaal worden maximaal 14 appartementen toegestaan. Onder extra voorwaarden zijn 16 appartementen toegestaan. De bouwhoogte zal maximaal 10 meter bedragen. De maximale oppervlakte van de bebouwing zal 550 m² bedragen.

Op het middelste bouwvlak worden in totaal maximum 16 grondgebonden wooneenheden toegestaan, in de vorm van rijwoningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 meter, de goothoogte maximaal 6 meter. De dakhelling ligt tussen de 25 en 45 graden.

Op het zuidelijke bouwvlak worden in totaal maximum 5 grondgebonden wooneenheden toegestaan, in de vorm van twee-onder-één-kap en/of vrijstaande woningen. De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter en de goothoogte maximaal 6 meter. De dakhelling ligt tussen de 25 en 45 graden.

De Erasmusweg zal verticaal worden omgelegd, in noord-zuidelijke richting.

Op de planlocatie worden bestaande bomen met hoge kwaliteit behouden. Er wordt groen aangelegd met bomen, voetpaden en parkeren. Het zuidelijke bouwvlak wordt ontsloten vanuit de Multatulistraat.

Aalbersestraat 2 te Hoogezand

Op de locatie worden minimaal 12, maximaal 16 grondgebonden wooneenheden toegestaan, in de vorm van rijwoningen en tweekappers. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter, de goothoogte maximaal 6 meter. De dakhelling ligt tussen de 20 en 50 graden.

Op deze locatie wordt beoogd om senioren- en starterswoningen te realiseren. Op de planlocatie worden bestaande bomen met hoge kwaliteit behouden. In het noordwesten van de locatie wordt groen aangelegd met beplanting.

Oudeweg 74 te Westerbroek

Op de locatie worden minimaal 10, maximaal 20 wooneenheden toegestaan, in de vorm van grondgebonden woningen (rijwoningen en tweekappers) en eventueel appartementen (onder- en bovenwoningen). De bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. De goothoogte is maximaal 6 meter, met dien verstande dat de toekomstige woningen aan de Oudeweg een goothoogte van maximaal 3 meter hebben. De dakhelling ligt tussen de 35 en 50 graden.

Op de planlocatie worden bestaande bomen met hoge kwaliteit behouden. De ontsluiting is op de Oudeweg. In het oosten en zuiden van de locatie wordt groen aangelegd met beplanting. De zuidelijke groenstrook heeft een publieke functie en dient ook als wandelroute van de Meesterslaan en Oudeweg naar Boekhors.

2.3 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan

Het gemeentelijk omgevingsplan van Midden-Groningen bestaat voorsnog uit het omgevingsplan van rechtswege. Voor deze locaties is dit het geldende bestemmingsplan en de bruidsschat. Navolgend is per locatie beschreven welk bestemmingsplan geldt en welke bestemmingen en aanduidingen de locatie heeft. Daarna komen de geldende facetplannen aan bod. Vervolgens wordt beschreven waarom het nieuwe initiatief strijdig is met het huidige ruimtelijke kader.

Kerkstraat 15 te Zuidbroek

De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan 'Dorpen Menterwolde' de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak. Daarnaast gelden de bestemmingen 'Centrum', 'Groen' en 'Verkeer'.

Middenstraat 27a te Sappemeer

De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden' de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Daarnaast geldt een bouwvlak en een aangeduide maximum bouwhoogte van 6 meter. Tot slot ligt over het perceel de gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor' en over een deel van het perceel 'geluidzone - weg'.

Multatulistraat 26-28 te Hoogezand

De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden' de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast geldt een bouwvlak en een aangeduide maximum bouwhoogte van 6 meter. Tot slot ligt over het perceel de gebiedsaanduiding 'geluidzone – spoor'.

Aalbersestraat 2 te Hoogezand

De locatie heeft op grond van het bestemmingsplan 'Woongebieden' de bestemming 'Maatschappelijk'. Daarnaast geldt een bouwvlak en een aangeduide maximum bouwhoogte van 6 meter. Tot slot ligt over een deel van het perceel de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'.

Oudeweg 74 te Westerbroek

De locatie heeft op grond van het 'Bestemmingsplan Buitengebied' de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak. Daarnaast gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. De dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke bebouwing' geldt ook voor de bebouwing aan het lint aan de Oudeweg. Deze dubbelbestemming is niet meer opgenomen in het Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten; zie navolgend. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'dorpsgebied', dat aangeeft dat het perceel onderdeel is van de bebouwde kom.

Van toepassing zijnde facetbestemmingsplannen

Voor alle vijf de locaties gelden naast de hierboven besproken bestemmingsplannen, ook drie andere gemeentelijke facetplannen. Te weten:

- Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten (vastgesteld 20 december 2018);
- Facetbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 28 november 2019);
- Facetbestemmingsplan Paarden (vastgesteld 25 mei 2024).

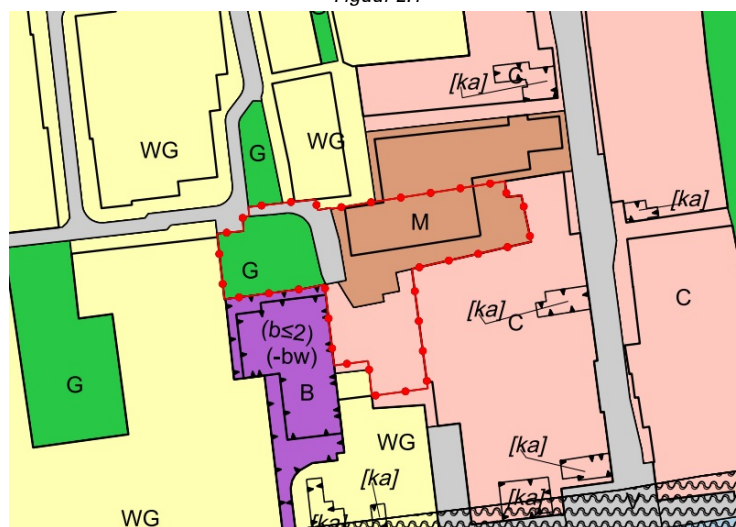
De facetplannen voor parkeren en voor paarden worden in de vantoepassingverklaring in de planregels overeenkomstig van toepassing verklaard. Het plan moet hieraan voldoen. Het facetplan karakteristieke objecten wordt niet meegenomen in de vantoepassingverklaring in de planregels. Geen van de percelen heeft namelijk geen cultuurhistorische dubbelbestemming.

Strijdigheid

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.

Op een deel van de percelen komt een geluidzone voor. Dit wordt behandeld en getoetst in hoofdstuk 4.

Figuur 2.1



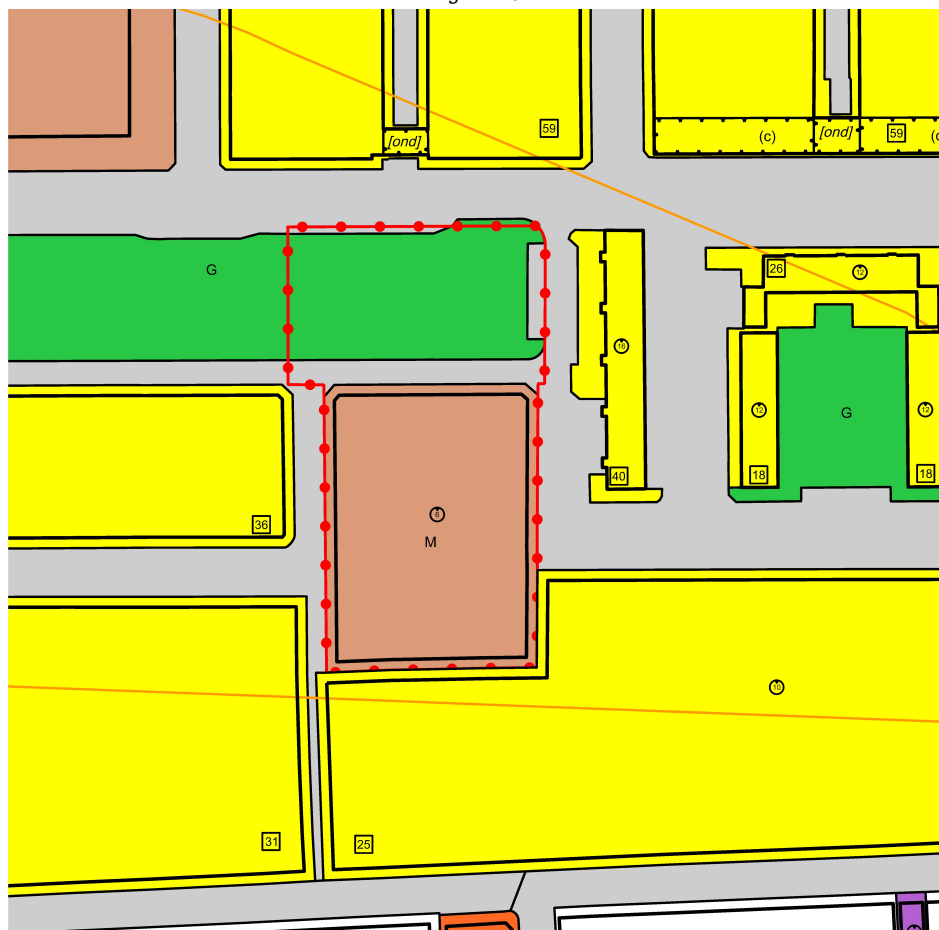
Oudeweg 74 te Westerbroek

Figuur 2.2



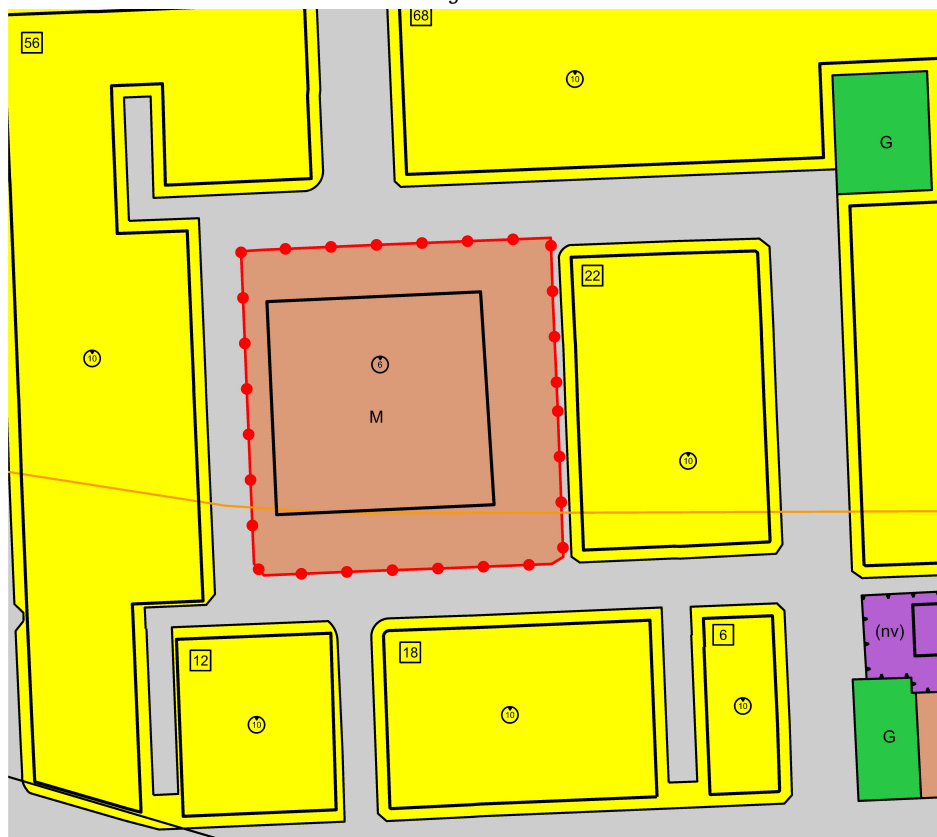
Middenstraat 27a te Sappemeer

Figuur 2.3



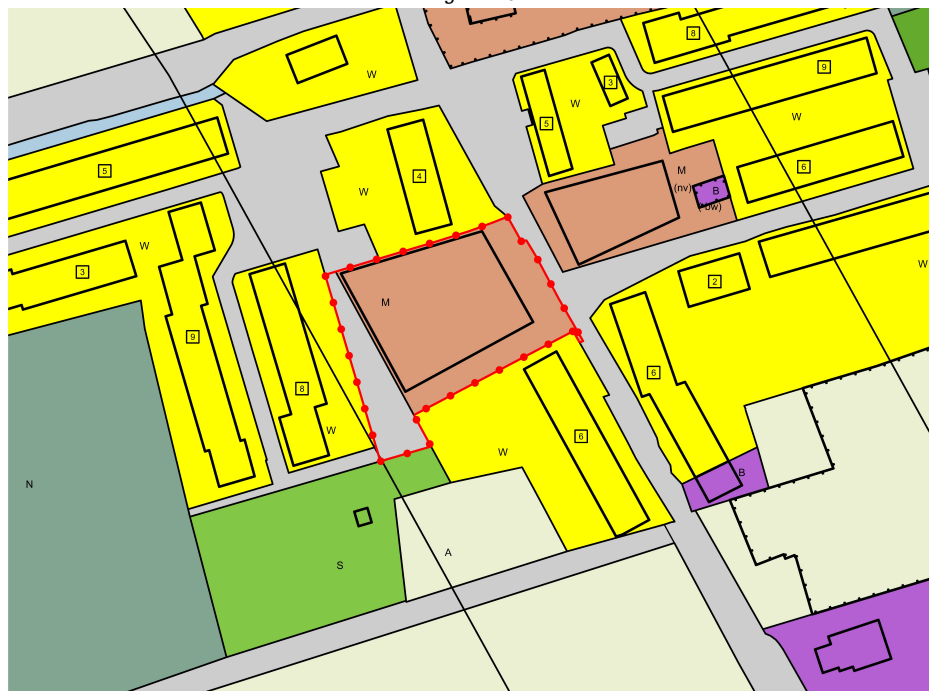
Multatulistraat 26-28 te Hoogezand

Figuur 2.4



Aalbersestraat 2 te Hoogezand

Figuur 2.5



Oudeweg 74 te Westerbroek

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. Verder wordt in de paragrafen een toets gedaan aan het relevante beleid van rijk, provincie, regio, waterschap en gemeente.

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	Ja	Paragraaf 4.13
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.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden. Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau of ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. 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.

Alle locaties zijn onderdeel van het bebouwd, stedelijk gebied. Er worden nieuwe woningen gebouwd en daarmee is de paragraaf 3.4.2 van de provinciale Omgevingsverordening van toepassing. De van toepassing zijnde voorwaarde is dat het initiatief moet voldoen aan de gemeentelijke woonvisie. Het initiatief wordt hieraan getoetst in paragraaf 3.4.3. Uit deze toetsing volgt dat het initiatief hieraan voldoet.

Er zijn geen andere relevante thema's van invloed op het voornemen. 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 maximaal 95 nieuwe woningen gerealiseerd. Op twee locaties worden per binnenplanse omgevingsvergunning 2 respectievelijk 4 extra woningen toegestaan, dat het aantal op 101 laat uitkomen. 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.

Onderaan de tekst van deze subparagraaf zijn uitsneden van de locaties op de welstandskaat opgenomen. De percelen Kerkstraat 15 te Zuidbroek en Oudeweg 74 te Westerbroek zijn voor en deel aangemerkt als

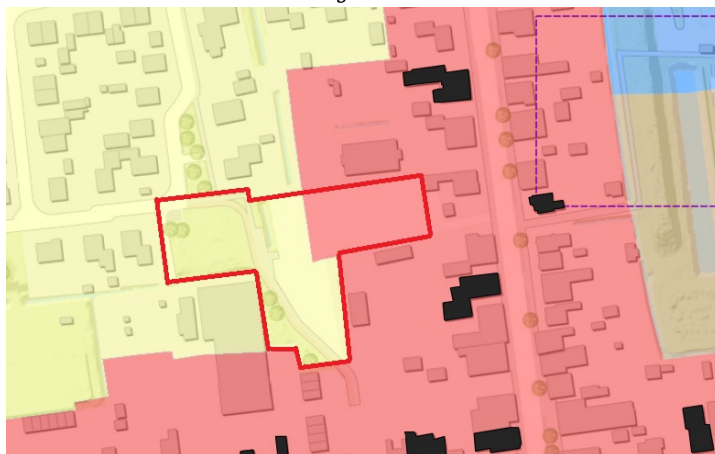
hoofdlint. Deze linten worden hoog gewaardeerd vanwege hun historisch waardevolle ruimtelijke structuur en het karakteristieke aanzicht, waarin de ontwikkelingsgeschiedenis goed herkenbaar is.

Het overige stuk perceel van Kerkstraat 15 en Oudeweg 74, evenals de overige percelen, zijn aangemerkt als welstandsluwe dorps- en woongebieden. Dit betreft dorps- en woongebieden die grotendeels na 1945 planmatig tot stand zijn gekomen. In deze dorps- en woongebieden worden uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan beperkt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

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

Ook zijn voor deze woningen kavelpaspoorten opgesteld. Deze kavelpaspoorten zijn als bijlagen opgenomen: Kavelpaspoort Aalbersestraat 2 te Hoogezand; Kavelpaspoort Kerkstraat 15 te Zuidbroek; Kavelpaspoort Middenstraat 27a te Sappemeer; Kavelpaspoort Multatulistraat 26-28 te Hoogezand; Kavelpaspoort Oudeweg 74 te Westerbroek.

Figuur 3.1



Kerkstraat 15 te Zuidbroek: Welstandsluwe Dorps- en Woongebieden (groen); Hoofdlinten (rood)

bron: welstandskaart gemeente Midden-Groningen

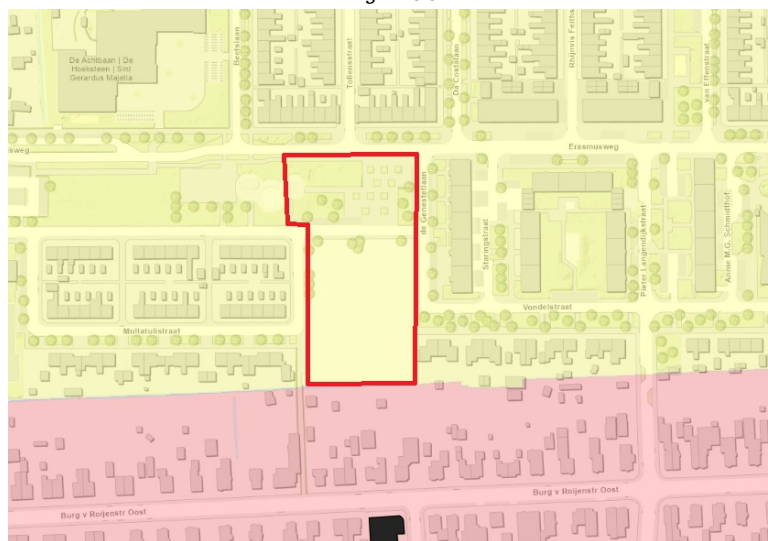
Figuur 3.2



Middenstraat 27a te Sappemeer: Welstandsluwe Dorps- en Woongebieden (groen)

bron: welstandskaart gemeente Midden-Groningen

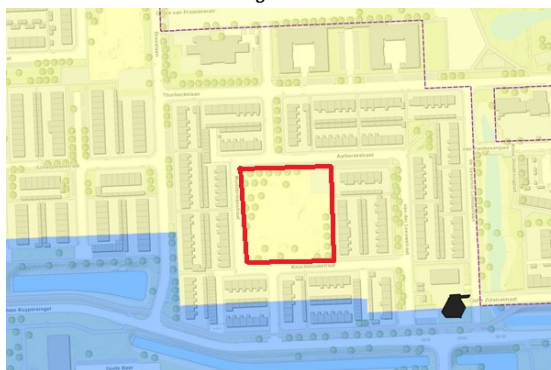
Figuur 3.3



Multatulistraat 26-28 te Hoogezand: Welstandsluwe Dorps- en Woongebieden (groen)

bron: welstandskaat gemeente Midden-Groningen

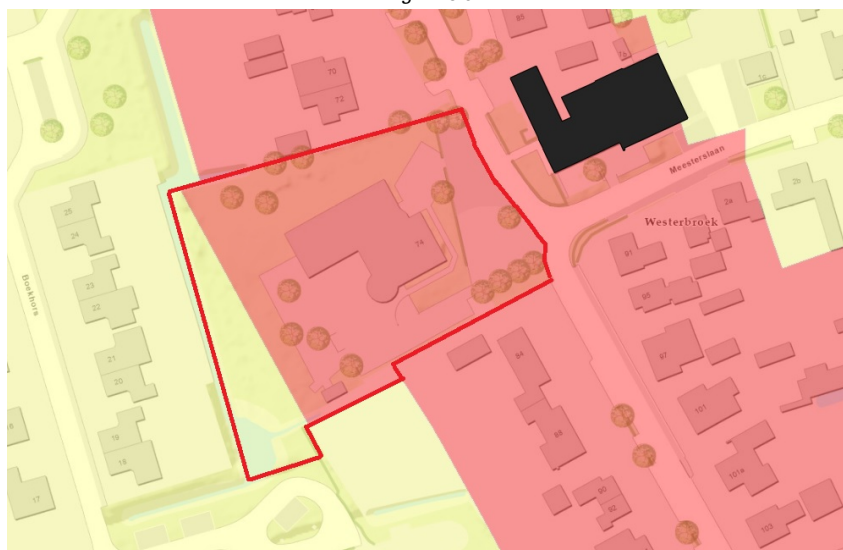
Figuur 3.4



Aalbersestraat 2 te Hoogezand: Welstandsluwe Dorps- en Woongebieden (groen)

bron: welstandskaat gemeente Midden-Groningen

Figuur 3.5



Oudeweg 74 te Westerbroek: Welstandsluwe Dorps- en Woongebieden (groen); Hoofdlinten (rood)

bron: welstandskaart gemeente Midden-Groningen

3.4.3 Woonvisie Midden-Groningen: 2024-2030 Met focus vooruit

De wereld is sinds de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 flink veranderd. Veel thema's zijn nog steeds actueel, maar vragen om andere antwoorden en een andere aanpak. Midden-Groningen ging in één decennium van gesprekken over 'krimp' via voorzichtige groei naar een stevige uitdaging om in de woonvraag te voorzien. In alle segmenten – huur en koop – ligt er een grote uitdaging voor de gemeente om samen met corporaties en ontwikkelende partijen tot versnelling in de woningtoevoeging te komen.

De gemeente zorgt ervoor dat er op tijd voldoende én passende woningen bijkomen. Dit doet de gemeente onder andere op eigen plekken zoals op de vrijkomende (school)locaties in onze gemeente. Met het planvoornemen worden maximaal 95 nieuwe woningen gerealiseerd op de vijf genoemde vrijkomende (school)locaties. Op twee locaties worden per binnenplanse omgevingsvergunning 2 respectievelijk 4 extra woningen toegestaan, dat het aantal op 101 laat uitkomen. Het onderhavig plan voorziet hierin.

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 4.2 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 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5).

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.

Middenstraat, Sappemeer

Het rapport voor deze locatie is opgenomen in Bodemonderzoek Middenstraat 27a Sappemeer. Aan de hand van de resultaten kan het volgende worden opgemerkt:

- De bodem bestaat over het algemeen matig fijn tot zeer fijn zand. Op een diepte van circa 1,0 m-mv begint een zeer fijne zandlaag tot de maximale boordiepte van 3,0 m-mv. Plaatselijk is in de ondergrond binnen het bodemtraject van 0,85 – 1,2 m-mv een veenhoudende laag aangetoond. Ter hoogte van de vermoedelijk gedempte sloten zijn in de boven- en ondergrond: sporen baksteen en resten grind aangetroffen binnen het bodemtraject van 0,2 – 0,85 m-mv. Daarnaast zijn lokaal binnen het voormalig schoolplein van de school in de ondergrond plaatselijk resten aan sintels waargenomen;
- Tijdens de uitvoering van het veldwerk waren de opstallen van het voormalig schoolgebouw reeds zijn gesloopt. Hierdoor is het maaiveld op een aantal gedeelten circa 1,0 m lager dan de omgeving;
- Op het maaiveld en in de opgeboorde grond zijn, met uitzondering van sporen baksteen, resten grind en sintels, geen asbestverdachte materialen aangetroffen;
- Analytisch zijn in de samengestelde mengmonsters van de boven- en ondergrond licht verhoogde gehalten aan PCB's, lood en kwik aangetoond. Na indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit (2022) voldoet de bovengrond aan de klasse industrie en landbouw/natuur. De ondergrond wordt daarbij indicatief beoordeeld als klasse 'landbouw/natuur';
- De bodemlagen met antropogene bijmengingen ter plaatse van de beoogde slootdempingen zijn licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Op basis van een indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit (2022) worden de verdachte lagen beoordeeld als industrie. De licht verhoogde gehalten zijn daarbij in sterke mate gerelateerd aan de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal (bakstenen, grind);
- Ten aanzien van de lokale maximale waarden geldt dat de gehalten lood de lokale maximale waarden niet overschrijden;
- Voor onderhavige deellocatie geldt dat de bovengrond PFOS-, PFOA- en PFBA-gehalten bevat boven de detectielimit (0,1 µg/kg ds). De gehalten aan PFOS, PFOA en PFBA blijven beneden de landelijke achtergrondwaarden (1,4 µg/kg ds PFAS en 1,9 µg/kg ds voor PFOA);
- In het freatisch grondwater zijn geen verhogingen ten opzichte van de signaleringsparameter aangetoond.

Aanbevelingen

De vooraf opgestelde hypothese dat de locatie als onverdacht dient te worden beschouwd ten aanzien van het voorkomen op een bodemverontreiniging dient deels te worden verworpen. In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan lood, kwik en PCB's aangetoond. De aangetoonde gehalten kunnen worden gerelateerd aan het langdurig gebruik van de locatie (menselijke handelingen). De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot de uitvoering aanvullend bodemonderzoek en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop binnen de locatie.

Ter plaatse van de beoogde (sloot)dempingen zijn bodemvreemde materialen waargenomen. De mate van bijmenging is daarbij beperkt tot sporen baksteen en sporen grind. De geroerde lagen zijn daarbij indicatief aangemerkt als klasse industrie. Aanbevolen wordt om bij vrijkomende grond ter hoogte van

de demping de sporen baksteen zoveel als mogelijk te verwijderen indien dit mogelijk is. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de vrijkomende grond kan worden hergebruikt hetzij op of nabij dezelfde locatie of bijvoorbeeld buiten de bebouwde kom. Er wordt opgemerkt dat op dat bij eventueel toekomstige graafwerkzaamheden in het kader van de inrichtingswerkzaamheden rekening dient te worden gehouden met grond van verschillende kwaliteitsklassen. Formeel gesproken is het niet toegestaan om grond van verschillende kwaliteitsklassen te mengen.

Indien grond vanaf de locatie wordt afgevoerd, is bij hergebruik elders de Regeling bodemkwaliteit (2022) van toepassing. Indien de grond elders wordt toegepast, dient toestemming te worden verkregen van het bevoegd gezag en kan onderzoek conform de Regeling bodemkwaliteit (2022) gevraagd worden. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit verkennend bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Kerkstraat, Zuidbroek

Het rapport voor deze locatie is opgenomen in Bodemonderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek. Aan de hand van de resultaten kan het volgende worden opgemerkt:

- Ter plaatse van 1 van de gedempte watergangen is bij HB02 (1.0 – 1.4 m- maaiveld) een matige bijmenging met baksteen aangetroffen. Handmatig kon bij deze boorlocatie niet dieper worden geboord daar hier is gestuit op een bijmenging met baksteen/puin dat handmatig doorboren niet mogelijk was.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht is verontreinigd met lood. Het gehalte blijft ruim onder de norm voor nader onderzoek. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. In de boven- en ondergrond zijn geen gehalten PFAS boven de toepassingseis landbouw/natuur aangetoond.
- In het zintuiglijk voor baksteen verdachte grondmonster zijn lichte verontreinigingen met lood en PAK vastgesteld. Beide gehalten blijven onder de norm voor nader onderzoek. Bij het tweede samengestelde mengmonster van de kritische bodemlaag zijn geen verontreinigingen aangetoond. Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater licht is verontreinigd is barium en nikkel. Beide gehalten blijven onder de norm voor nader onderzoek.
- Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters en het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2 van het bodemrapport, correct is. Ter plaatse van 1 van de watergangen is bij 1 boring in de kritische bodemlaag gestuit op bijmenging met baksteen. Deze boring (HB02) was handmatig niet dieper doorvoerbaar.

Aanbevelingen

Daar uit het bodemonderzoek niet kan worden geconcludeerd wat de omvang van de bijmenging met puin/baksteen in de ondergrond bij HB02 is wordt aanbevolen middels een kraantje dit nader te bepalen. Op basis hiervan kan worden nagegaan wat de omvang van deze bijmenging is.

De boringen uit het onderzoek van 2001 zijn eveneens geprojecteerd op de situatietekening in bijlage 3 van het bodemrapport. In dit onderzoek is bij boring B-2 op een diepte van 0,7 gestuit op een ondoordringbaar obstakel waardoor verder handmatig boren niet mogelijk was. Uit de situatietekening blijkt dat boring B-2, verricht in 2001, in dezelfde lijn ligt als de gedempte watergang waarin HB02 is verricht.

Overigens vormen de tot heden aangetoonde lichte verontreinigingen in de bodem geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van de Regeling Bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. De indicatie van de kwaliteitsklasse is weergegeven in de laatste kolom van tabel 4.3 in hoofdstuk 4 van het bodemrapport.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Oudeweg, Westerbroek

Het rapport voor deze locatie is opgenomen in Bodemonderzoek Oudeweg 74 Westerbroek. Aan de hand van de resultaten kan het volgende worden opgemerkt:

- In de opgeboorde grond zijn geen bijzonderheden waargenomen. Ook ter plaatse van de gedempte watergang zijn geen afwijkingen aangetoond.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten met lood, zink en PAK vastgesteld. De gemeten gehalten blijven onder de norm voor nader onderzoek. In de kritische bodemlaag van de gedempte watergang zijn geen verontreinigingen aangetoond. De verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK ten opzichte van de achtergrondwaarde in de grond worden veroorzaakt door het gebruiksverleden van de locatie. Dergelijke verontreinigingen worden vaker aangetoond op langdurig bebouwde locaties. In de boven- en ondergrond zijn geen gehalten PFAS boven de toepassingseis landbouw/natuur aangetoond.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Aanbevelingen

Op basis van de analyses van de samengestelde grondmengmonsters kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2 van het bodemrapport, correct is. Ten aanzien van de verwachte verontreinigingen in de gedempte watergang dient de hypothese te worden verworpen.

De lichte verontreinigingen in de grond vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen verkoop en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van de Regeling Bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. De indicatie van de kwaliteitsklasse(n) is weergegeven in de laatste kolom van tabel 4.3 in hoofdstuk 4 van het bodemrapport.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Aalbersestraat, Hoogezand

Het rapport voor deze locatie is opgenomen in Bodemonderzoek Aalbersestraat 2 Hoogezand. Aan de hand van de resultaten kan het volgende worden opgemerkt:

- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal zijn geen bijzonderheden waargenomen.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte parameters. In de kritische bodemlaag van de gedempte watergang zijn geen verontreinigingen aangetoond. In de boven- en ondergrond zijn geen gehalten PFAS boven de toepassingseis landbouw/natuur aangetoond.
- Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Aanbevelingen

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grondmengmonsters en het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in hoofdstuk 2 van het bodemrapport, correct is.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein te worden gesteld en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen verkoop en de afgifte van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van de Regeling Bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatief vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit. De indicatie van de kwaliteitsklasse is weergegeven in de laatste kolom van tabel 4.3 in hoofdstuk 4 van het bodemrapport.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

Multatulitstraat, Hoogezand

De rapporten voor deze locatie zijn opgenomen in Bodemonderzoek Multatulitstraat 26-28 Hoogezand en Bodemonderzoek Erasmusweg Hoogezand. Aan de hand van de resultaten kan het volgende worden opgemerkt:

- Er wordt niet volledig voldaan aan de onderzoekshypothesen, maar de gekozen onderzoeksopzet geeft wel een voldoende beeld van de bodemkwaliteit in relatie tot de doelstelling van het onderzoek.
- Tijdens de locatie inspectie en veldwerkzaamheden is gelet op de aanwezigheid van asbest. Hierbij is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op het maaiveld zijn behoudens puinresten ten gevolge van de sloopactiviteiten verder geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzochte grond bevat weinig puin. Het gemiddelde puingehalte ligt vermoedelijk ruim beneden de 10% (W/W). Door de bemonsteringsmethode (edelmanboor) is deze schatting indicatief van aard. Tijdens het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de puinhoudende grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- Op basis van het vooronderzoek en de veldwaarnemingen is er voor de gehele locatie geen verdenking op de aanwezigheid van asbest. Plaatselijk is veel puinmateriaal op het maaiveld en in de bodem aangetroffen. Hierom is besloten om in dit deelgebied een asbestonderzoek uit te voeren. Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Nader onderzoek naar asbest in de bodem kan op basis hiervan achterwege blijven. De (zeer) lichte verontreinigingen met kwik en lood in de bovengrond hangen vermoedelijk samen met de aanwezige puinresten. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet alle onderzochte grond aan de (Toetsingsregel) achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie Landbouw/natuur.
- In het bodemrapport is indicatief beoordeeld of de onderzochte grond geschikt is voor hergebruik.
- Lood in de bodem kan al bij lage gehalten (beneden de interventiewaarde) een gezondheidsrisico vormen voor jonge kinderen in de leeftijd van circa 0 tot 6 jaar. Bij gevoelige locaties zoals wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen en moestuinen dient hier rekening mee te worden gehouden. Op basis van het toekomstig bodemgebruik van de onderhavige locatie (wonen met tuin) en het gemeten loodgehalte in de onverharde bovengrond is er sprake van een voldoende bodemloodkwaliteit.
- In het grondwater zijn licht verhoogde waarden aan kobalt, koper, nikkel en zink aangetroffen. Deze voldoen alle ruim aan de signaleringsparameters. Er zijn geen significante risico's aanwezig voor mens, plant of dier.
- Beoordeling waterbodemkwaliteit. Op basis van de toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit 2022 voldoet de onderzochte waterbodem aan kwaliteitsklasse industrie, voldoet het slib aan klasse A en is het slib geschikt voor verspreiden in een zoet oppervlaktewaterlichaam. Het slib is ongeschikt voor verspreiden op aangrenzend perceel. Zintuiglijk is tijdens de bemonstering van het slib geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het waterbodemonderzoek is geldig als milieuhygiënische verklaring volgens het Besluit bodemkwaliteit.

Aanbevelingen

De aangetoonde lichte bodemverontreinigingen vormen geen significante risico's voor mens, plant of dier. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen een voorgenomen eigendomsoverdracht en tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Grondverzet

Voor grondverzet met een totale omvang van minder dan 25 m³ gelden geen algemene regels. De algemene zorgplicht is wel van toepassing. Voorafgaand aan grondverzet dient een vooronderzoek volgens de NEN 5725 te zijn uitgevoerd en als er sprake is van een verdachte locatie dient verkennend en eventueel nader bodemonderzoek te zijn uitgevoerd.

Onderhavig onderzoek voldoet aan deze eis. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn onderstaande activiteiten mogelijk van toepassing:

- Grondverzet (> 25 m³) dient standaard ten minste één week voor het begin ervan gemeld te worden via het DSO. Als er sprake is van tijdelijk uitnemen van grond kan een melding achterwege blijven. De melding dient o.a. de begrenzing, de startdatum en duur van de activiteit te bevatten.
- Bij graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met verschillen in bodemkwaliteit. Grond dient voor zover mogelijk per bodemkwaliteitsklasse gescheiden te worden ontgraven en afgevoerd of te worden hergebruikt.

4.1.3 Conclusie

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

Voor de locatie Kerkstraat in Zuidbroek luidt de aanbeveling om middels een kraantje te bepalen wat de omvang van de bijmenging met puin/baksteen in de ondergrond bij HB02 is. Op basis hiervan kan worden nagegaan wat de omvang van deze bijmenging is.

De onderzoeksresultaten van de locaties geven verder geen aanleiding tot de uitvoering aanvullend bodemonderzoek en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen verkoop binnen de locatie.

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 (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) 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 de locaties geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op basis van de Archeologische verwachtingskaart

1 september 2020 hebben alle locaties een lage verwachting, met uitzondering de locatie Kerkstraat 15 Zuidbroek.

Daarom is voor een plangebied aan de Kerkstraat 15 te Zuidbroek een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, uitgevoerd. Dit document is opgenomen in de bijlage Archeologisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek. De verstoringdiepte was ten tijde van dit onderzoek nog onbekend. In totaal zijn er tijdens het onderzoek zes boringen geplaatst.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld voor het plangebied. Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied omstreeks het einde van de steentijd van een dekzand-landschap in een veenmoeras veranderde. Aan het einde van de middeleeuwen was er een sterke uitbreiding van de Dollard die zijn maximale omvang kreeg aan het begin van de zestiende eeuw. Uit het plangebied zijn geen archeologische waarden bekend. Uit de omgeving zijn archeologische resten bekend uit de middeleeuwen en nieuwe tijd. Dit betreffen het terrein van een laatmiddeleeuws steenhuis (AMK-terrein 14749) en een huisplattegrond en waterput uit de nieuwe tijd. Het plangebied staat op de historische kaarten tot het einde van de twintigste eeuw afgebeeld als (moes)tuinen aan de achterzijde van de lintbebouwing langs de Kerkstraat. De bodem kan bij de bewerking van het land verstoord zijn geraakt. Op alle geraadpleegde historische kaarten is geen bebouwing weergegeven in het plangebied, totdat het schoolcomplex in de twintigste eeuw werd aangelegd. De meest nabijgelegen vondsten uit de steentijd/bronstijd zijn enkele kilometers ten zuiden aangetroffen.

De bodem bestaat in het plangebied van boven naar beneden hoofdzakelijk uit 1) een bouwvoor, 2) een verstoorde zandlaag met rondom het voormalige schoolgebouw een laag bouwzand, 3) een grotendeels verstoord podzolbodem (E-, B-, en BC-horizont) en 4) het schone dekzand. De bodem is in het plangebied verstoord tot een diepte tussen 75 (boring 1 en 3) centimeter en 125 centimeter (boring 4). Met betrekking tot de podzolbodem was alleen in boring 3 en 5 een intacte BC-horizont aangetroffen. In boring 5 werd ook nog een intacte B-horizont aangetroffen. De overige waargenomen podzolhorizonten zijn verstoord/geroerd.

Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die op de (voormalige) aanwezigheid van archeologische grondsporen wijzen. De baksteenspikkels die in de verrommelde zandlagen zijn aangetroffen kunnen van elders afkomstig zijn of van het recentelijk gesloopte gebouw. Er zijn geen indicatoren dat in het plangebied bewoning heeft plaatsgevonden in de middeleeuwen of nieuwe tijd, afgezien van het voormalige schoolcomplex. In het plangebied zijn restanten van een podzolbodem aangetroffen, al is deze grotendeels verstoord. Hiermee is ook het niveau waarin archeologische vondsten uit de steentijd-bronstijd kunnen worden

aangetroffen verdwenen. In het plangebied zijn geen indicatoren voor bewoning in de periode steentijd-bronstijd aangetroffen.

Cultuurhistorie

Het initiatief tast geen cultuurhistorische waarden aan. Er staan in het plangebied geen monumenten of karakteristieke bebouwing.

Vanuit het bestemmingsplan Buitengebied heeft de locatie Oudeweg 74 te Westerbroek de dubbelbestemming Waarde - Karakteristieke bebouwing. Hiermee was destijds het hele lint bestemd. Echter, deze dubbelbestemming is niet meer opgenomen in het Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten. De dubbelbestemming wordt in de planregels van dit wijzigingsbesluit derhalve niet van toepassing verklaard.

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 dewijziging 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 van het wateradvies heeft op 21 februari 2025 plaatsgevonden. Uit de watertoets kwam naar voren dat de normale procedure dient te worden doorlopen. Dit blijkt tevens uit de Uitgangspuntennotities en wateradviezen. Tevens is voor alle locaties met het waterschap gesproken om de opties voor de afvoer van het hemelwater door te spreken. Hier zijn onderstaande voorkeuren uitgekomen. Deze opties zijn door TAUW per locatie doorge-rekend om er zeker van te zijn dat de watersystemen voldoende capaciteit hebben. Dit document is opge-nomen in de bijlage Hydrologisch onderzoek.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Aalbersestraat, Hoogezand

Het plangebied ligt in een peilgebied dat via de in de wijk aangelegde waterberging afstroomt naar het peilgebied. De hoofdwatgangen aan weerszijde van de Abraham Kuypersingel wateren af naar het gemaal in de Kropswolderbuitenpolder. De streefpeilen zijn in de zomer en winter -0,50m NAP.

Bij de herstructurering van Gorecht-West is bergingscapaciteit meegenomen voor omliggende projecten. Er is voldoende ruimte om hierop aan te sluiten voor de Aalbersestraat locatie. Dit betekent dat in het noorden van het perceel een verbinding wordt gelegd om aan te sluiten op de hemelwaterafvoer van Gorecht-West fase 5 ten noorden van de locatie. Als alternatief kan ook worden aangesloten op de vijver die in het zuidwesten van het perceel langs de Abraham Kuypersingel ligt.

Kerkstraat, Zuidbroek

In Zuidbroek wordt het bestaande riool gerelined. Het hemelwater wordt afgevoerd op de bestaande schouwsloot in het midden van het perceel via een nieuw te leggen hwa-riool. Dit wordt vervolgens via een duiker naar het noorden of het westen geleid. Omdat de dichtstbijzijnde riool overstort in hetzelfde peilgebied zit als de sloot, komt het overtollige water zowel in de oude als de nieuwe situatie in hetzelfde systeem terecht bij extreme neerslag. Hierdoor is het niet noodzakelijk om extra berging te zoeken binnen het systeem aangezien het peilgebied al is ingesteld op deze hoeveelheid water.

Het is noodzakelijk dat de afvoer van het regenwater van het plangebied naar het hoofdwatersysteem van het waterschap met voldoende hydraulische capaciteit gewaarborgd is. Uit het hydrologisch onderzoek blijkt dat de duiker onvoldoende afvoercapaciteit heeft. Derhalve wordt de duiker in het plangebied vergroot naar een minimale PVC van 315 mm.

Aandachtspunt bij de nadere uitwerking van het plangebied is dat het westelijk deel van de locatie lager gelegen is. Om overlast te voorkomen is het wenselijk om hier rekening mee te houden.

Middenstraat, Sappemeer

Het plangebied ligt in een peilgebied dat via schouwsloten afwatert naar de bij de spoorbaan gelegen hoofdwaterring. De streefpeilen zijn in de zomer -0,10m NAP en in de winter -0,10m NAP.

Het hemelwater kan direct worden afgevoerd op de schouwslot ten westen van het perceel. De waterring kan het water van de locatie eenvoudig opvangen. Hoewel de afmetingen van de waterring niet zijn ingemeten, kan er een inschatting worden gemaakt op basis van hoogtekaarten en luchtfoto's. De waterring heeft een breedte van ongeveer 4 meter en een lengte van 100 meter. Het streefwaterpeil is -0,10 m NAP, terwijl het wegpeil tussen +0,6 en +0,7 m NAP ligt. Dit betekent dat het waterpeil ongeveer 80 cm kan stijgen voordat het op straat komt. De waterring kan daarmee vermoedelijk circa 320 m³ bergen, wat meer dan voldoende is om aan de bergingseisen te voldoen. Ook de afvoer van de duiker is voldoende. Een stroomsnelheid van 0,12 m/s is te verwachten, wat aanzienlijk lager is dan de maximaal toegestane snelheid.

Multatulistraat, Hoogezand

Het plangebied ligt in een peilgebied dat via schouwsloten afwatert naar het gemaal in de Kropswolder-buitenpolder. De streefpeilen zijn in de zomer -0,80m NAP en in de winter -1,10m NAP.

Het bestaande hwa-riool ten noorden van de locatie kan vanuit de Erasmusweg langs het westen van het perceel worden doorgetrokken tot aan de Multatulistraat. Hier kan hij door het midden van het perceel worden doorgetrokken naar het oosten. Hier kan de hwa van alle vlakken van de locatie op worden aangesloten. Uit het hydrologisch onderzoek blijkt dat de afvoercapaciteit van het hwa voldoende is.

Oudeweg, Westerbroek

Het hemelwater kan worden afgevoerd op de bestaande schouwslot. De waterring kan het water van de locatie eenvoudig opvangen. Hoewel de afmetingen van de waterring niet zijn ingemeten, kan er een inschatting worden gemaakt op basis van hoogtekaarten en luchtfoto's. De waterring heeft een gemiddelde breedte van ongeveer 3 meter en een lengte van 170 meter. Het streefwaterpeil is -2,25 m NAP, terwijl het wegpeil op -0,6 m NAP ligt. Dit betekent dat het waterpeil ongeveer 165 cm kan stijgen voordat het op straat komt. De waterring kan daarmee vermoedelijk circa 840 m³ bergen, wat meer dan voldoende is om aan de bergingseisen te voldoen. Ook de afvoer van de duiker is voldoende. Een stroomsnelheid van 0,22 m/s is te verwachten, wat aanzienlijk lager is dan de maximaal toegestane snelheid.

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.

4.3.3 Conclusie

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

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).

Stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet.

4.4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen voor het aspect ecologie, is 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.

De rapportages zijn in de volgende bijlagen opgenomen:

- Ecologische quickscan Aalbersestraat 2 Hoogezand;
- Ecologische quickscan Kerkstraat 15 Zuidbroek;
- Ecologische quickscan Middenstraat 27A Sappemeer;
- Ecologische quickscan Multatulistraat 26-28 Hoogezand & Ecologische quickscan Multatulistraat 26-28 Hoogezand (noordelijk deel);
- Ecologische quickscan Oudeweg 74 Westerbroek.

Hoogezand, Zuidbroek, Sappemeer

Voor Kerkstraat 15, Middenweg 27A, Aalbersestraat 2 en Multatulistraat 26-28 geldt dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die door de voorgenomen werkzaamheden wezenlijk kunnen worden beïnvloed. 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.

Door de voorgenomen sloopwerkzaamheden zullen voor vleermuizen geen verblijfplaatsen, vliegroutes en geen significant oppervlak aan foerageergebied worden aangetast. Er treden geen negatieve effecten op; derhalve hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Westerbroek

Voor de locatie Oudeweg 74 geldt dat zich mogelijk zwaar beschermde gebouwbewonende vleermuissoorten bevinden, die door de voorgenomen sloopwerkzaamheden wezenlijk kunnen worden beïnvloed. De sloop van de school kan mogelijk leiden tot vernietiging van één of meerdere verblijfplaatsen van

vleermuizen. Alle in Nederland voorkomende vleermuizen en hun functionele leefomgeving (verblijfplaatsen, belangrijke vliegroutes en foerageergebieden) zijn strikt beschermd.

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen kon met deze inspectie niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar mogelijke aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen is daarom noodzakelijk en zal duidelijk moeten maken of en zo ja welke soorten daadwerkelijk aanwezig zijn en of een ontheffing in het kader van de Omgevingswet noodzakelijk is.

In het plangebied komen mogelijk wel enkele algemene kleine zoogdieren en amfibieënsoorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen, dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen. Er geldt wel een zorgplicht.

Voor Westerbroek geldt ook dat noch in het plangebied, noch in de directe omgeving daarvan jaarronde vaste rust- of verblijfplaatsen (van strenger beschermde soorten) zijn aangetroffen; hier zijn geen effecten te verwachten.

Aanbevelingen

Voor alle in het wild levende dieren geldt de bepaling van de zorgplicht. Deze houdt in dat u bij de uitvoering van werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor planten en dieren, in redelijkheid zo veel mogelijk nalaat of maatregelen neemt om onnodige schade aan planten en dieren te voorkomen. Door een zorgvuldige planning van de werkzaamheden kan de zorgplicht goed worden ingepast in het werk.

Er wordt aanbevolen, indien de enkele solitaire bomen op het schoolterrein worden verwijderd, om deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het broedseizoen loopt van ongeveer half maart tot en met half juli, waarbij een broedende vogel buiten deze periode ook beschermd is.

De werkzaamheden dienen bij voorkeur plaats te vinden in de daglichtperiode, opdat verstoring van de omgeving door verlichting wordt voorkomen ten behoeve van bijvoorbeeld foeragerende vleermuizen in de omgeving etc.

Bij de toekomstige inrichting van het terrein (nieuwbouw) kunnen voorzieningen, zoals bijvoorbeeld (inbouw)nestkasten worden aangebracht voor vogels en vleermuizen (natuurinclusief bouwen). Dergelijke maatregelen dragen bij aan de instandhouding van ecologisch kwetsbare soorten en op deze manier krijgen toekomstige gebouwen een 'groener' karakter'.

Oplegnotitie ecologie

In verband met de uitgevoerde quick scans en een gewijzigde beleidslijn van de Wet natuurbescherming, welke per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet, is beoordeeld in hoeverre de conclusies uit de quick scans nog van toepassing zijn. Op basis van de bevindingen uit de rapportages waarin geen bijzonderheden zijn vastgesteld, kan geconcludeerd worden dat de conclusies uit de quick scans nog steeds van kracht zijn en dat vervolgonderzoek(en) niet noodzakelijk is/zijn, met name omdat de scholen al zijn gesloopt, de terreinen braak liggen en er geen noemenswaardige veranderingen zullen optreden ten aanzien van flora en/of fauna. Het is ook niet aannemelijk dat zich in de tussentijd eventueel beschermde soorten zich hebben gevestigd, omdat de braakliggende terreinen (liggend in woonwijken) bestaan uit gras (geen geschikt habitat) dat intensief wordt onderhouden door maaiwerkzaamheden.

Er is daarom geen reden om de onderzoeksresultaten uit de quick scans te herzien. De oplegnotitie is opgenomen in Oplegnotitie ecologische quickscan-rapporten.

Nader ecologisch onderzoek vleermuizen Westerbroek

Momenteel wordt een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen op de locatie in Westerbroek uitgevoerd. Zodra dit onderzoek gereed is, wordt deze bijgevoegd en verwerkt in deze paragraaf.

Gebiedsbescherming

Alle locaties maken geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied of een ander wettelijk beschermd gebied. De voorgenen werkzaamheden hebben om deze reden geen negatieve effecten op het functioneren van Natuurnetwerk Nederland. Voor dit onderdeel is er geen sprake van externe werking.

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 met het gebruik van een elektrische kraan op de locatie Multatulistraat 26-28 Hoogezand er geen negatief effect optreedt op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Deze uitgangspunten dienen te worden geborgd in het omgevingsplan. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

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). Daarom is toetsing aan de standaardwaarden en grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl nodig. Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Deze zijn als bijlagen bijgevoegd:

- Akoestisch onderzoek Aalbersestraat 2 Hoogezand;
- Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek;
- Akoestisch onderzoek Oudeweg 74 Westerbroek;
- Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer;
- Akoestisch onderzoek Multatulistraat 26-28 Hoogezand.

Multatulistraat Hoogezand

In het onderzoek zijn de aspecten, industrie- weg- en railverkeerslawaaï beschouwd. De ontwikkellocatie ligt buiten de geluidzone, richtafstand en geluidaandachtsgebieden voor aspecten industrielawaaï en railverkeerslawaaï. Het gebied bevindt zich wel binnen de geluidaandachtsgebieden van de omliggende gemeentelijke wegen. De maatgevende weg is de Erasmusweg. Het geluid ten gevolge van de Erasmusweg bedraagt ten hoogste 52 dB. Er wordt voldaan aan de standaardwaarde voor wegverkeerslawaaï van 53 dB.

Aalbersestraat Hoogezand

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van gemeentelijke wegen en niet binnen andere geluidsaandachtsgebieden. Het onderzoek beperkt zich derhalve tot gemeentelijke wegen. Uit de rekenresultaten blijkt dat overal aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt voldaan. Ten aanzien van geluid gelden voor dit plan hier geen verdere verplichtingen. Ten aanzien van gevelisolatie volstaat voor alle woningen de standardeis van 20 dB uit het Beluut Bouwwerken leefomgeving.

Kerkstraat Zuidbroek

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van gemeentewegen en Rijkswegen en niet binnen andere geluidsaandachtsgebieden. Aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentewegen wordt overal voldaan. Uit de rekenresultaten blijkt dat met uitzondering van de 3e bouwlaag van beide noordgevels overal aan de standaardwaarde van 50 dB voor Rijkswegen wordt voldaan. De overschrijding bedraagt in beide gevallen 1 dB en de berekende waarde ligt ruim onder de grenswaarde van 60 dB. Er is geen sprake van cumulatie van geluid. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is in redelijkheid niet mogelijk.

Voorgesteld wordt om de berekende geluidbelastingen op basis van deze afwegingen toe te staan waarbij als voorwaarde geldt dat de gevelisolatie zodanig moet zijn dat een aanvaardbaar binnengeluidsklimaat ontstaat. Ten aanzien van gevelisolatie volstaat voor de meeste woningen de standardeis van 20 dB uit het Beluut Bouwwerken leefomgeving.

Oudeweg Westerbroek

Het plangebied ligt binnen het geluidsaandachtsgebied van gemeentelijke wegen en niet binnen andere geluidsaandachtsgebieden. Het onderzoek beperkt zich derhalve tot gemeentelijke wegen. Uit de rekenresultaten blijkt dat overal aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt voldaan. Ten aanzien van geluid gelden voor dit plan hier geen verdere verplichtingen. Ten aanzien van gevelisolatie volstaat voor alle woningen de standardeis van 20 dB uit het Beluut Bouwwerken leefomgeving.

Middenstraat Sappemeer

Het plangebied ligt grotendeel binnen het geluidsaandachtsgebied van de spoorlijn Groningen – Bad Nieuwesches en het geluidsaandachtsgebied van de Klinker en Middenstraat. Doel van het onderzoek is het toetsen van zowel weg- als railverkeerslawaai aan de standaard- en grenswaarden. Tevens is het cumulatieve en gezamenlijke geluid van de verschillende geluidsbronnen op het plangebied bepaald. In het onderzoek zijn tevens de andere in de omgeving van het plan gelegen gemeentewegen meegenomen. Het akoestisch onderzoek heeft plaatsgevonden overeenkomstig de criteria conform de Omgevingswet.

Wegverkeerslawaai

Bij de realisatie van het plan wordt ten gevolge van de gemeente wegen aan de westzijde van het plangebied de standaardwaarde van 53 dB overschreden. Het betreft de grens van het voorgestelde bouwvlak aan de zijde van de Klinker. Maximaal wordt een niveau van 54 dB (Lden) berekend hiermee wordt de standaardwaarde met 1 dB overschreden. Aan de grenswaarde van 70 dB wordt ruimschoots voldaan.

Railverkeerslawaai

De hoogste waarden worden berekend aan de zuidzijde van het bouwvlak (zijde spoor). Maximaal wordt een waarde van 54 dB (Lden) berekend hiermee wordt voldaan aan de standaardwaarde van 55 dB.

Gecumuleerd geluid

In onderhavige situatie is er geen sprake van cumulatie omdat de standaardwaarde alleen wordt overschreden ten

gevolge van wegverkeerslari.

Gezamenlijke geluid

Het gezamenlijk geluid is het geluid door geluidbronsoorten, opgeteld zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Voor de berekening van de gevelwering is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen (in dit geval wegverkeer en railverkeer) tezamen het uitgangspunt. De maximale waarde van het gezamenlijk geluid op het bouwvlak bedraagt 56 dB.

Woningen met geluid hoger dan de standaardwaarde

Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hoger geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde. Gemeentebesturen kunnen alleen een hoger geluid dan de standaardwaarde toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Het gemeentebestuur heeft dus een motiveringsplicht als zij besluit geluid boven de standaardwaarde toe te laten. Voor de woningen met geluid hoger dan de standaardwaarde, zal een onderzoek moeten plaatsvinden naar de gevelwering van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woonvertrekken wettelijk aanvaardbaar zijn. Een dergelijk onderzoek zal bij een definitieve invulling van de woningen en het ontwerp van de woningen apart uitgevoerd moeten worden, rekening houdend met de gezamenlijke geluid van de wegen en spoor zoals aangegeven in de akoestische rapportage. Gezien het niveau van het gezamenlijke geluid is dit haalbaar met de juiste keus voor beglazing en ventilatiesysteem.

Doorvertaling planregels

Daar waar niet aan de standaardwaarde wordt voldaan, wordt dit geregeld in de planregels. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voor alle woningen wordt voldaan aan de standaardwaarden uit artikel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van artikel 5.78u Bkl kan het omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in 5.78t. Artikel 5.78ad Bkl bepaalt vervolgens dat bij het toepassing van artikel 5.78u het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen in het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Dit artikel voorziet in het vastleggen van dit gezamenlijk geluid. Het artikel verwijst naar het opgestelde akoestische rapport. Dit rapport is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsbesluit. In de genoemde tabel uit het akoestisch rapport is weergegeven voor welke woningen een hogere waarde dan de standaardwaarde is berekend. Dit artikel geldt enkel voor deze woning(en). Deze woning(en) moeten voldoen aan de waarden zoals opgenomen in het akoestisch rapport. De overige woning(en) die wél aan de standaardwaarde voldoen, moeten aan de standaardwaarde voldoen.

Artikel 4.103 Besluit bouwwerken leefomgeving bepaalt dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen het in het omgevingsplan toegestane geluid door activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 35 dB(A). Op basis van dit verschil kan de geluidwering worden berekend.

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 geluidsgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stede-

lijke 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 in het projectgebied op de omgeving aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 te raadplegen. Er is in 2019 een nieuwe VNG-brochure uitgekomen, namelijk de brochure Milieuzonering nieuwe stijl. Omdat deze brochure nog weinig concreet is (er is bijvoorbeeld geen bedrijvenlijst met richtafstanden opgenomen) en deze naar verwachting in de loop van 2024 wordt vervangen, is ervoor gekozen in dit geval gebruik te maken van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009, zoals hiervoor genoemd.

Door middel van zogeheten milieuzonering waarborgt men doorgaans dat voldoende afstand wordt gehouden tussen hinderveroorzakende functies en gevoelige functies. Richtlijnen voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-brochure zoals genoemd. De richtafstanden die hierin zijn opgenomen, hebben betrekking op geluid, maar ook op geur, stof en gevaar. Voor dit project wordt de brochure toegepast voor het thema geluid. Geur(hinder) is in de omgeving niet aan de orde. De thema's stof en gevaar zijn in de nieuwe systematiek van milieuzonering niet meer opgenomen, omdat deze thema's over het algemeen niet bepalend zijn voor de milieucategorie van een bedrijf en bijbehorende aan te houden richtafstand. Het thema stof is niet van belang in dit geval en gevaar wordt behandeld in paragraaf 4.7 over omgevingsveiligheid.

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.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

Het plan voorziet in de realisatie van woningen. Een woning leidt van zichzelf niet tot hinder voor omliggende functies.

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

Kerkstraat 15 te Zuidbroek

Deze locatie is gelegen in het centrum van Zuidbroek. De naastgelegen bestemmingen zijn Centrum, Bedrijf, Kantoor, Woongebied en Gemengd. Daarom kan worden gemotiveerd dat sprake is van een 'gemengd gebied', zoals dat eerder hierboven is omschreven. Aan de noordzijde van de locatie Kerkstraat 15 te Zuidbroek is een kerk zonder klok gelegen. De maatschappelijk functie is op circa 3 meter van het bouwvlak gelegen. Op basis van de VNG heeft een kerk met klok een richtafstand van 30 meter. Aangezien het hier om een gemengd gebied gaat kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 10 meter. Ook binnen deze 10 meter is het bouwvlak gelegen. Hier kan echter van worden afgeweken aangezien het in dit geval om een kerk zonder klok gaat en de richtafstand is gespecificeerd op het aspect geluid. In het kader van milieuzonering ontstaat er derhalve geen knelpunt. Iets ten westen van het plangebied begint het bedrijventerrein Zuidbroek. De bedrijvigheid het dichtstbij gelegen is van categorie 2 en ligt op 130 meter afstand van het plangebied. De zwaardere categorie 3.1 ligt op de kortste afstand op 300 meter. De bestemming Bedrijventerrein, met categorieën als 3.2 en 4.1 begint op 600 meter afstand. Deze afstanden voldoen aan de standaard richtafstanden.

Middenstraat 27a te Sappemeer

Deze locatie is gelegen in de buurt van met name woningen. Ook de bestemming Maatschappelijk en Bedrijf liggen in de omgeving van het plangebied. De bedrijfsbestemming is op circa 135 meter gelegen. Deze nabijgelegen bestemming maakt bedrijven mogelijk met een richtafstand van niet groter dan 30 meter. Dit voldoet dus. Op 60 meter ligt een begraafplaats en op 130 meter afstand een maatschappelijke bestemming, die eveneens functies/bedrijven mogelijk maakt met een richtafstand van niet groter dan 30 meter. Beide afstanden voldoen.

Multatulistraat 26-28 te Hoogezand

Deze locatie is gelegen in de buurt van met name woningen. Ook de bestemming Maatschappelijk, Horeca en Bedrijf liggen in de omgeving van het plangebied. De bedrijfs- en maatschappelijke bestemming maakt functies/bedrijven mogelijk met een richtafstand van niet groter dan 30 meter. De dichtstbijzijnde bestemming ligt op 80 meter. De horecabestemming heeft een richtafstand van 10 meter en is op 60 meter gelegen. De afstanden voldoen.

Aalbersestraat 2 te Hoogezand

Deze locatie is gelegen in de buurt van met name woningen. Ook de bestemming Maatschappelijk en Bedrijf liggen in de omgeving van het plangebied. De bedrijfs- en maatschappelijke bestemming maakt functies/bedrijven mogelijk met een richtafstand van niet groter dan 30 meter. De dichtstbijzijnde bestemming ligt op 75 meter. De afstanden voldoen.

Oudeweg 74 te Westerbroek

Deze locatie is gelegen aan het lint van de Oudeweg in Westerbroek met daaraan diverse functies, als woningen, andere maatschappelijke functies, bedrijven en een agrarisch bedrijf. Daarom kan worden gemotiveerd dat sprake is van een 'gemengd gebied', zoals dat eerder hierboven is omschreven. De dichtstbijzijnde maatschappelijke bestemming ligt op 19 meter afstand. Het gaat hierbij om een dorpshuis wat op basis van de VNG heeft een richtafstand van 30 meter heeft. Aangezien het hier om een gemengd gebied gaat kan deze richtafstand worden teruggebracht naar 10 meter. Binnen deze 10 meter is geen bouwvlak van het onderhavig omgevingsplan gelegen. De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming ligt op 70 meter. Deze nabijgelegen bestemming maakt bedrijven mogelijk met een richtafstand van niet groter dan 30 meter. Dit voldoet dus. Aan de zuidzijde is een rundveehouderij gevestigd. Het voornemen voldoet aan de richtafstand van 100 meter ten opzichte van dit bedrijf.

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 ge-

volgen 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 belemmeringsgebied van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, verpakken 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 woningen. In dit kader is de Risicokaart geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het plangebied activi-

Figuur 4.2



Risicokaart Middenstraat 27a te Sappemeer

bron: Risicokaart

Zoals is te zien op de uitsnede van de Signaleringskaart is de locatie gelegen in het aandachtsgebied van risicovolle transportroute. Het plangebied valt geheel binnen het explosie- en gifvolkaandachtsgebied van het spoorlijn Waterhuizen – Veendam. De PR 6-8 contour en het explosie aandachtsgebied zijn over de locatie gelegen. De locatie is niet gelegen binnen aandachtsgebieden van buisleidingen en/of andere risicobronnen.

De Omgevingsdienst heeft de locatie nader getoetst. Omdat het plangebied binnen een aandachtsgebied valt, dient het groepsrisico te worden verantwoord. Dit kan worden vormgegeven door middel van de volgende maatregelen:

1. Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied

Het plangebied bevindt zich op circa 80 meter vanaf de spoorlijn Waterhuizen-Veendam. Het plan betreft het realiseren van woningen op een vrijkomende schoollocatie. Aangezien het doel is om de vrijkomende schoollocatie een nieuwe functie te geven, kan het plangebied niet worden verschoven.

2. Aanvullende risicocommunicatie

Aanvullende risicocommunicatie is een maatregel die in elk geval kan worden toegepast. Dit houdt in dat bewoners (kopers en/of huurders) op de hoogte worden gebracht van het risico en bijbehorende handelingsperspectief. Dat wil onder andere zeggen dat bij een dreigende calamiteit van de bron dient te worden gevlucht. Dit kan mogelijk privaatrechtelijk worden vastgelegd via koop- huurovereenkomsten. Om het vluchten voor een ieder mogelijk te maken wordt geadviseerd geen verminderd zelfredzame personen en functies zoals wonen met zorg toe te staan.

3. Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron

De ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 16 tot 20 woningen. De personendichtheid zal hierdoor toenemen met $20 \times 2,4$ personen (conform handreiking verantwoording groepsrisico) = maximaal 48 personen. Dit is een beperkte toename van de personendichtheid.

4. Vlucht- en schuilmogelijkheden

Uit de plattegrond blijkt dat de vluchtwegen van de bron af zijn gericht. Het stratenplan is daarnaast zodanig dat bij een dreigende calamiteit het vluchten via de Klinker en het Roomslaantje van de bron in noordelijke richting mogelijk is.

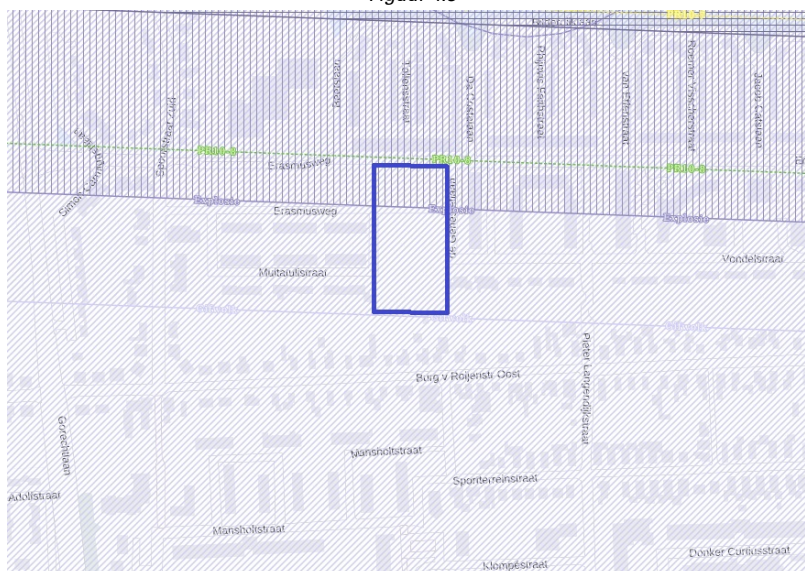
5. Omgevingsmaatregelen

In de eerdere paragraaf is weergegeven dat het plangebied gedeeltelijk in het explosieaandachtsgebied valt. Dit betekent dat bouwkundige maatregelen mogelijk vereist zijn aan nieuwbouw (artikel 4.90 Bbl) of gelijkwaardige maatregelen. Om de impact van explosies te verminderen kan bijvoorbeeld scherfvrij glas geïnstalleerd worden. Nu zijn bouwkundige maatregelen alleen vereist als er ruimte wordt geboden aan zeer kwetsbare personen. Dat is hier niet het geval.

Met de bovengenoemde voorwaarden acht de gemeente het restrisico aanvaardbaar.

Multatulistraat 26-28 te Hoogezand

Figuur 4.3



Risicokaart Multatulistraat 26-28 Hoogezand

bron: Risicokaart

Zoals is te zien op de uitsnede van de Signaleringskaart is de locatie gelegen in het gifwolkaandachtsgebied van een Seveso bedrijf en in het explosie- en gifwolkaandachtsgebied van een risicovolle transportroute. De locatie is niet gelegen binnen aandachtsgebieden van buisleidingen.

De Omgevingsdienst heeft de locatie nader getoetst. Omdat het plangebied binnen een aandachtsgebied valt, dient het groepsrisico te worden verantwoord. Dit kan worden vormgegeven door middel van de volgende maatregelen:

1. Afstand houden tot de risicobron binnen het aandachtsgebied

Het plangebied bevindt zich op circa 160 meter vanaf de spoorlijn Waterhuizen-Veendam en circa 1.300 meter van het Seveso bedrijf. Het plan betreft het realiseren van woningen op een vrijkomende schoollocatie. Aangezien het doel is om de vrijkomende schoollocatie een nieuwe functie te geven, kan het plangebied niet worden verschoven.

2. Aanvullende risicocommunicatie

Aanvullende risicocommunicatie is een maatregel die in elk geval kan worden toegepast. Dit houdt in dat bewoners (kopers en/of huurders) op de hoogte worden gebracht van het risico en bijbehorende handelingsperspectief. Dat wil onder andere zeggen dat bij een dreigende calamiteit van de bron dient te worden gevluht. Dit kan mogelijk privaatrechtelijk worden vastgelegd via koop- huurovereenkomsten. Om het vluchten voor een ieder mogelijk te maken wordt geadviseerd geen verminderd zelfredzame personen en functies zoals wonen met zorg toe te staan.

3. Beperken van personendichtheden in de omgeving van de risicobron

De ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 35 tot 37 woningen. De personendichtheid zal hierdoor toenemen met maximaal $37 \times 2,4$ personen (conform handreiking verantwoording groepsrisico) = maximaal 89 personen. Dit is een beperkte toename van de personendichtheid.

4. Vlucht- en schuilmogelijkheden

Uit de plattegrond blijkt dat de vluchtwegen deels van de bron af zijn gericht. Het stratenplan is daarnaast zodanig dat bij een dreigende calamiteit het vluchten via de Multatulistraat en de Vondelstraat van de bron in oostelijke richting mogelijk is.

5. Omgevingsmaatregelen

In de eerdere paragraaf is weergegeven dat het plangebied gedeeltelijk in het explosieaandachtsgebied valt. Dit betekent dat bouwkundige maatregelen mogelijk vereist zijn aan nieuwbouw (artikel 4.90 Bbl) of gelijkwaardige maatregelen. Om de impact van explosies te verminderen kan bijvoorbeeld scherfvrug glas geïnstalleerd worden. Nu zijn bouwkundige maatregelen alleen vereist als er ruimte wordt geboden aan zeer kwetsbare personen. Dat is hier niet het geval.

Met de bovengenoemde voorwaarden acht de gemeente het restrisico aanvaardbaar.

Aalbersestraat 2 te Hoogezand



Risicokaart Aalbersestraat 2 Hoogezand

bron: Risicokaart

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 in totaal maximaal 95 wooneenheden op een vijftal locaties gerealiseerd. Op twee locaties worden per binnenplanse omgevingsvergunning 2 respectievelijk 4 extra woningen toegestaan, dat het aantal op 101 laat uitkomen. Het CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Er is gebruik gemaakt van CROW publicatie 744 (Parceerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering).

Het plangebied is geclassificeerd als weinig stedelijk en is gelegen in de rest van de bebouwde kom, met uitzondering van de locatie in Zuidbroek, welke in het centrum is gelegen. Als 'worst case' berekening wordt rekening gehouden dat alle wooneenheden koopwoningen zijn. Ook wordt als 'worst case' rekening gehouden met het type vrijstaande woningen, met uitzondering van 16 appartementen en 16 rijwoningen aan de Multatulistraat in Hoogezand.

Figuur 4.6

Locatie	Aantal woningen	Norm verkeersgeneratie (max)	Totale verkeersgeneratie
Kerkstraat Zuidbroek	8 grondgeb. koop	8,3	66,4
Middenstraat Sappemeer	20 grondgeb. koop	8,6	172
Multatulistraat Hoogezand	16 appart. koop (>100 m2 bvo)	7,8	124,8
	16 rijwon. koop	7,8	124,8
	5 grondgeb. koop	8,6	43
Aalbersestraat Hoogezand	16 grondgeb. koop	8,6	137,6
Oudeweg Westerbroek	20 grondgeb. koop	8,6	172

Tabel verkeersgeneratie

Voor de vijf locaties tezamen komt de verkeersgeneratie neer op maximaal 841 voertuigenbewegingen per etmaal.

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 2025 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 4.7
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	841
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,50
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
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	

NIBM-tool

bron: InfoMil

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 4.8

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.

4.8.3 Conclusie

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

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 wat de verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen bedraagt. De vijf locaties worden ontsloten door bestaande wegen, die voorheen werden gebruikt door het verkeer ten behoeve van de basisscholen. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de gewijzigde verkeersbewegingen aan te kunnen.

Parkeren

Voor alle locaties geldt dat parkeren binnen het plangebied opgelost moet worden. Wanneer parkeerplaatsen in de openbare ruimte verdwijnen door het plan dienen deze binnen het plangebied teruggebracht te worden tenzij deze dienden voor de invulling die eerder op de locatie zat (veelal scholen). De parkeernorm die geldt voor de locaties is afhankelijk van de woningtypes die uiteindelijk gerealiseerd worden en voor welke doelgroepen. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeernormen van het CROW.

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 rest-materialen 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 verharderen 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 vermeting, 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 en 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 zeehaven terrein, 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 maximaal 95 nieuwe woningen mogelijk op een vijftal locaties. Op twee locaties worden per binnenplanse omgevingsvergunning 2 respectievelijk 4 extra woningen toegestaan, dat het aantal op 101 laat uitkomen. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

De gronden hebben nu een maatschappelijke functie voor de voormalige basisscholen. Met de wijziging van de functie naar wonen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig plan beperkt tot de Regio Groningen-Assen. Het gros van de verhuisbewegingen vindt namelijk binnen deze regio plaats. Uit CBS-cijfers blijkt dat iets meer dan de helft van de verhuisbewegingen in 2023 binnen de gemeentegrens plaatsvond. Hierna volgen de gemeente Groningen en de andere gemeenten in de Regio Groningen-Assen.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

Zoals hiervoor al staat vermeld, dient de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, te worden beschreven. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

In paragraaf 3.4.3 is reeds aandacht besteed aan de behoefte. Uit deze paragraaf volgt dat in de gemeente Midden-Groningen behoefte bestaat aan nieuwe woningbouw.

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In de bijlage van het Bkl is een definitie van het begrip stedelijk gebied opgenomen. Deze luidt als volgt: "Stedelijk gebied is het samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur. Het betreft het samenstel van bebouwing dat in een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is toegelaten".

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied, in bestaande woonwijken en/of nabij bestaande centra.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het woningbouwplan voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

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 Mer-beoordeling 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.

4.13 Trillingen

4.13.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij het wijzigen of afwijken van een omgevingsplan rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Een ruimtelijk besluit voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

4.13.2 Onderzoek

Er worden trillinggevoelige gebouwen (artikel 5.80 Bkl) opgericht met dit initiatief, namelijk woningen. In de omgeving van de locaties Aalbersestraat 2 Hoogezand en Oudeweg 74 Westerbroek liggen geen bronnen van trillingen in de omgeving van het plangebied, zoals bedrijvigheid en spoorlijnen.

Op circa 500 meter ten zuiden van de planlocatie Kerkstraat 15 Zuidbroek loopt het treinspoor Hoogezand-Sappemeer. Op basis van de handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling is bij dergelijke afstand geen onderzoek nodig. Circa 140 meter ten westen van het plangebied begint het bedrijventerrein Zuidbroek. Ook dit is ver genoeg van het plangebied gelegen.

Circa 60 meter ten zuiden van de locatie Middenstraat 27a Sappemeer en 160 meter ten noorden van de locatie Multatulistraat 26-28 Hoogezand loopt eveneens het treinspoor Hoogezand-Sappemeer. Op basis van de handreiking Nieuwbouw en Spoortrilling is bij dergelijke afstand wel een quick scan trillingshinder nodig. Echter, in het kader van de procedure voor de woningbouw aan de Parallelweg 9, Hoogezand is ook onderzoek naar trillingshinder verricht (d.d. 4 oktober 2023). Deze locatie ligt ook op korte afstand van de dezelfde spoorlijn. Het rapport stelt dat de trillingsprognose gebaseerd op de op locatie uitgevoerde trillingsmetingen laat zien, dat in de voorgenomen grondgebonden woning, zowel in het geval van een fundering op staal alsook met een fundering op palen, de verwachte trillingssterkte V_{max} voldoet aan de streefwaarde van 0,2 uit de SBR-B. In het geval van een fundering op staal weliswaar pas na gebruikelijke afronding. Een fundering op palen zal naar verwachting tot lagere trillingssterkten leiden. De gemiddelde trillingssterkte is met een verwachte waarde van 0,02 veel lager dan de streefwaarde van 0,05 en nagenoeg verwaarloosbaar. De prognose is als enigszins conservatief te beschouwen, omdat in de prognose is gerekend met beperkte overdrachtsverzwakking van bodem naar woningfundatie en een ruime factor 2 trillingsversterking op vloerniveau. De volledige rapportage is gehecht aan de omgevingsvergunning voor Parallelweg 9, Hoogezand (NL.IMRO.1952.ovhgzparallelweg9-va01).

Aangezien het gebruik van de trein niet anders is voor de locaties Middenstraat 27a Sappemeer en Multatulistraat 26-28 Hoogezand en deze locaties veel verder van het spoor gelegen zijn, mag worden aangenomen dat aan de streefwaarde van 0,05 trillingssterkte wordt voldaan.

4.13.3 Conclusie

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

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 Omgevingswet moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeente functies 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 worden woningen op de diverse locaties mogelijk gemaakt. 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, evenals nadeelcompensatie, zijn voor rekening van gemeente Midden-Groningen.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Ten behoeve van de ontwikkelingen in dit wijzigingsbesluit is veel aandacht besteed aan de participatie met de bewoners die rondom de vrijkomende locaties wonen. De inbreng van de bewoners is essentieel om een plan te maken dat aansluit bij de wensen en de behoeften van hen. De gemeente heeft daarom diverse participatiemomenten georganiseerd, waarin de bewoners actief konden meedenken en hun zorgen en ideeën konden delen.

Een verslag van deze bewonersavonden, communicatiemomenten en de terugkoppeling is opgenomen als bijlage in Participatieverslag.

7.2 Bestuurlijk vooroverleg

Op basis van artikel 2.2 Omgevingswet houdt een bestuursorgaan bij de uitoefening van zijn taken en bevoegdheden rekening met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen en stemt zo nodig met deze andere bestuursorganen af.

De gemeente heeft het plan gestuurd naar de provincie, het waterschap, de Veiligheidsregio, Gasunie en Prorail.

Provincie

Provincie Groningen vraagt om een aanvullende ecologische motivering, die aantoont dat sinds het uitvoeren van de quickscans geen nieuwe soorten zich hebben gevestigd op de braakliggende voormalige schoollocaties. Dit is bijgevoegd in paragraaf 4.4.

Waterschap

De gemeente heeft afgestemd met het waterschap naar aanleiding van de ingediende watertoetsen. De uitkomsten zijn verwerkt in paragraaf 4.3.

Gasunie

Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten het aandachtsgebied van de gasinfrastructuur valt. Daarmee staat vast dat hun gasinfrastructuur geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Veiligheidsregio

Het advies van de Veiligheidsregio is waar nodig verwerkt in de motivering.

Prorail

Prorail vraagt om het toesturen van de akoestische onderzoeken. De gemeente heeft de akoestische onderzoeken naar Prorail gestuurd.

7.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten hiervan worden te zijner tijd verwerkt.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/a05bcb8896547380096f57d806267/hid@2025-06-23;14133400
<i>Ecologische quickscan Multatulistraat 26-28 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/2bf7bf108333485b730dbb935fa928/hid@2025-06-23;14133400
<i>Ecologische quickscan Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/1604e22a76446b686215915c272223/hid@2025-06-23;14133400
<i>Ecologische quickscan Middenstraat 27A Sappemeer</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/9f0cda8cd14c1fadefab7470b3db0/hid@2025-06-23;14133400
<i>Ecologische quickscan Kerkstraat 15 Zuidbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/98481e8e8b8041c0b65be9df11c9114/hid@2025-06-23;14133400
<i>Ecologische quickscan Oudeweg 74 Westerbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/c4816683850c4f4b90e33fd6b50c1/hid@2025-06-23;14133400
<i>Ecologische quickscan Multatulistraat 26-28 Hoogezand (noordelijk deel)</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/327845b15a74e2e97c5a5ad6d03384d/hid@2025-06-23;14133400
<i>Oplegnotitie ecologische quickscan-rapporten</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/aea690890b1c4ceeb701cebaad12de/hid@2025-06-23;14133400
<i>AERIUS-berekening</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/1b3605742564c23b38136c7a100188/hid@2025-06-23;14133400
<i>Archeologisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/4214c3527c7d475898c24fa5c8e18ab/hid@2025-06-23;14133400
<i>Bodemonderzoek Middenstraat 27a Sappemeer</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/06229904ee431586cb4c43e1ab7592/hid@2025-06-23;14133400
<i>Bodemonderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/77e55d2144246758863a40c315a7c5/hid@2025-06-23;14133400
<i>Bodemonderzoek Oudeweg 74 Westerbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/dd3671ec16b4b97a243ab0d3c4926/hid@2025-06-23;14133400
<i>Bodemonderzoek Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/59ba3963f7db439ea57a756184f7804/hid@2025-06-23;14133400
<i>Bodemonderzoek Multatulistraat 26-28 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/604155d1f89b48fa427cc8843e5746/hid@2025-06-23;14133400
<i>Bodemonderzoek Erasmusweg Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/b100089f56a744f5b7a0e31830e59cb2/hid@2025-06-23;14133400
<i>Kavelpaspoort Multatulistraat 26-28 te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/806293b1ee5c4cf790411dc30925ac44/hid@2025-06-23;14133400
<i>Kavelpaspoort Oudeweg 74 te Westerbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/c6c494236b464929858dd7f1fd1e75/hid@2025-06-23;14133400
<i>Kavelpaspoort Aalbersestraat 2 te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/c57c3d714a2345cd85428bb2b3fca09/hid@2025-06-23;14133400
<i>Kavelpaspoort Kerkstraat 15 te Zuidbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/c9622ad51ac84987ae4003158c68ca/hid@2025-06-23;14133400
<i>Kavelpaspoort Middenstraat 27a te Sappemeer</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/855393ba72e84f3a84152af6ae74794/hid@2025-06-23;14133400
<i>Akoestisch onderzoek Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/21a988083b46437da98c0dafc4c8373/hid@2025-06-23;14133400
<i>Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/ab0a77bcd92b046c493beef0a10ea0e9d/hid@2025-06-23;14133400
<i>Akoestisch onderzoek Oudeweg 74 Westerbroek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/300b63645354e53888b8dd9b6a2a4b/hid@2025-06-23;14133400
<i>Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/1d6cd75f235641c88a67b131385feb/hid@2025-06-23;14133400

*Akoestisch onderzoek Multatulistraat
26-28 Hoogezand*

[/joinid/pubdata/gm1952/2025/d14ffe5b4297449d9f5a7a2107eed5ohid@20250623,14133400](#)

Hydrologisch onderzoek

[/joinid/pubdata/gm1952/2025/311b01042e914baab450a168d973a9ohid@20250623,14133400](#)

Mer-beoordeling

[/joinid/pubdata/gm1952/2025/676cd3f1ed7948afac867dec906434ohid@20250623,14133400](#)