

Slochteren - Hoofdweg 200/202

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. Het perceel Hoofdweg 200-202 in Slochteren betreft een voormalige schoollocatie. Het schoolgebouw van de voormalige school is gesloopt, omdat er een nieuw aardbevingsbestendig kindcentrum is gebouwd. Deze ruimte komt daarmee vrij voor woningbouw. Het perceel zal een woonfunctie krijgen met 3 vrijstaande woningen en een twee-onder-een kap woning. Daarnaast is het perceel Hoofdweg 202 in Slochteren aangekocht. Dit perceel heeft op dit moment nog een horecafunctie maar krijgt in het nieuw deelomgevingsplan een woonfunctie. De bestaande bebouwing wordt vooralsnog niet gesloopt en zal met een woonfunctie weer worden verkocht.

Aldus vastgesteld door Gemeente Midden-Groningen, 2 juli 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.*

*Dit document is een
ontwerpbesluit.*

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage ~~III~~IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.
4. Bijlage ~~V~~VI bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.2 van dit omgevingsplan.
5. Bijlage VIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.3 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~~V, 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 ~~V~~VII.

D

Na afdeling 21.2 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.3 Slochteren - Hoofdweg 200/202

Paragraaf 21.3.1 Algemeen

Artikel 21.47 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

Afdeling 21.3 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202.

Artikel 21.48 Voorrangsbepaling Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 kleinschalige windturbines, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 21-06-2018, met identificatienummer NL.IMRO.1952.bpmigfpkleinwind-va01;
 - b. de regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 28-11-2019, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigparkeren-va01;
 - c. de regels van het Facetbestemmingsplan Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01;
 - d. de regels betreffende de algemene en overgangsregels van het Bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde, van de voormalige gemeente Slochteren, vastgesteld op 28-06-2012, met identificatienummer NL.IMRO.0040.bp00018-61oh.
2. De regels in deze afdeling gaan voor op de volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan:
 - a. de regels betreffende de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', enkelbestemmingen en de inleidende regels van het Bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde, van de voormalige gemeente Slochteren, vastgesteld op 28-06-2012, met identificatienummer NL.IMRO.0040.bp00018-61oh.

Artikel 21.49 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 21.3.

Paragraaf 21.3.2 Gebruiksactiviteiten

Artikel 21.50 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Slochteren - Hoofdweg 200/202.

Artikel 21.51 Algemeen gebruiksverbod Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

Artikel 21.52 Functie Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202 is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

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

Artikel 21.53 Algemene regels over wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202

1. Het volgende gebruik is bij wonen verboden:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, dan wel de mogelijkheid hiertoe door het aanwezig hebben van de benodigde essentiële woonvoorzieningen;
 - b. het uitoefenen van een horecabedrijf, met uitzondering van het exploiteren van een theetuin;

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

Artikel 21.54 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

Paragraaf 21.3.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.55 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

Artikel 21.56 Meetbepalingen Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

- a. de afstand tot de perceelsgrens: wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het gebouw tot de perceelsgrens waar die het kortst is;
- b. de afstand tussen gebouwen: wordt gemeten de afstand vanaf enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw waar die het kortst is;
- c. de breedte van een gebouw: wordt gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de zijgevels het verst van elkaar staan;

- d. de (bouw)hoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. de horizontale diepte van een gebouw: wordt gemeten over de kortste afstand van en tot de buitenkant van de naar de weg gekeerde gevel tot aan de buitenkant van de tegenoverliggende gevel die het verst van de weg is gelegen;
- g. de goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, druiplijn, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- h. de inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- i. de oppervlakte van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd tellen mee in de oppervlakteregeling voor bebouwing;
- j. overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de neergeslagen oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, dat zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevindt en daar niet mee gelijk ligt. Dakoverstekken, luifels, balkons e.d. die niet meer oversteken dan 0,5 meter worden niet meegeteld;
- k. het bebouwingspercentage: het in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- l. het peil:
 - 1. voor een bouwwerk 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 21.57 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl) Slochteren - Hoofdweg 200/202

Het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen zijn de waarden zoals opgenomen in bijlage Akoestisch onderzoek bij Slochteren - Hoofdweg 200/202, tabel 1 voor de daarin benoemde woning(en).

Artikel 21.58 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken algemeen Slochteren - Hoofdweg 200/202

Voor het bouwen van bouwwerken dient, als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder b, naast de artikelen 21.59, 21.60, 21.61 en 21.62, tevens te worden voldaan aan de eisen voor gebouwen, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid uit de kavelpaspoorten zoals opgenomen in bijlage Kavelpaspoorten Slochteren - Hoofdweg 200/202.

Artikel 21.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het H21 - Bouwvlak - Slochteren - Hoofdweg 200/202 worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 1 per bouwvlak, tenzij de bouwaanduiding Maximum aantal wooneenheden is opgenomen, in welk geval het aantal woningen niet meer bedraagt bedraagt dan ter plaatse van de bouwaanduiding is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd zoals is aangegeven ter plaatse van de bouwaanduiding vrijstaand en twee-aaneen;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of achter de bouwaanduiding gevellijn of het verlengde daarvan gebouwd;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter;

- f. de horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw mogen niet minder dan 5 meter bedragen;
- g. de horizontale diepte en breedte van een hoofdgebouw inclusief eventuele aangebouwde bijgebouwen, mogen niet meer dan 25 respectievelijk 10 meter bedragen;
- h. de goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum goothoogte is aangegeven;
- i. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven;
- j. de dakhelling bedraagt niet minder respectievelijk meer dan ter plaatse de bouwaanduiding minimum dakhelling en maximum dakhelling is aangegeven;
- k. in aanvulling op artikel 21.59 sub h, i en j geldt dat topgevels, lijstgevels, dakkappen en schoorstenen hiervan zijn uitgezonderd;
- l. ter plaatse van de bouwaanduiding zadeldak wordt het hoofdgebouw afgedekt met een zadeldak;
- m. de toegevoegde elementen zoals dakkapellen, dakopbouwen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm (dakkapellen beslaan maximaal 40% van de lengte van het dakvlak);
- n. de overbouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.59, 21.60 en 21.61 ten hoogste 50% mag bedragen;
- o. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.59 en 21.60 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.60 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 - Slochteren - Hoofdweg 200/202 en/of binnen een afstand van ten hoogste 25 meter buiten het H21 - Bouwvlak - Slochteren - Hoofdweg 200/202 worden gebouwd, mits:
 - 1. bijgebouwen en overkappingen ten minste 4 meter achter de het voorerf worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen op minder dan 10 meter achter het voorerf ten hoogste 30 m² bedraagt;
 - 3. de afstand van een aangebouwd bijgebouw tot de perceelsgrens die het verst van de weg is gelegen of in voorkomend geval, het verst van de op het bouwperceel aangeduide gevellijn is gelegen, ten minste 7,50 meter bedraagt;
 - 4. voorzover gelegen buiten het bouwvlak mogen bijgebouwen en overkappingen op hoeksituaties uitsluitend worden gebouwd:
 - I. op een afstand van ten minste 5 meter vanaf de kant van de rijbaan zoals die blijkt uit de bij het plan behorende ondergrond;
 - II. ten minste 1 meter achter het verlengde van de voorgevel van het om de hoek gelegen hoofdgebouw op het belendende perceel;
- b. op het voorerf mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
 - 1. de afstand van de voorgevel van de erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1,50 meter bedraagt, mits de horizontale diepte van het bouwperceel dat na de uitbreiding onbebouwd blijft, niet minder dan 2 meter zal bedragen;
 - 2. de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt;
 - 3. de overbouwde oppervlakte van het gebouw moet passen binnen de overbouwde oppervlakte genoemd in artikel 21.60, sub g, en het maximale bebouwingspercentage genoemd in artikel 21.60, 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 5,5 meter;
- e. het dak wordt afgedekt met kap, waarbij de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 55° bedraagt;
- f. in aanvulling op artikel 21.60, 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 de volgende oppervlakten, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.59, 21.60 en 21.61 ten hoogste 50% mag bedragen:
 1. voor bouwpercelen met een oppervlakte kleiner dan 250 m²: 50 m²;
 2. voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 250 m² en kleiner dan 600 m²: 75 m²;
 3. voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 600 m² en kleiner dan 1000 m²: 100 m²;
 4. voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1000 m²: 150 m²;
- h. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.59 en 21.60 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.
- i. ter plaatse van de bouwaanduiding afwijking bijbehorende bouwwerken geldt in afwijking van:
 1. artikel 21.60 sub a, onder 1: bijgebouwen en overkappingen ten minste 3 meter achter de het voorerf worden gebouwd;
 2. artikel 21.60 sub e: het dak wordt plat afgedekt, in welk geval de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de goothoogte, of afgedekt met meerzijdige kap, waarbij ten minste 50% van het dak is afgedekt met hellende dakvlakken van ten minste 30° en ten hoogste 60°.

Artikel 21.61 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.59, 21.60 en 21.61 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 21.62 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen 21.59 tot en met 21.61 ook in de volgende gevallen verleend, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen, landschap:

- a. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 4,50 meter, met dien verstande dat het bevoegd gezag ten aanzien van de stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van de betreffende bebouwing respectievelijk de inpassing in de omgeving vooraf advies aan een stedenbouwkundige commissie vraagt;
- b. het hoofdgebouw wordt (gedeeltelijk) afgedekt met een lessenaarsdak, een kap met een dakhelling van minder dan 30° of een platte afdekking;
- c. de breedte van het hoofdgebouw inclusief eventueel aangebouwde bijbehorende bouwwerken ten hoogste 15 m bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen op minder dan 10 meter achter het voorerf bedraagt ten hoogste 50 m²;
- e. 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 21.59 sub c, d, e en f.

Paragraaf 21.3.4 Overgangsrecht Slochteren - Hoofdweg 200/202

Artikel 21.63 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202.

Artikel 21.64 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.3 Slochteren - Hoofdweg 200/202 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 21.3 Slochteren - Hoofdweg 200/202 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 21.65 Overgangsrecht bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.3 Slochteren - Hoofdweg 200/202 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 21.3 Slochteren - Hoofdweg 200/202, 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>afwijking bijbehorende bouwwerken</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/0aeac27f2f724baf-aa00d35d04a774e7/nld@2025-07-03;12050689</u>
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>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/ee4777d044524b74a2cc25320634a943/nld@2025-07-03;12050689</u>
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/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2ab-da9/nld@2024-11-26;10054342
H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afb-baa530/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Bouwvlak - Slochteren - Hoofdweg 200/202</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/61d4764f5bc2438a9e4ec277883e980f/nld@2025-07-03;12050689</u>
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/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdffa-fea/nld@2025-01-09;13440477
H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/321a607c5e8143da-be0464dfc15d05ba/nld@2025-07-03;12050689</u>
H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477
H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Wonen - Slochteren - Hoofdweg 200/202</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/7ab51467ca2e42a2984359564a4462ef/nld@2025-07-03;12050689</u>

<u>Maximum aantal wooneenheden</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/5e4ef72471bb44e2ace240a662fa4b52/nld@2025-07-03;12050689
<u>maximum bouwhoogte</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2025-07-03;12050689
<u>maximum dakhelling</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/aec048fea2d5495a8ed45e79adf6ce75/nld@2025-07-03;12050689
<u>maximum goothoogte</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/acbc07159d3e4aaf8bd1865b87ee1d1c/nld@2025-07-03;12050689
<u>minimum dakhelling</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/a3ac6dca24744542a4cc873c5f10cbf8/nld@2025-07-03;12050689
<u>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477
<u>twee-aaneen</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/71c6e074908f4db78c2e4fad4a6777f3/nld@2025-07-03;12050689
<u>vrijstaand</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/92fa58e83b504ecb9e3a114a198173f2/nld@2025-07-03;12050689
<u>Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477
<u>Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20</u>	/join/id/regdata/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dff4e42958d/nld@2024-11-26;10054342
<u>Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/efa0635d4c0c461e942009552ac7a809/nld@2025-07-03;12050689
<u>zadeldak</u>	/join/id/regdata/gm1952/2025/7799a64bd2b14dd68931d05dd0873813/nld@2025-07-03;12050689

F

Na bijlage II wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

<u>Akoestisch onderzoek bij Slochteren - Hoofdweg 200/202</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/d59ff5f010eb40218215e60ed-ecde8fa/nld@2025-07-03;12050689</u>
<u>Kavelpaspoorten Slochteren - Hoofdweg 200/202</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/36ebef626f6d4af4974493f34b5bae08/nld@2025-07-03;12050689</u>

G

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

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

H

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

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

I

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

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

J

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

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

K

Na bijlage VI wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

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

Voor de toepassing van afdeling 21.3 wordt verstaan onder:

<u>additionele voorzieningen</u>	gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een toegestane functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren;
<u>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>bed & breakfast</u>	het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief verblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben in een woning, geen meervoudige woning zijnde;
<u>bijbehorende gronden</u>	niet bebouwde delen van een bouwperceel (zoals tuinen en erven);
<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>caravan</u>	een mobiel kampeermiddel op wielen, dat mede gelet op de afmetingen en vormgeving bestemd is om zelfstandig op de openbare weg als een aanhanger van een motorvoertuig te worden voortbewogen;
<u>dak</u>	iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;
<u>dakopbouw</u>	een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;
<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, 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>erf</u>	het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
<u>erotisch getinte vermaaksfunctie</u>	een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
<u>gebouw</u>	gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>goot, druiplijn, boeiboord</u>	de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;
<u>hoofdgebouw</u>	hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving ;
<u>horecabedrijf</u>	een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;
<u>huishouden</u>	één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;
<u>internetwinkel</u>	een vorm van detailhandel, waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat alleen verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor er geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen behoudens een beperkte afhaalmogelijkheid en waarbij het bedrijfspand en/of de woning niet de uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;
<u>kampeermiddel</u>	onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;
<u>kampeerstandplaats</u>	een plaats op een kampeerterrein bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel;
<u>kap</u>	constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met ten minste één hellend vlak van ten minste 15°;
<u>landschappelijke waarde</u>	de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
<u>lessenaarsdak</u>	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;
<u>meervoudige woning</u>	een woning bestemd dan wel geschikt voor bewoning door meer dan één huishouden, vanwege het in meervoud aanwezig zijn van alle essentiële woonvoorzieningen, waarbij de essentiële woonvoorzieningen voor een huishouden niet behoeven te worden gedeeld met een ander huishouden, zich niet in één ruimte bevinden met essentiële woonvoorzieningen van een ander huishouden en vanuit de woning bereikbaar zijn zonder privé-vertrekken van een ander huishouden te moeten doorkruisen;

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

zijgevel

de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw.

L

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 **IVV**.

M

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

Artikel 21.47 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 voorrangregels. 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 drie Facetbestemmingsplannen Kleinschalige windturbines, 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 - Slochteren - Hoofdweg 200/202 aan deze facetplannen moeten voldoen.

Ook een deel van het zgn. moederbestemmingsplan Slochteren-Schildwolde gaat voor op de regels uit deze afdeling. De algemene regels uit het derde hoofdstuk van het moederbestemmingsplan Slochteren-Schildwolde blijven gelden, net als het slot- en overgangsrecht uit het vierde hoofdstuk.

Archeologie is niet meegenomen en van toepassing verklaard in het eerste lid. De gronden zijn vrijgegeven voor archeologie. Hiermee kan de voormalige archeologische dubbelbestemming vervallen.

Het tweede lid geeft aan welke regels uit ruimtelijke besluiten niet van toepassing zijn als deze afwijken van (in strijd zijn met) de regels in deze afdeling. Dat zijn de regels over de enkelbestemmingen, zoals Maatschappelijk - Onderwijs en Horeca, en de inleidende regels uit het Bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde. Deze regels uit het zgn. moederbestemmingsplan Slochteren-Schildwolde vervallen en worden vervangen door de regels in deze afdeling. Deze enkelbestemmingen worden vervangen, zodat het initiatief qua gebruik en bouwen mogelijk wordt gemaakt.

De archeologische dubbelbestemming is ook vermeld in het tweede lid. Deze is niet (meer) van toepassing op de locatie.

Artikel 21.49 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 21.3 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 Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 - Slochteren - Hoofdweg 200/202. 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 Slochteren - Hoofdweg 200/202

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202 alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Artikel 21.52 Functie Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

Artikel 21.54 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 bedoeld.

Artikel 21.56 Meetbepalingen Slochteren - Hoofdweg 200/202

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 21.57 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl) Slochteren - Hoofdweg 200/202

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.

Artikel 21.58 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken algemeen Slochteren - Hoofdweg 200/202

Naast de artikelen 21.59, 21.60, 21.61 en 21.62 moet ook worden voldaan aan de regels uit de kavelpaspoorten die voor deze percelen zijn opgesteld. De kavelpaspoorten zijn als bijlage opgenomen. Ze bevatten eisen voor gebouwen, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid.

Artikel 21.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen Slochteren - Hoofdweg 200/202

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, vijfde lid.

Artikel 21.60 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken Slochteren - Hoofdweg 200/202

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, vijfde lid.

Artikel 21.61 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde Slochteren - Hoofdweg 200/202

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, vijfde lid.

Artikel 21.62 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

Als er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen, landschap, 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 21.59 tot en met 21.61 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 21.63 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

Artikel 21.64 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.3 inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 21.65 Overgangsrecht bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 21.3 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 het perceel van de voormalige basisschool in Slochteren. Op het perceel aan de Hoofdweg 200 wordt met het voornemen de bouw van vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand. Met dit wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Midden-Groningen gewijzigd. De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de functie "Maatschappelijk - Onderwijs" naar de functie "Wonen".

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

1.2 Het wijzigingsbesluit

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

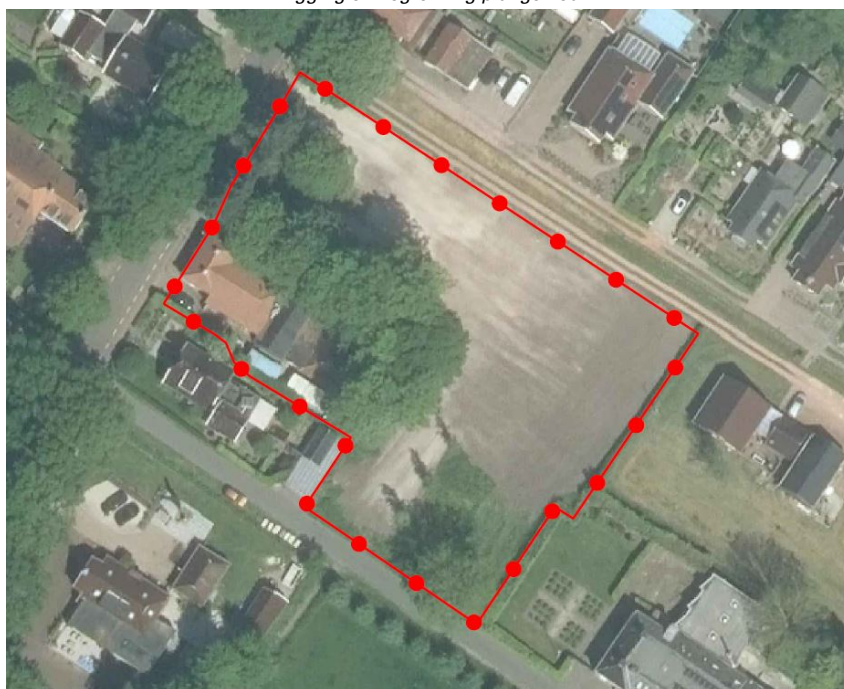
Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd om dit om te zetten naar een gemeentedekkend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zitten in dit geval regels uit het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde' (vastgesteld op 28 juni 2012). In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op welke regels dit specifiek zijn.

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

1.3 Grens wijzigingsbesluit

Dit wijzigingsbesluit heeft betrekking op het kadastrale perceel 2507 aan de Hoofdweg 200 te Slochteren en het kadastraal perceel 1098 aan de Hoofdweg 202. Het plangebied ligt ook aan een doodlopende zijstraat zuidelijk van de Hoofdweg. Ten zuiden van het plangebied is een zorginstelling gelegen. Aan de overige zijden van het plangebied zijn woningen gelegen. Op de onderstaande afbeelding is een kaart met de globale begrenzing van het plangebied van het wijzigingsbesluit opgenomen. De exacte begrenzing van het wijzigingsbesluit blijkt uit de werkingsgebieden van deze wijziging van het omgevingsplan.

Ligging en begrenzing plangebied



PDOK

1.4 Leeswijzer

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

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft een voormalige schoollocatie en het naastgelegen perceel met een horecabestemming. In het plangebied bevond zich het schoolgebouw van de Vereniging voor Christelijk Onderwijs in Midden- en Oost-Groningen. Het gebouw is inmiddels gesloopt. Het horecapand staat er nog wel en dit gebouw blijft er staan. Het horecapand is niet meer in gebruik als horeca (voorheen café).

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

Aanzicht plangebied, rechts van de onverharde weg, braakliggend achter de bomenrij



Google Maps streetview

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand.

Gekeken naar het totale plan: er worden vijf kavels onderscheiden. Een drietal kavels zijn bedoeld voor vrijstaande woningen. Deze zijn in de onderstaande afbeelding aangeduid met de cijfers 1 t/m 3. Eén van de kavels is prominent gelegen aan de Hoofdweg, terwijl de andere twee kavels zich in de luwte van een laantje bevinden. De locatie vraagt om architectuur die zich in de omgeving voegt.

De vierde kavel is het bestaande horecapand met een prominente ligging aan de Hoofdweg 202. Er wordt vanuit gegaan dat het bestaande gebouw wordt gehandhaaft en er een woning in gemaakt zal worden. Eventuele achterliggende delen kunnen gesloopt worden wanneer dat wenselijk is. Indien in de toekomst de keuze wordt gemaakt om het bestaande pand te slopen, dan dient de nieuwe woning te voldoen aan de gestelde eisen in dit kavelpaspoort.

De vijfde kavel biedt ruimte voor een twee-onder-één-kapper in de luwte van de Stichtingslaan. Deze laan verbindt de Hoofdweg met Baggerputten, een nabijgelegen natuurgebied.

Voor de kavels zijn kavelpaspoorten opgesteld. Deze bevatten een overzicht van eisen die vastliggen met betrekking tot het hoofd- en bijgebouw, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid. De kavelpaspoorten zijn als bijlage Kavelpaspoorten bij deze motivering gevoegd.

Situatietekening vrijstaande woningen, kavel 1 t/m 3



gemeente Midden-Groningen

Situatietekening tweekapper en bestaand pand, kavel 4 en 5



gemeente Midden-Groningen

2.3 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan

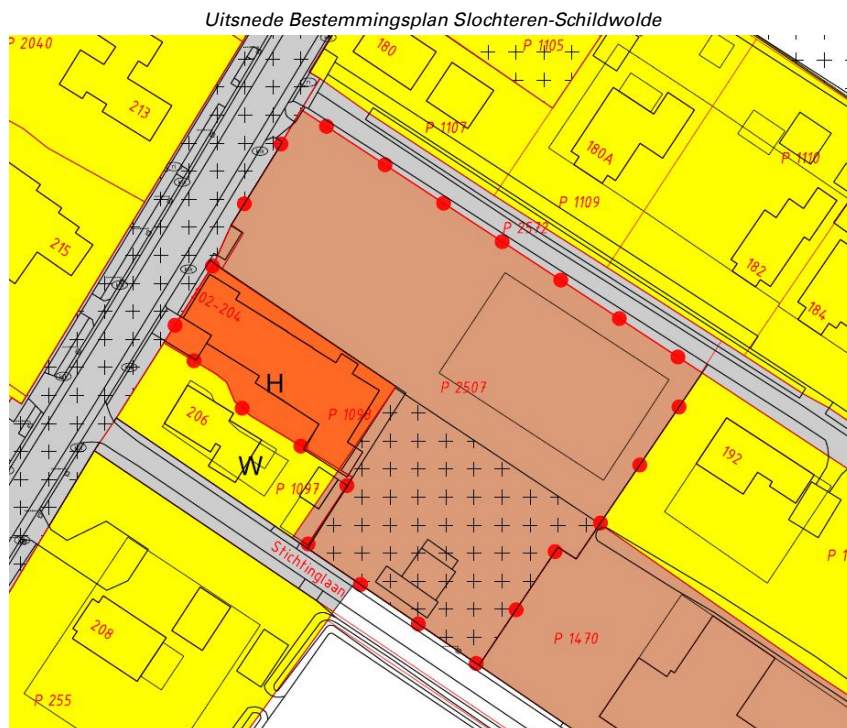
Het gemeentelijk omgevingsplan van Midden-Groningen bestaat voornamelijk uit het omgevingsplan van rechtswege. Voor deze locatie is dit het geldende bestemmingsplan en de bruidsschat. Op grond van het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde' (vastgesteld op 28 juni 2012) heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Maatschappelijk – Onderwijs, met bouwvlak en maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 8,5 m;
- Horeca, met bouwvlak en aanduidingen 'horeca tot en met horecacategorie 2' en 'wonen';
- Waarde – Archeologie 2;
- wro-zone – ontheffingsgebied – dh.

De geplande nieuwe woningen passen niet binnen het huidige ruimtelijke kader, dat nu op een maatschappelijke functie is gericht. De horecafunctie schakelt om naar een reguliere woonfunctie. Er mocht vanwege de aanduiding 'wonen' al gewoond worden, maar het pand laat ook zijn horecafunctie vervallen. Hiervoor moet het planologisch regime gewijzigd worden, dan wel hierop worden afgeweken. Er is gekozen voor een realisatie via een wijziging van het omgevingsplan. Middels het wijzigingsbesluit wordt een woonfunctie toegekend, met passende bouwmogelijkheden.

Archeologie zal worden behandeld in hoofdstuk 4. Het kleine stukje aanduiding wro-zone, voor het uitoefenen van kleinschalige detailhandel, wordt voornamelijk in stand gehouden op het perceel via de vantoepassingverklaring in de planregels in afdeling 21.2.

Hieronder is een verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Omgevingsloket.nl

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

- Bestemmingsplan Slochteren-Schildwolde, wijzigingsplan Staat van Bedrijven (vastgesteld op 26 maart 2013);
- Facetbestemmingsplan kleinschalige windturbines (vastgesteld 21 juni 2018);
- Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten (vastgesteld 20 december 2018);
- Facetbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 28 november 2019);
- Facetbestemmingsplan Paarden (vastgesteld 25 april 2024).

De drie facetplannen kleinschalige windturbines, parkeren en 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. Het perceel heeft namelijk geen cultuurhistorische dubbelbestemming.

Het plan Staat van Bedrijven wordt eveneens niet meegenomen in de vantoepassingverklaring in de planregels. Dit plan herzielt de bijlagen Staat van bedrijven voor de bestemmingen Gemengd en Bedrijf. Deze bestemmingen zijn nu niet, maar ook straks niet van toepassing op de planlocatie.

3 Toetsing aan beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

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

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

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

3.2 Rijk

3.2.1 Instructieregels

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de waterbelangen, het beschermen van de gezondheid en van het milieu, het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, het behoud van ruimte voor toekomstige functies, het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

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

Figuur 3.1

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

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

Instructieregels Bkl

3.2.2 Nationale Omgevingsvisie

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.3 Provincie

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

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

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

1. RUIMTE:

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

2. NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed;
- Vergroten biodiversiteit.

3. WATER

- Waterveiligheid;
- Schoon en voldoende water.

4. MOBILITEIT:

- Bereikbaarheid.

5. MILIEU:

- Tegengaan milieuhinder;
- Gebruik van de ondergrond.

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

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

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

Aardbevingsgebied (afdeling 3.2 Omgevingskwaliteit)

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

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

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

Veiligheidszone 4 (afdeling 3.9 Infrastructuur)

Het perceel is onderdeel van Veiligheidszone 4. Op grond van artikel 3.155 van de POV moet bij de vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op Veiligheidszone 4:

- a. aandacht worden besteed aan het veiligheidsniveau op de kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties; en
- b. rekening gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Het aspect externe veiligheid komt nader aan bod in paragraaf 4.7.

Woningbouw

Omdat het perceel onderdeel is van het stedelijk, bebouwd gebied, zijn er geen nadere regels ten aanzien van woningbouw van toepassing op het project.

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 vijf nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand. Daarmee sluit het planvoornemen aan op het speerpunt "voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners". Het planvoornemen is daarmee passend bij de Omgevingsvisie Midden-Groningen.

3.4.2 Welstandsnota Midden-Groningen 2020

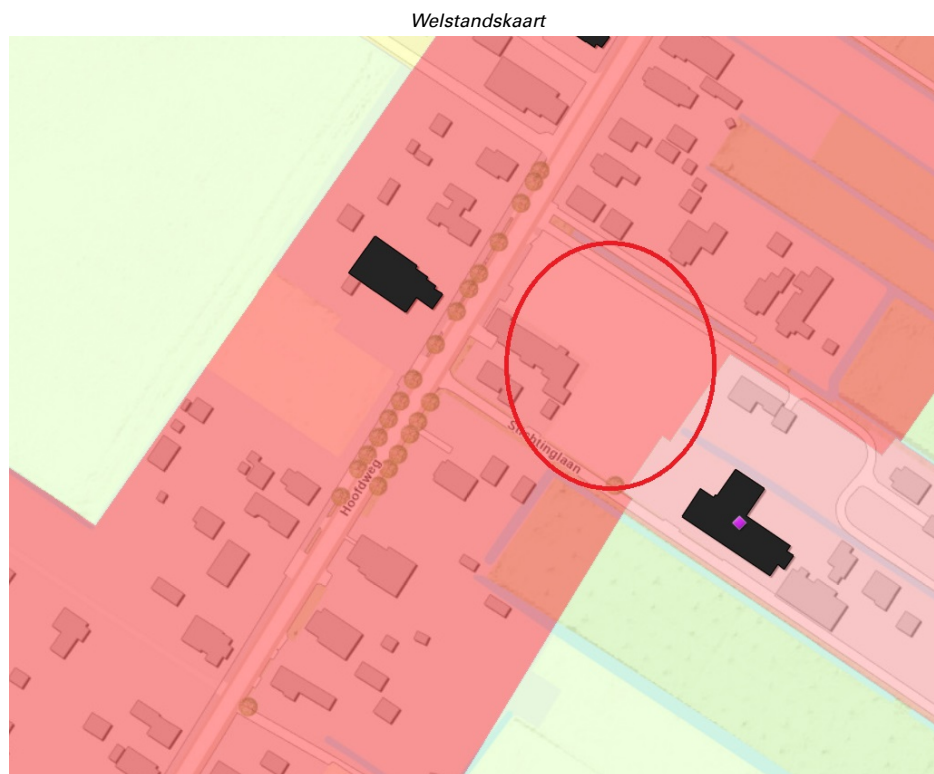
Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen haar geharmoniseerde en geactualiseerde Welstandsnota vastgesteld. Het omgevingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het omgevingsplan geeft aan waar, wat, hoeveel, ten behoeve van welke functie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

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

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

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

Ook zijn voor deze woningen kavelpaspoorten opgesteld. Deze kavelpaspoorten zijn als bijlage Kavelpaspoorten opgenomen en bevatten een overzicht van eisen met betrekking tot het hoofd- en bijgebouw, erfinrichting, aanzicht, kleur en materiaal en duurzaamheid. Ze zijn nader besproken in paragraaf 2.2. Daarnaast zijn de kavelpaspoorten gekoppeld aan de planregels als zijnde beoordelingsregel voor het bouwen.



Welstandsnota Midden-Groningen

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

De gemeente heeft op 9 juli 2024 de Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030: Met focus vooruit vastgesteld. Midden-Groningen is één gemeente: een stedelijk gebied en netwerken van dorpen. Ze hebben elk een heel eigen karakter. De veelheid aan gezichten ziet de gemeente als een kwaliteit. Mensen herkennen daarin vandaag de geschiedenis van het gebied. De gemeente herkent daarin ook de positieve waarden voor de toekomst: redenen voor mensen om te blijven wonen en te verhuizen naar Midden-Groningen, ook in de komende decennia.

- Karakteristieke dorpen, soms met een beschermd aangezicht, met een gevarieerd aanbod aan wonen, sterke sociale verbanden, kleinschalig van structuur, onderling verbonden.
- Stedelijk gebied met uitstekende voorzieningen, zeer goede bereikbaarheid, wonen in alle vormen en prijzen, parken. Met de ruimtelijke linten en water, wegen, spoor en de industrie als herkenningpunten.
- De dorpen en het stedelijk gebied van Hogeveen-Sappemeer zijn onderling verbonden in het ruime landschap, de uitgestrekte natuurgebieden, de goede infrastructuur van water, spoor en wegen.

Wat Midden-Groningen nu is, biedt houvast voor de toekomst, maar het brengt ook uitdagingen mee, die verder reiken dan alleen het wonen. Denk aan het onder druk staan van voorzieningen en bereikbaarheid in dorpen en het landelijk gebied, leegstand en verpaupering, aardbevingen en nieuwe maatschappelijke vraagstukken als klimaatbestendig wonen.

Vijf hoofddoelen

Vijf hoofddoelen geven richting aan het woonbeleid. In grote lijnen zijn ze gelijk aan de doelen van de woonvisie van 2019, maar de accenten en prioriteiten liggen anders: de focus ligt meer dan in 2019 op

versnellen en resultaat creëren. De aandacht voor de netwerken van dorpen en de complexe vraagstukken in stedelijk gebied blijft, de aandacht voor betaalbaar wonen en het bedienen van doelgroepen die het niet zelf redden, staat nog meer voorop. Dit sluit aan op de kaders die de Raad meegaf in haar werkprogramma.

1. Samen versnellen

Zorgen dat er op tijd voldoende en passende woningen bij komen. Een manier van werken die grote ontwikkelingen vooruit stuwt, die ruimte biedt aan goede initiatieven, waarin de samenwerking met partners en bewoners verbetert.

2. Strategie voor dorpen en landelijk gebied

In alle dorpen zorgen dat er woningen bij komen: inspelen op de vraag, dorpen beter maken. Bekende plannen versnellen, plannen creëren door initiatief te nemen of uit te nodigen. Werken aan integrale fysieke en sociale verbeteringen in de dorpen.

3. Strategie voor het stedelijk gebied

De kwaliteitsslag in stedelijk gebied wordt zichtbaar. Doorpakken met strategische en integrale programma's zoals Hoogezand-Noord. In samenhang werken aan betere, betaalbare en meer woningen, waarbij het lint, stadshart, uitbreiding en bestaande

wijken hun rol hebben.

4. Goed en betaalbaar wonen

Inzetten op kwaliteit en betaalbaarheid. Zorgen dat bestaande en nieuwe woningen aantrekkelijk en betaalbaar zijn, zorgen voor voldoende sociale huur, toekomstbestendige woonvormen, rekening houdend met toekomstige opgaven.

5. Aandacht voor onze doelgroepen

Speciale aandacht voor groepen die dat nodig hebben. Zoals starters, mensen met een zorgvraag of een andere beperking, mensen die op een andere manier moeilijk een passende woonplek weten te vinden op eigen kracht.

Voormalige schoollocaties

Op een aantal ontwikkelingen wordt een speciale focus gelegd, omdat deze grote impact op het behalen van de doelen of meerdere doelen samenbrengen. Onderdeel hiervan zijn de vrijkomende schoollocaties.

De gemeente Midden-Groningen heeft de komende 10 jaar op 22 plaatsen in de gemeente ruimte voor nieuwe ontwikkelingen met woningbouw als speerpunt met in totaal ruimte voor meer dan 200 woningen. Er zijn veel nieuwe aardbevingsbestendige kindcentra gebouwd of verbouwd waar scholen, gymlokalen, kinderopvang en soms ook wijk/dorpsverenigingen naar toe zijn verhuisd. De achtergebleven gebouwen worden of zijn gesloopt. Dat betekent dat er op 22 plaatsen in de gemeente ruimte vrijkomt waar bouwkavels of percelen kunnen worden verkocht voor woningbouw. In de dorpen gaat het om locaties in Slochteren, Schildwolde, Siddeburen, Muntendam, Zuidbroek, Noordbroek en Meeden. Daarvoor heeft de Raad in 2023 een plan van aanpak vastgesteld.

In elk dorp is de situatie anders, maar we hebben in alle dorpen een gelijksoortig doel. Op de scholenlocaties ontstaat ruimte voor wonen, binnendorps, daarmee een kans om woningen toe te voegen voor ouderen, starters, jonge gezinnen. Op een manier die er voor zorgt dat de locatie zelf, maar ook de uitstraling van de directe omgeving verbetert, passend bij de aard en schaal van het dorp.

De werkwijze luidt dat binnen de een projectleider verantwoordelijk is voor de aanbesteding van de locaties. De gemeente benut de kwaliteitscriteria voor ontwikkelingen. Deze criteria stelt zij samen vanuit enerzijds professionele expertise, anderzijds door participatie vanuit het dorp met speciale aandacht voor de direct omwonenden.

Dorpsagenda

Voor wat betreft de dorpsagenda's stelt de Woonvisie het volgende over Slochteren. Slochteren en Schildwolde zijn onafhankelijke dorpen maar liggen dicht bij elkaar aan het lint, en zijn qua voorzieningen

deels aanvullend op elkaar. Er zijn nog geen actuele dorpsplannen gereed; in Slochteren is dit gestart. De komende jaren gaat de aandacht uit naar:

- Actieve zoektocht naar kansrijke plekken voor starters en senioren door het initiatieventeam, waaronder de gebundelde schoollocaties.
- Investerings in vroegnaoorlogse bebouwing - oudere woonbuurten Slochteren zijn bijvoorbeeld een aandachtsgebied ondersteuning bij woningverbetering.
- Kleinschalige woningbouw in het lint, gebruikmakend van een studie naar typologieën in de linten die gemaakt wordt door de gemeente.
- Doorlopende aandacht voor versterking en vervanging.
- Faciliteren van dorpsplannen

Conclusie

Voorgesteld plan is onderdeel van en expliciet aangewezen als voormalige schoollocatie. Het opvullen van de voormalige schoollocatie draagt ook bij aan het kunnen versnellen van de woningbouwopgave, zoals de Woonvisie stelt. Hierbij worden vijf nieuwe koopwoningen gerealiseerd. Van kwalitatieve, duurzame aard en ingepast in de omgeving middels een kavelpaspoort.

Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand.

Het voornemen sluit aan bij de Woondeal uit 2023.

3.4.4 Archeologische verwachtingskaart (2021)

Uitgangspunt van het gemeentelijk archeologisch beleid is het behoud van waardevolle archeologische waarden en van cultuurhistorische en cultuur landschappelijke relictten. De feitelijke bescherming van de archeologische en cultuurlandschappelijke waarden wordt geregeld in bestemmingsplannen en de erfgoedverordening. Voor het grondgebied van de gemeente Midden-Groningen beschikt de gemeente over een verwachtingskaart archeologie en cultuurhistorie (2021). Op het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.2 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 bebouwing toegevoegd waarin mensen langer dan 2 uur aanwezig zijn. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als Bodemonderzoek opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan de volgende conclusie worden getrokken.

Chemische parameters (NEN 5740)

De locatie is onderzocht volgens de strategie voor een 'diffuus belaste niet-lijnvormige locatie met een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming' (VED-HE-NL). Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond is voor de ondergrond deze strategie gecombineerd met de strategie voor een 'onverdachte niet-lijnvormige locatie' (ONV-NL). Dat betekent dat één of meerdere boringen dieper zijn doorgezet en ook de onverdachte ondergrond analytisch is onderzocht.

Sinds 8 juli 2019 heeft het Ministerie verplicht dat grond die wordt afgevoerd en elders wordt toegepast, onderzocht is op PFAS. Omdat op deze locatie (mogelijk) grond moet worden afgevoerd, is het laboratoriumonderzoek uitgebreid met PFAS.

Asbest

In verband met het aantreffen van puindeeltjes in ondergrond van boorlocaties 01 en 07, is op deze locaties een proefgat gegraven voor onderzoek naar het voorkomen van asbestverdacht materiaal. In het veld is van de puinhoudende ondergrond een mengmonster samengesteld.

Resultaten en conclusies

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt het volgende:

- Op twee boorlocaties zijn in de ondergrond sporen puin waargenomen.
- Grond op locatie (ontvangende bodem): de boven- en ondergrond valt in kwaliteitsklasse wonen en landbouw/natuur.
- Toepassen op of in landbodem (in geval bij grondafvoer): de boven- en ondergrond valt in industrie en landbouw/natuur.
- In het grondwater zijn geen stoffen aangetoond boven de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering.
- Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en analytisch is geen asbest aangetoond.

De interventiewaarde grond en de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering worden niet overschreden. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de geplande transactie. Er zijn geen beperkingen voor nieuwbouw.

De kwaliteit van de bovengrond met betrekking tot lood voldoet aan de GGD-richtlijn.

Aanbevelingen

Hoewel er geen aanleiding is tot nader bodemonderzoek is de grond niet onbeperkt elders toepasbaar. Indien grondverzet > 25 m³ plaatsvindt, dient dit tenminste een week vooraf te worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als zgn. milieubelastende activiteit 'graven in bodem met een kwaliteit onder de interventiewaarde'. Aan de afvoer van grond met kwaliteitsklasse wonen en industrie zijn meer kosten verbonden dan aan schone grond (klasse landbouw/natuur). Er wordt geadviseerd om hiermee bij de transactie rekening te houden.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Toetsingskader

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

regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.2.2 Onderzoek

Archeologie

In het geldende omgevingsplan is er voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 2 opgenomen. Hier geldt dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor bouwwerken met een oppervlak groter dan 100 m². Archeologisch onderzoek is daarmee dus noodzakelijk voor de realisatie van het planvoornemen. Dit onderzoek is als Archeologisch bureauonderzoek bij deze motivering gevoegd.

Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld voor onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied ligt van oorsprong in een laag dekzandgebied. Dit was van de steentijd tot midden bronstijd een geschikte plaats voor bewoning. Vanaf het eind van de bronstijd overgroeide het gebied met veen dat na de late middeleeuwen ontgonnen werd. Van deze ontginningen en het daarop volgende landgebruik als akker kunnen resten bewaard zijn gebleven in de bodem. Het plangebied kan opgedeeld worden in twee delen. Het zuidwestelijke deel heeft een hoge verwachting voor de late middeleeuwen – nieuwe tijd door de waarschijnlijke aanwezigheid van een historische boerderijplaats. Het noordwestelijke deel is door de vele bouw en sloopwerkzaamheden waarschijnlijk verstoord. Om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen is een

verkennd booronderzoek uitgevoerd in het zuidwestelijke deel van het plangebied (het onderzoeksgebied).

De bodem in het onderzoeksgebied bestaat van boven naar beneden uit 1) een ophogingslaag, bestaande uit een laag bouwzand of verstoord zandlaag, 2) een bouwvoor, 3) een laag veen, bestaande uit veraard veen met op enkele locaties nog een onderliggende laag intact veen, 4) een dunne spoelzandlaag en 5) schoon dekzand (C-horizont). In het dekzand heeft zich geen podzolbodem ontwikkeld. Het onderzoek heeft geen vondsten opgeleverd die op de (voormalige) aanwezigheid van archeologische waarden wijzen. De puin- en baksteenspikkels die in de verrommelde bovenste lagen zijn aangetroffen behoren waarschijnlijk tot recente bebouwing.

Selectieadvies

Het onderzoek heeft geen aanwijzingen opgeleverd voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het onderzoeksgebied. De bodemlagen die eventueel archeologische waarden zouden kunnen bevatten, de podzolbodem in het dekzand (steentijd) en de lagen daarboven (middeleeuwen) zijn niet aangetroffen of verstoord. Door de mate van verstoring/verspoeling in de bodem en vanwege de afwezigheid van een podzolbodem, cultuurlagen en archeologische indicatoren bestaat derhalve geen aanleiding tot het adviseren van archeologisch vervolgonderzoek voor het onderzochte terrein Hoofdweg 200 te Slochteren. Het is aan de gemeente Midden-Groningen of zij dit advies al dan niet overneemt.

Als bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 & 5.11. Advies is dit te doen bij de gemeente Midden-Groningen.

Reactie bevoegde overheid

De gemeente Midden-Groningen heeft het rapport getoetst en kennisgegeven in te stemmen met bovenstaand selectieadvies. Het plangebied kan worden vrijgegeven wat betreft archeologie.

Cultuurhistorie

Het initiatief tast geen cultuurhistorische waarden aan. Er staan in het plangebied geen monumenten of karakteristieke bebouwing. Wel is de naast het plangebied gelegen gebouw van Edsersheerd Begeleid/Be-schermd Wonen aangewezen als karakteristiek pand. Dit pand wordt echter niet aangetast door de woningbouwontwikkeling op het perceel van de Hoofdweg 200. Verder is de Hoofdweg een historische weg. Echter, met deze ontwikkeling wordt ook de historische weg niet aangetast.

4.2.3 Conclusie

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

Vanwege het vrijgeven van de gronden voor archeologie hoeft de archeologische dubbelbestemming niet meer te worden overgenomen op de plankaart en in de planregels.

4.3 Water

4.3.1 Toetsingskader

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

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

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

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

Verplichte omgevingswaarden

- Zowel het Rijk, de provincie en gemeenten (kunnen) werken met omgevingswaarden. Deze worden hieronder beschreven:
 - Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en 4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (artikel 2.15 Ow).
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van 1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het Rijk in beheer zijn en 2) de gemiddelde overstroomingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het Rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (artikel 2.13 Ow).
- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient de wijziging van het omgevingsplan ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

4.3.2 Onderzoek

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor is het planvoornemen ingediend bij Waterschap Hunze en Aa's. De aanvraag van het wateradvies heeft op 7 maart 2025 plaatsgevonden. Uit de watertoets kwam naar voren dat de normale procedure dient te worden doorlopen. Dit blijkt tevens uit de Uitgangspuntennotitie en de Aanvraag wateradvies.

Tijdens het vooroverleg hebben verschillende vooroverleg partners de kans gekregen om advies te geven. Het waterschap heeft een negatief advies afgegeven. Dit omdat zij nog niet in de gelegenheid zijn geweest het plan te beoordelen. Wel is voor de locatie met het waterschap gesproken om de opties voor de afvoer van het hemelwater door te spreken. Hier is onderstaande voorkeur uitgekomen. Deze optie is door TAUW doorgerekend om er zeker van te zijn dat de watersystemen voldoende capaciteit hebben. Dit document is opgenomen in de bijlage Hydrologisch onderzoek.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

Op de locatie waar voorheen basisschool de Wegwijzer zat aan de Hoofdweg 200 in Slochteren is de gemeente voornemens om 3 vrije kavels uit te geven voor 3 vrijstaande woningen. Ook wordt een twee-onder-een-kapwoning op het perceel gerealiseerd en wordt het voormalige horecapand aan de Hoofdweg 202-204 omgebouwd tot woonhuis.

Op deze locatie lozen de nieuwe woningen het hemelwater direct op een nieuw aan te leggen en bestaande sloot ten zuidoosten van de ontwikkellocatie en wordt niet aangesloten op het gemeentelijk riool. In het wateradvies geeft Waterschap Hunze en Aa's aan dat de toename van het verhard afvoerend oppervlak beperkt is en dat bergingscompensatie niet nodig is. Wel moet er voor gezorgd worden dat de afvoer naar de hoofdwatgang voldoende afvoercapaciteit heeft. De ontwikkeling voert af via een bestaande sloot. De sloot heeft voldoende afvoercapaciteit voor het hemelwater van de ontwikkellocatie. Het wordt niet nodig geacht om een duiker te realiseren van de zuidelijke sloot naar de noordelijke sloot.

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)

4.4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

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

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

In 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 omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd voor het overtreden van verbodsbepalingen. Er geldt wel een zorgplicht.

Door de voorgenomen werkzaamheden zullen voor vleermuizen geen verblijfplaatsen, vliegroutes en geen significant oppervlak aan foerageergebied worden aangetast. Er treden door het voornemen geen negatieve effecten op; derhalve hoeft geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit te worden aangevraagd.

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.

Gebiedsbescherming

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

Zorgplicht

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 bomen en/of beplanting wordt 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.

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'.

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 AERIUS-berekening bij deze motivering gevoegd.

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

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.5.1 Toetsingskader

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

4.5.2 Onderzoek

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

Uit het onderzoek blijkt dat alleen kavel 1 en 4 niet aan de standaardwaarde van 53 dB voor gemeentelijke wegen wordt voldaan. Op de overige kavels wordt wel aan de standaardwaarde voldaan.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is in redelijkheid niet mogelijk. Het treffen van ontvangersmaatregelen is wel haalbaar. Het is met gangbare materialen en technieken mogelijk om aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving te voldoen. Voorgesteld wordt om de hier optredende geluidbelastingen in de ruimtelijke onderbouwing te motiveren en toe te staan.

Voor de overige woningen gelden geen verdere verplichtingen ten aanzien van geluid. Ten aanzien van gevelisolatie volstaat voor deze woningen de standaardis van 20 dB uit het Beluut Bouwwerken leefomgeving.

In de planregels is het gezamenlijk geluid op de gevel vastgelegd, voor wat betreft de woning die de standaardwaarde overschrijdt.

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 stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat (zie paragraaf 22.3.4).

4.6.2 Onderzoek

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

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

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

- Op circa 10 meter ten westen van het bouwvlak van de te realiseren woning is een zorginstelling gelegen. Voor zorginstellingen geldt een richtafstand van 10 meter (bedrijfs categorie 1). Bij een gemengd gebied kan deze richtafstand voor geluid met 1 afstandstap verkleind worden. Voor de kerk geldt in dit geval een richtafstand van 0 meter. Hieraan kan worden voldaan. Ook betreft de kerk een dorpskerk met slechts een dorpsfunctie. De geluidshinder van de kerk zal zodanig van aard zijn, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Op circa 12 meter ten westen van het bouwvlak van de nieuw te realiseren woningen is een cafetaria gelegen aan de Hoofdweg 202. Dit pand is onderdeel van het planvoornemen en schakelt om naar regulier wonen. Voor een cafetaria geldt een richtafstand van 10 meter (bedrijfs categorie 1). Deze richtafstand is dus echter niet meer van belang.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

Brandaandachtsgebieden (BAG)

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

Explosieaandachtsgebied (EAG)

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

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

Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

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

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

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

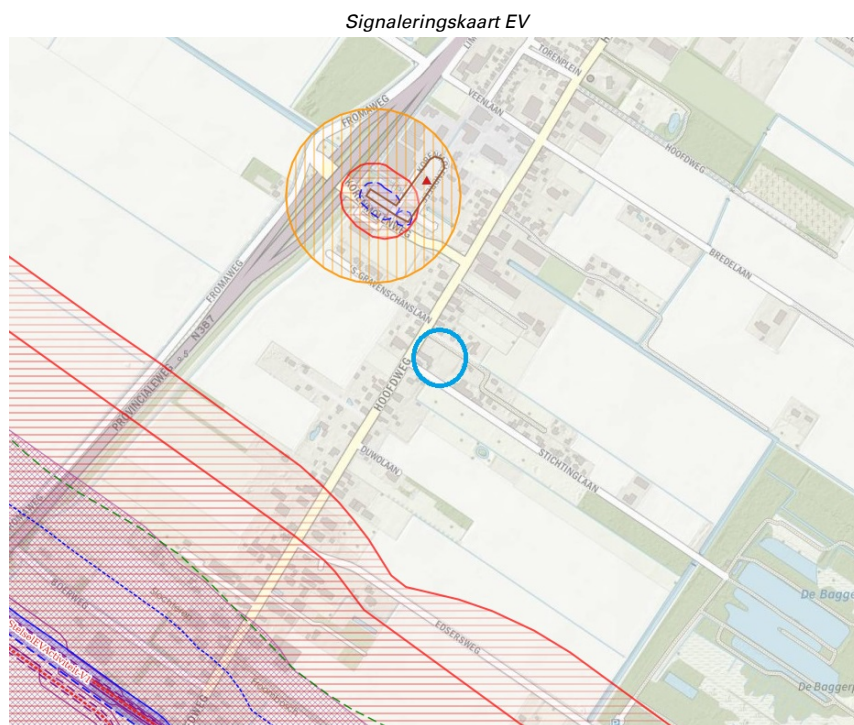
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties de volgende aspecten van belang:

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

4.7.2 Onderzoek

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

Dit voornemen zorgt voor de realisatie van nieuwe kwetsbare bebouwing in de vorm van 5 woningen. Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand. Op de locatie mocht al gewoond worden, vanwege de aanduiding 'wonen'. In dit kader is de Signaleringskaart EV geraadpleegd om te onderzoeken of in de nabijheid van het plangebied activiteiten zijn gelegen die een risico voor de omgevingsveiligheid kunnen veroorzaken. Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Signaleringskaart EV weergegeven.



nl.ev-signaleringskaart.nl

Aan de noordzijde van het plangebied is Garage-, Heftruck- en Transportbedrijf L. en D. Dijkman en tankstation gelegen. De aandachtsgebieden van deze activiteiten reiken niet tot in het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied zijn meerdere gasleidingen gelegen. Ook voor deze buisleidingen geldt dat de aandachtsgebieden niet tot in het plangebied reiken.

In paragraaf 3.3.2 is beschreven dat het plangebied onderdeel is van veiligheidszone 4 op grond van de POV (art 3.155 POV). Dat artikel geeft aan dat rekening gehouden dient te worden met het veiligheidsniveau op de kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties. Het planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van kwetsbare gebouwen (woningen). De Veiligheidsregio concludeert dat het fysieke veiligheidsniveau niet risicovol is. Er gelden derhalve geen nadere maatregelen ten behoeve van het onderhavig ruimtelijk besluit.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Toetsingskader

In een aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemisies. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO_2) of fijnstof- (PM_{10}) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling 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 CO_2 .

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 vijf nieuwe (koop)woningen gerealiseerd. Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand. Omdat dit een bestaand pand met al een bestaande verkeersgeneratie is, wordt deze niet meegenomen in de berekening. De formele omschakeling van horeca naar een woonfunctie zorgt juist voor een afname van de verkeersgeneratie.

Het CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Er is gebruik gemaakt van CROW publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering).

Het plangebied is geclassificeerd als weinig stedelijk en is gelegen in de rest van de bebouwde kom. Voor de verkeersgeneratie van een vrijstaande (koop)woning is in dat geval een kengetal van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. Voor een koop-tweekapper is dit gemiddeld 7,8. De realisatie van de vijf nieuwe woningen zorgt daarmee voor een verkeersgeneratie van gemiddeld 40 voertuigenbewegingen.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool 2025 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

NIBM-tool

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

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

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 Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2024, welke in maart 2023 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.

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

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

Uit de Grootchalige 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 dat de verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen naar boven afgerond gemiddeld 40 motorvoertuigenbewegingen per etmaal bedraagt. Het plangebied wordt ontsloten door de Hoofdweg, deze weg heeft voldoende capaciteit om de beperkte groei in verkeersbewegingen aan te kunnen.

Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van CROW publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering). Er is daarbij voor het projectgebied uitgegaan van het gemiddelde parkeernorm en een ligging in de rest van de bebouwde kom in een weinig stedelijk gebied. Op grond daarvan is er sprake van de volgende parkeerbehoefte:

Parkeerberekening

Functie	Hoeveelheid	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woningen, vrijstaand, koop	3	2	6
Woningen, tweekapper, koop	2	1,9	3,8
Aandeel bezoekers	(5)	0,2	1
Totaal			10,8

De vrijstaande woningen moeten 3 parkeerplaatsen op eigen erf realiseren en de tweekappers 2 parkeerplaatsen. Er is geen ruimte om te parkeren om langs de laan. Bezoekers dienen te parkeren aan de Hoofdweg of aan de Stichtinglaan, waar extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand. Dit perceel heeft afdoende ruimte om ook 2,2 parkeerbehoefte op te lossen op eigen erf.

Uit de kavelpaspoorten volgt dat aan deze parkeerbehoefte kan worden voldaan. Zie voor een toelichting op de kavelpaspoorten paragraaf 2.2 en bijlage Kavelpaspoorten.

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

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

Circulariteit / materiaalgebruik

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

Klimaatadaptatie

Maak gebruik van mogelijkheden om regenwater vast te houden en in de woning te gebruiken, bijvoorbeeld door toepassing van groene dak en/of door toepassen van regenkratten, regentonnen of grindstroken langs de gevel. Daarnaast is het wenselijk om zo min mogelijk voor- en achtertuinen te 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 zeehaventerrein, 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 zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Ook blijkt uit jurisprudentie dat niet iedere ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt te kwalificeren. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van vijf nieuwe woningen mogelijk. Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand. Op de locatie mocht al gewoond worden vanwege de aanduiding 'wonen' op het horecapand. De locatie bevindt zich in de bebouwde

kom en was reeds bebouwd. Hiermee mag er redelijkerwijs van worden uitgegaan dat er met het voornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat een verdere ladderonderbouwing niet van toepassing is.

4.11.3 Conclusie

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

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

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

4.12.2 Onderzoek

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

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, 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.

5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.1 Inleiding

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

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

Op grond van artikel 4.2 Ow moet het omgevingsplan er in ieder geval toe leiden dat voor het gehele grondgebied van de gemeentefuncties evenwichtig aan locaties zijn toegedeeld. Deze taak vormt een voortzetting van het criterium van een goede ruimtelijke ordening uit de Wro, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Het zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt in het omgevingsplan bereikt door activiteiten onderling evenwichtig over locaties te reguleren. Evenwichtig reguleren van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de

schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet als resultante worden beschouwd van alle regels in het omgevingsplan.

5.2 Afweging

Met het planvoornemen wordt de bouw van vijf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast schakelt de horeca aan de Hoofdweg 202 functioneel om naar een woonfunctie. Er is geen sprake van sloop of verbouw, het gaat om het functioneel omschakelen van een bestaand pand. In het omgevingsplan wordt daarom een maatschappelijke functie omgezet naar een woonfunctie. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl. Er is geen aanleiding om op onderdelen hiervan af te wijken. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

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

Het participatieverslag is opgenomen als 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.

In het kader van vooroverleg is het plan naar provincie, waterschap, Veiligheidsregio en Gasunie gestuurd. De Veiligheidsregio heeft advies ten aanzien van de veiligheidszone gegeven. Deze is verwerkt in paragraaf 4.7. Gasunie constateerde dat de gasinfrastructuur geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling. Water is verwerkt in paragraaf 4.3.

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>Kavelpaspoorten</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/c18db8d680904fa4a1c3eee25103ab3c/nld@2025-07-03;12050689
<i>Archeologisch bureauonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/0ce8226022f1446fac866159f1b7467d/nld@2025-07-03;12050689
<i>Quick scan flora en fauna</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/a541429b7f3745b28e5d9ebc42b9f140/nld@2025-07-03;12050689
<i>Akoestisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/65f2438e8f224a55b903197e2e23bda1/nld@2025-07-03;12050689
<i>Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/1b32b5afa3e9436db773ad4eb3be46cd0/nld@2025-07-03;12050689
<i>Mer-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/c12507b0a3674a27ba54e47f06448d68/nld@2025-07-03;12050689
<i>AERIUS-berekening</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/90fcb4405a054b388f11ad1c3da91859/nld@2025-07-03;12050689
<i>Aanvraag wateradvies</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/af90c3e9a8a540c08f631e5b1314b8b9/nld@2025-07-03;12050689
<i>Uitgangspuntennotitie</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/90f9c37f1b47407288e12bb55cf74baf/nld@2025-07-03;12050689
<i>Hydrologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/1682c42fbb1a40fc9a8f885d2ff9d6cc/nld@2025-07-03;12050689
<i>Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/fbbba4cc775242ada0c240c06d54c592/nld@2025-07-03;12050689