

Hoogezand - Zeeheldenbuurt West

Burgemeester en wethouders van Gemeente Midden-Groningen maken bekend dat het ontwerp wijzigingsbesluit "Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen" vanaf donderdag 4 juni 2026 gedurende zes weken ter inzage ligt.

Artikel I

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

Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Midden-Groningen, **DATUM**

Diegenen die mogen ondertekenen

Niet getekend proef-exemplaar

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

*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 IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.
4. Bijlage 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.
6. Bijlage IX bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.4 van dit omgevingsplan.
7. Bijlage X bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.5 van dit omgevingsplan.
8. Bijlage XI bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.6 van dit omgevingsplan.
9. Bijlage XII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.7 van dit omgevingsplan.
10. Bijlage XIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.8 van dit omgevingsplan.
11. Bijlage XIV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.9 van dit omgevingsplan.

B

Artikel 21.163 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.163 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28 worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding Maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd zoals is aangegeven ter plaatse van de bouwaanduiding vrijstaand, twee-aaneen, rijwoning en appartementen.
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrans opgericht, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding gevelliijn de voorgevel van het hoofdgebouw in of achter de gevelliijn of het verlengde daarvan wordt gebouwd;

- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter, met uitzondering van aangebouwde zijden van woningen;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum goothoogte is aangegeven;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling bedraagt niet minder respectievelijk meer dan ter plaatse de bouwaanduiding minimum dakhelling en maximum dakhelling is aangegeven;
- i. een hoofdgebouw plat wordt afgedekt ter plaatse de bouwaanduiding platte afdekking;
- j. 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 ~~21.166~~21.163, ~~21.167~~21.164 en ~~21.168~~21.165 ten hoogste 50% mag bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j bedraagt de oppervlakte van de bebouwing niet meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding maximum bebouwingsoppervlakte is aangegeven;
- l. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163 en ~~21.167~~21.164 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

C

Artikel 21.164 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.164 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28 worden gebouwd, mits:
 - 1. bijgebouwen en overkappingen ten minste 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen op minder dan 10 meter achter de voorgevel ten hoogste 30 m² bedraagt;
 - 3. een bijbehorend bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28;
- b. voor de voorgevel 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 ~~21.166~~21.163, sub j, en het maximale bebouwingspercentage genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, sub j;
 - 4. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. het dak wordt afgedekt met kap, waarbij de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 55° bedraagt;
- f. in aanvulling op artikel ~~21.167~~21.164, sub c, d en e geldt dat voorzover bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 3 meter, op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, de volgende voorwaarden gelden:
 - 1. de nokrichting mag niet meer dan 30° afwijken ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij sprake is van bijgebouwen op twee aangrenzende bouwpercelen die met elkaar zijn verbonden of sprake is van een wolfseind dat gericht is op de zijdelingse perceelsgrens; en
 - 2. indien het gebouw van 1 hellend dakvlak is voorzien, moet de lage gootlijn op de dichtstbijzijnde perceelsgrens zijn gericht;
- g. de gezamenlijke overbouwde oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, ~~21.167~~21.164 en ~~21.168~~21.165 ten hoogste 50% mag bedragen;
- h. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163 en ~~21.167~~21.164 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

D

Artikel 21.165 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.165 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

- a. binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28 mag de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, ~~21.167~~21.164 en ~~21.168~~21.165 ten hoogste 50% mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevel 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, voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevel niet meer dan 5 meter.

E

Artikel 21.166 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.166 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen ~~21.166~~21.163 tot en met ~~21.168~~21.165 ook in de volgende gevallen verleend, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de parkeersituatie, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen en landschappelijke waarde:

- a. het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of op minder dan 3 meter uit de perceelgrens, 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 de voorgevel wordt gebouwd;
 2. de maatvoering van de bebouwing, met uitzondering van de bouwhoogte, ter plaatse voldoet aan het bepaalde in artikel ~~21.166~~21.163 sub c, d, e en f;
 3. het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28;
- b. het verhogen van het maximum aantal woningen, tot en met het maximum aantal wooneenheden dat ter plaatse van de bouwaanduiding verhogen maximum aantal wooneenheden is aangegeven.

F

Na afdeling 21.8 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West

Paragraaf 21.9.1 Algemeen

Artikel 21.170 Toepassingsbereik

Afdeling 21.9 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

Artikel 21.171 Voorrangsbepaling

1. De volgende regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan hebben voorrang op de regels in deze afdeling:

- a. de regels van het Facetbestemmingsplan Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01;
 - b. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het bestemmingsplan Woongebieden, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 10-06-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va.
2. De regels in deze afdeling gaan voor op de volgende regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan:
- a. de regels betreffende de enkel- en dubbelbestemmingen en de inleidende regels van het bestemmingsplan Woongebieden, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 10-06-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va.
 - b. de regels van het Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 10 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va;
 - c. de regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 28-11-2019, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigparkeren-va01.

Artikel 21.172 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze afdeling 21.9.

Paragraaf 21.9.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.9.2.1 Wonen

Artikel 21.173 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

Artikel 21.174 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.175 Functie wonen

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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. wegen;
 - 6. fiets- en voetpaden;
 - 7. waterkering;
 - 8. (natuurvriendelijke) oever;
 - 9. speelvoorzieningen;
 - 10. met de daarbij behorende verhardingen, tuinen, erven en additionele voorzieningen.

Artikel 21.176 Algemene regels over wonen

- 1. Het volgende gebruik is bij wonen verboden:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, dan wel de mogelijkheid hiertoe door het aanwezig hebben van de benodigde essentiële woonvoorzieningen;
 - b. het gebruik van de gronden voor gemotoriseerde sporten;
 - c. het hebben van reclame-uitingen die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende niet wederrechtelijke activiteiten;
 - d. het gebruik van gronden voor een garagebox.

2. In aanvulling op het eerste lid is het in het gebied H21 - Zeer kwetsbaar gebouw uitgesloten - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken als zeer kwetsbaar gebouw.
3. 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.

Artikel 21.177 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf

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

Artikel 21.178 Beoordelingsregels omgevingsvergunning niet-woonfuncties

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen in het gebied H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling of een horecabe-drijf categorie 1.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
 - a. de functie op de begane grond wordt uitgeoefend;
 - b. in het gebied H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West in totaal niet meer dan 400 m² wordt gebruikt voor activiteiten als bedoeld in het eerste lid;
 - c. in het gebied, bedoeld in 21.176, tweede lid, gronden en bouwwerken niet worden gebruikt als zeer kwetsbaar gebouw;
 - d. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren, wat wordt beoordeeld volgens de parkeernormen voor niet-woonfuncties in artikel 21.199, tweede lid;
 - e. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de ge-bruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

Subparagraaf 21.9.2.2 Groen

Artikel 21.179 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Groen in het gebied H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

Artikel 21.180 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.181 Functie groen

1. Ter plaatse van de functie Groen in het gebied Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:
 - a. groenvoorzieningen;
 - b. park;
 - c. plantsoen;
 - d. speelvoorziening, sportvoorziening.
2. Ter plaatse van de functie Groen in het gebied Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:
 - a. nutsvoorziening;
 - b. vijver, water, waterberging;
 - c. verkeer, pad;
 - d. waterkering;
 - e. kunstwerken;
 - f. oevervoorziening.

Artikel 21.182 Beoordelingsregels omgevingsvergunning parkeren in groen

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen te gebruiken om te parkeren.
2. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. de waterhuishoudkundige situatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

Subparagraaf 21.9.2.3 Verkeer

Artikel 21.183 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Verkeer in het gebied H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

Artikel 21.184 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.185 Functie verkeer

1. Ter plaatse van de functie verkeer in het gebied Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:
 - a. openbaar vervoer;
 - b. parkeren, parkeerterrein, parkeervoorzieningen;
 - c. wegverkeer;
 - d. verblijfsgebied.
2. Ter plaatse van de functie verkeer in het gebied Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:
 - a. geluidscherm, geluidswal;
 - b. groen, groenvoorziening;

- c. nutsvoorziening;
- d. speelvoorziening, sportvoorziening;
- e. water, waterberging;
- f. waterkering;
- g. kunstwerken.

Subparagraaf 21.9.2.4 Water

Artikel 21.186 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Water in het gebied H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

Artikel 21.187 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.188 Functie Water

1. Ter plaatse van de functie water in het gebied Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:
 - a. vijver;
 - b. (vaar)water;
 - c. waterberging;
 - d. waterkering;
 - e. vlonders;
 - f. remmingswerken.
2. Ter plaatse van de functie water in het gebied Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:
 - a. brug;
 - b. gemaal, stuw, afsluitvoorziening;
 - c. oevervoorziening;
 - d. kunstwerken.

Paragraaf 21.9.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.189 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.190 Meetbepalingen

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

- a. de afstand tot de perceelsgrens: wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het gebouw tot de perceelsgrens waar die het kortst is;
- b. de afstand tussen gebouwen: wordt gemeten de afstand vanaf enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw waar die het kortst is;
- c. de breedte van een gebouw: wordt gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de zijgevels het verst van elkaar staan;
- d. de (bouw)hoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. de horizontale diepte van een gebouw: wordt gemeten over de kortste afstand van en tot de buitenkant van de naar de weg gekeerde gevel tot aan de buitenkant van de tegenoverliggende gevel die het verst van de weg is gelegen;
- g. de goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, druiplijn, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

- h. de inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- i. de oppervlakte van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd tellen mee in de oppervlakteregeling voor bebouwing;
- j. overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de neergeslagen oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, dat zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevindt en daar niet mee gelijk ligt. Dakoverstekken, luifels, balkons e.d. die niet meer oversteken dan 0,5 meter worden niet meegeteld;
- k. het peil:
 - 1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg waar deze grenst aan die 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.

Artikel 21.191 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl)

Het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen waarbij de standaardwaarde van één of meer geluidbronsoorten ingevolge bijlage 6 in samenhang met bijlage 3 van het Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west wordt overschreden, zijn de waarden voor gezamenlijk geluid zoals opgenomen in bijlage 6 van het Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west voor de daarin aangegeven bouwlagen.

Artikel 21.192 Niet-geluidgevoelige gevel (5.78y Bkl)

De gevels van de bouwlagen van geluidgevoelige gebouwen waarbij de grenswaarde ingevolge bijlage 6 in samenhang met bijlage 3 van het Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west door één of meer geluidbronsoorten wordt overschreden, worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in artikel 5.78y Besluit kwaliteit leefomgeving.

Artikel 21.193 Algemene regels uiterlijk en plaatsing bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in 22.29, eerste lid, aanhef en onder b wordt bij de beoordeling of bij de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken geen sprake is van strijd met redelijke eisen van welstand getoetst aan:

- a. een beleidsregel in de zin van 4.19 Ow over het uiterlijk van bouwwerken;
- b. een beleidsregel in de zin van 4:81 Awb over de plaatsing van bouwwerken.

Artikel 21.194 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen H21 - bouwvlak - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding Maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd als twee-aaneen, rijwoning of appartementen;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of maximaal twee meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrans opgericht, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding gevellijn de voorgevel van het hoofdgebouw in of maximaal twee meter achter de gevellijn of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. ter plaatse van het H21 - Zoekgebied doorgang - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West dient een doorgang tussen de gebouwen te worden gerealiseerd en in stand gehouden met een minimale breedte van 7 m;
- f. het minimaal aantal bouwlagen bedraagt niet minder dan ter plaatse van de bouwaanduiding Minimum aantal bouwlagen is aangegeven;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter ter plaatse van de bouwaanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven;
- h. in afwijking van sub g bedraagt de bouwhoogte ter plaatste van H21 - Zoekgebied hoogte accent - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West over een aaneengesloten maximale vloeroppervlakte van 520 m² niet meer dan 28,5 meter;
- i. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt niet meer dan 4 meter;

- j. de horizontale diepte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 15 meter.

Artikel 21.195 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West worden gebouwd, mits:
 1. bijgebouwen en overkappingen in of achter de lijn van de voorgevel worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het bebouwingsgebied bedraagt;
 3. een bijbehorend bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.
- 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 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 6 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m².

Artikel 21.196 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

1. Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van een erf- of perceelafschieding mag voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m, en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens niet meer dan 1 m mag bedragen;
 - b. overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
 - c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
2. Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West, H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West en H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels::
 - a. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 5 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 21.197 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten algemeen

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in zoverre in afwijking van artikelen 21.194 tot en met 21.196 ook verleend onder de voorwaarde dat er geen onevenredige beperking plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen, geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie en de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, er sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling en een goede woonsituatie (lichttoetreding, uitzicht en privacy), in de volgende gevallen:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat activiteits- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in 21.196, eerste lid onder c en tweede lid onder b en toestaan dat de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- d. het bepaalde in 21.194 sub g en h en toestaan dat installaties op daken van hoofdgebouwen worden gebouwd.

Artikel 21.198 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten verhogen maximum wooneenheden

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in zoverre in afwijking van artikel 21.194 onder b ook verleend als:

- het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan het maximum aantal wooneenheden dat ter plaatse van de bouwaanduiding verhogen maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- dit past binnen het geldende woonbeleid van de gemeente Midden-Groningen;
- in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren, waarbij artikel 21.199 tweede en derde lid van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 21.199 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten parkeren

- De omgevingsvergunning in de zin van 22.26 wordt, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen, verleend als in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren.
- Of er in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren, zoals bedoeld in eerste lid, wordt bepaald aan de hand van de volgende parkeernormen:

Parkeernormen woningen Zeeheldenbuurt West

type woning	oppervlakte (bvo)	Parkeernorm (incl. bezoekersparkeren)
Koop grondgebonden	-	1,25
Koop appartement	> 100 m ²	1,35
Koop appartement	75 - 100 m ²	0,95
Koop appartement	<75 m ²	0,95
-	-	-
Huur grondgebonden vrije sector	-	0,95
Huur appartement vrije sector	> 100 m ²	0,95
Huur appartement vrije sector	75 - 100 m ²	0,65
Huur appartement vrije sector	<75 m ²	0,55
-	-	-
Huur grondgebonden sociale huur	-	0,75
Huur appartement sociale huur	> 100 m ²	0,65
Huur appartement sociale huur	75 - 100 m ²	0,55
Huur appartement sociale huur	< 75 m ²	0,45

bron: gemeente Midden-Groningen.

Parkeernormen niet-woonfuncties Zeeheldenbuurt West

Niet- woonfuncties	parkeernorm (per 100 m ² bvo)
Maatschappelijke voorzieningen (zoals huisartsen- en fysiotherapiepraktijken, consultatiebureaus en daarmee vergelijkbare medische voorzieningen)	2,5
Maatschappelijke voorzieningen (zoals fitnessstudio, dansstudio en daarmee vergelijkbare sociaal-culturele en sportvoorzieningen)	4,2
Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling (zoals kantoren met of zonder baliefunctie en vergelijkbare economisch-administratieve voorzieningen)	1,4
Horeca categorie 1 (zoals broodjeszaak, koffiehuis, ijssalon en daarmee vergelijkbare horecabedrijven)	4,0

bron: gemeente Midden-Groningen.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien als dit niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersonveilige situaties, een ruimtelijke onoverzichtelijke en niet sociaal controleerbare situatie en beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, in de volgende gevallen:
 - a. als het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 - b. op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;

Paragraaf 21.9.4 Overgangsrecht Hoogezand - Zeeheldenbuurt West

Artikel 21.200 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

Artikel 21.201 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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 tijdelijk deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21.202 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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 21.9 Hoogezand Noord, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

G

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>afwijking bijbehorende bouwwerken</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/0aeac27f2f724baf-aa00d35d04a774e7/nld@2025-11-10;15083010
<i>appartementen</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/6c1c853ca26c4a53af132c40f44d5ed1/nld@2026-03-02;12334144
<i>Breedte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/052da1c919154c00b5e138f68b41d396/nld@2025-01-09;13440477
<i>Diepte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/a249b5ebb6fc43349fc3e590b3ef09b7/nld@2025-01-09;13440477
<i>gevellijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ee4777d044524b74a2cc25320634a943/nld@2026-03-02;12334144
<i>Groen Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/1603b1107b754e4bbb6f83f5a2b967d3/nld@2025-12-19;10210501
<i>Groen Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/2882ca880f334ba0aee6a79a067d929e/nld@2026-03-02;12334144
<i>Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/789436949b3f47e3a3d5ef1093169b00/nld@2026-05-28;12084981
<i>Groen Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/6cf5afd-cdef041c88920d9f07da3e9fd/nld@2026-02-02;13111702
<i>Groen Westerbroek - Oudeweg 74</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/58ccd9716cfe447ca63bba3bdd008e9b/nld@2026-02-19;18413492
<i>Groen Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/047e3db48a8d46feb4b9c45d4c78132d/nld@2026-01-08;10180244
<i>H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/999d9d9ac5d845968baeeb94d6409b9d/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2ab-da9/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - bouwvlak - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/cb4ff1b9f301490a860b5edf8911116d/nld@2025-12-19;10210501
<i>H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/d2ef5cfa53de4ace8e4e861d8854446d/nld@2026-03-02;12334144
<i>H21 - bouwvlak - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/2835d35c994141b5a415ebc83b95523c/nld@2026-05-28;12084981

<i>H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afb-baa530/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - bouwvlak - Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/4c7a93f13fd64e6f96876829758567d9/nld@2026-02-02;13111702
<i>H21 - Bouwvlak - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/61d4764f5bc2438a9e4ec277883e980f/nld@2025-11-10;15083010
<i>H21 - bouwvlak - Westerbroek - Oudeweg 74</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/31a9629d031949a8bc40cf56d5fb9482/nld@2026-02-19;18413492
<i>H21 - bouwvlak - Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/610b7bfd16df4812a9ba2756575d3d30/nld@2026-01-08;10180244
<i>H21 - Groen - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/5e3e67db31bc4f20b9adc47a55f9316c/nld@2025-12-19;10210501
<i>H21 - Groen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/837db6b3521648b98f1d5440c47c7f13/nld@2026-03-02;12334144
<i><u>H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/48bc71cacff4c4a954370483055887a/nld@2026-05-28;12084981
<i>H21 - Groen - Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/eb2a96342c9947b2908b1ab4b437af2f/nld@2026-02-02;13111702
<i>H21 - Groen - Westerbroek - Oudeweg 74</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/416b6727dd-cb4ff6927007daf1c34be7/nld@2026-02-19;18413492
<i>H21 - Groen - Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/2ad8628b99d74ca5a4feb577211a640/nld@2026-01-08;10180244
<i>H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/efd8fb888d88486e917156d0d4882c54/nld@2025-12-19;10210501
<i>H21 - Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/c074201b82f845498895545522e08c9d/nld@2026-03-02;12334144
<i><u>H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/5a40c33670324869b6a459eb753006ff/nld@2026-05-28;12084981
<i>H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdfa-fea/nld@2025-01-09;13440477
<i><u>H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/219c7003f86b4393aa9e97201773f7d3/nld@2026-05-28;12084981

<i>H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/4b965e7c100d4f0f87691a3e743556cc/nld@2026-02-02;13111702
<i>H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/321a607c5e8143da-be0464dfc15d05ba/nld@2025-11-10;15083010
<i><u>H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/f8a03609d57841888d8569cca-be2bf91/nld@2026-05-28;12084981
<i><u>H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/389aa3f0d5e4479298a6129adc53dd15/nld@2026-05-28;12084981
<i>H21 - Westerbroek - Oudeweg 74</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/4ff-be60bbe8d480d868680747e071fed/nld@2026-02-19;18413492
<i><u>H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/e42f015773af49678af45c350937af91/nld@2026-05-28;12084981
<i>H21 - Wonen - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/df89d0221a0a4df38eb7d8f12a10f2ea/nld@2025-12-19;10210501
<i>H21 - Wonen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/616c99504b4a4d7a841fb09f35d69240/nld@2026-03-02;12334144
<i>H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - Wonen - Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/cf20cfec3f374ff194b215f3a450d996/nld@2026-02-02;13111702
<i>H21 - Wonen - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/7ab51467ca2e42a2984359564a4462ef/nld@2025-11-10;15083010
<i>H21 - Wonen - Westerbroek - Oudeweg 74</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/82eaf04062a44a89a022aab25111e801/nld@2026-02-19;18413492
<i>H21 - Wonen - Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/30c27085ba764b3194ff6f9d5d8853bf/nld@2026-01-08;10180244
<i><u>H21 - Zeer kwetsbaar gebouw uitgesloten - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/2998131ce-aab45a38f51343089600773/nld@2026-05-28;12084981
<i><u>H21 - Zoekgebied doorgang - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/1697b481911e4f518b4e4457f17fcf7e/nld@2026-05-28;12084981
<i><u>H21 - Zoekgebied hoogte accent - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/c46028160cc24f03b84db58d96612acc/nld@2026-05-28;12084981
<i>H21 - Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/591643596142467e839152041b38667a/nld@2026-01-08;10180244

<i>H21 – aanlegactiviteiten - Slochteren - Hoofdweg 200/2022</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ea906b63b1564c00a3339457d67c1c6f/nld@2025-11-10;15083010
<i>Maximum aantal wooneenheden</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/5e4ef72471bb44e2ace240a662fa4b52/nld@2026-03-02;12334144
<i>maximum bebouwingsoppervlakte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/5e4ef72471bb44e2ace240a662fa4b52/nld@2026-05-28;12084981
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2026-03-02;12334144
<i>maximum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2026-05-28;12084981
<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/aec048fea2d5495a8ed45e79adf6ce75/nld@2026-03-02;12334144
<i>Minimum aantal bouwlagen</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/1970336db82e4252befb876530ce94c3/nld@2026-05-28;12084981
<i>minimum aantal wooneenheden</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/089d2069c87a499b88b9da5ab8cb0b10/nld@2026-02-19;18413492
<i>minimum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/a3ac6dca24744542a4cc873c5f10cbf8/nld@2026-03-02;12334144
<i>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477
<i>ontsluiting</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/d3aaf845c6b04dcd86d484bf6cbf3c5b/nld@2026-02-02;13111702
<i>platte afdekking</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/f13447e967db44eba0e87778f4e51224/nld@2026-03-02;12334144
<i>rijwoning</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/85664999bc894977981d8f1b4b9d33e1/nld@2026-03-02;12334144
<i>twee-aaneen</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/71c6e074908f4db78c2e4fad4a6777f3/nld@2026-03-02;12334144
<i>verhogen maximum aantal wooneenheden</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/74dc57faa1c94828b85d069091ee7314/nld@2026-03-02;12334144
<i>verhogen maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/74dc57faa1c94828b85d069091ee7314/nld@2026-05-28;12084981
<i>verhogen maximum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/d9a35087d949432fa01c3167935b2e4b/nld@2026-02-02;13111702

<u>Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/b6d32a074083446f80798d76369bb1a5/nld@2026-05-28;12084981
<i>vrijstaand</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/92fa58e83b504ecb9e3a114a198173f2/nld@2026-03-02;12334144
<u>Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/5f393decf28149029be1f44dd48bc4bb/nld@2026-05-28;12084981
<i>Wonen Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/4b7b717ae88049caa5c18ebddf1912f5/nld@2025-12-19;10210501
<i>Wonen Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/873375949f93485c9ae6fb8fbfeb4404/nld@2026-03-02;12334144
<u>Wonen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/6d7d277f607c4d56bbc7354daf57640b/nld@2026-05-28;12084981
<i>Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477
<i>Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dff4e42958d/nld@2024-11-26;10054342
<i>Wonen Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/721e09197a2c46579cbb25856de447fd/nld@2026-02-02;13111702
<i>Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/efa0635d4c0c461e942009552ac7a809/nld@2025-11-10;15083010
<i>Wonen Westerbroek - Oudeweg 74</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/dedf627d7b324abeb7fc0e7d8ade4761/nld@2026-02-19;18413492
<i>Wonen Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/f5b632e529c64c1e9bcc129b6c9a7ff4/nld@2026-01-08;10180244
<i>zadeldak</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/7799a64bd2b14dd68931d05dd0873813/nld@2025-11-10;15083010

H

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen

<i>Akoestisch onderzoek bij Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/d59ff5f010eb40218215e60ed-ecde8fa/nld@2025-11-10;15083010
<i>Kavelpaspoorten Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/36ebef626f6d4af4974493f34b5bae08/nld@2025-11-10;15083010
<i>Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek - gezamenlijk geluid</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/52008e02d45c423687d51a6c76a0cbc5/nld@2026-01-08;10180244
<i>Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer - gezamenlijk geluid</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/9cb006d9cc-cf45c7a0115301a17c5e40/nld@2026-02-02;13111702
<u><i>Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west</i></u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/689bf444e3a94e9aa88b43874526269f/nld@2026-05-28;12084981

I

Na bijlage XIII wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage XIV Bij artikel 1.1, elfde lid van dit omgevingsplan (begrippen)

<u>additionele voorzieningen</u>	<u>gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een toegestane functie, hieronder onder meer begrepen ontsluitingsstructuren;</u>
<u>bebouwing</u>	<u>één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;</u>
<u>bebouwingsgebied</u>	<u>achterterfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.</u>
<u>bebouwingspercentage</u>	<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>
<u>bed & breakfast</u>	<u>het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief verblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben in een woning, geen meervoudige woning zijnde;</u>
<u>bijbehorend bouwwerk</u>	<u>bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<u>bijbehorende gronden</u>	<u>niet bebouwde delen van een bouwperceel (zoals tuinen en erven);</u>
<u>bijgebouw</u>	<u>een al dan niet vrijstaand (onderdeel van een) gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het woongebouw c.q. hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het woongebouw c.q. hoofdgebouw en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woongebouw c.q. hoofdgebouw;</u>
<u>bouwen</u>	<u>bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<u>bouwlaag</u>	<u>een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.</u>
<u>bouwperceel</u>	<u>een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;</u>
<u>bouwvlak</u>	<u>een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;</u>
<u>bouwwerk</u>	<u>bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<u>dak</u>	<u>iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;</u>
<u>dakopbouw</u>	<u>een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;</u>
<u>detailhandel</u>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van</u>

dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling

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;

doorgang

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economisch-administratieve en maatschappelijke diensten aan derden;

erf

aaneengesloten openbare ruimte waar geen gebouwen worden gebouwd;

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;

erotisch getinte vermaaksfunctie

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;

garagebox

zelfstandig gebouw, niet zijnde een bijbehorend bouwwerk, bedoeld voor stalling van motorvoertuigen of de opslag van goederen;

gebouw

gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;

goot, druiplijn, boeiboord

de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;

hoofdgebouw

hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;

horecabedrijf

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;

horecabedrijf categorie 1

een horecabedrijf waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt en dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige maaltijden en etenswaren zoals een broodjeszaak, koffiehuis, ijssalon en/of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

huishouden

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;

internetwinkel

een vorm van detailhandel, waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat alleen verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor er geen handelswaren op het bedrijf worden aangetrokken en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen behoudens een beperkte afhaalbaarheid 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 bedrijfsfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;

kap

constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste één hellend vlak van tenminste 15°;

<u>landschappelijke waarde</u>	<u>de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;</u>
<u>maatschappelijke voorzieningen</u>	<u>educatieve, medische, sociale, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook integrale kindercentra en peuterspeelzalen, ondergeschikte detailhandel en ondersteunen-de horeca;</u>
<u>meervoudige woning</u>	<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>
<u>nutsvoorzieningen</u>	<u>voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;</u>
<u>overig aan-huis-verbonden bedrijf</u>	<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>
<u>overkapping</u>	<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>
<u>prostitutie</u>	<u>het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;</u>
<u>reclame-uiting</u>	<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>
<u>seksinrichting</u>	<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>
<u>stedenbouwkundige commissie</u>	<u>een onafhankelijke commissie met specifieke deskundigheid op het terrein van stedenbouw en architectuur, bestaande uit tenminste één persoon;</u>
<u>tijdelijk deel van dit omgevingsplan</u>	<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>
<u>voorerf</u>	<u>gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;</u>
<u>voorgevel</u>	<u>de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de</u>

<u>vrij beroep</u>	<u>gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;</u> <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>
<u>wonen</u>	<u>het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;</u>
<u>woning</u>	<u>een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);</u>
<u>zeer kwetsbaar gebouw</u>	<u>zeer kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>
<u>zijgevel</u>	<u>de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw;</u>

J

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.166 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

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

Het verschil ten opzichte van de algemene regels over bouwactiviteiten in artikelen ~~21.166~~21.163 tot en met ~~21.168~~21.165 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.).

K

Na sectie ' Overgangsrecht bouwactiviteiten' worden 29 secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.170 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.171 Voorrangsbepaling

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

wikkeling door een wijziging van het omgevingsplan niet alle ruimtelijke regels te laten vervallen (de Pons), maar te werken met voorrangsregels. Deze voorrangsbevestiging 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 is het Facetbestemmingsplannen Paarden. Deze regeling was en blijft van toepassing op de locatie en gaan voor op de regels uit deze afdeling. Hetzelfde geldt voor de algemene regels en de overgangsregels van het bestemmingsplan Woongebieden. Dat wil zeggen dat de activiteiten binnen het gebied H21 – Hoogezand – Zeeheldenbuurt West aan deze facetplannen moeten voldoen.

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 overige regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Meer concreet zijn dat de regels betreffende de enkel- en dubbelbestemmingen en de inleidende regels van het bestemmingsplan Woongebieden, de regels van het facetbestemmingsplan karakteristieke objecten en het facetbestemmingsplan Parkeren.

Artikel 21.172 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit voormalige bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op de in deze afdeling 21.9 opgenomen vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten. De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op deze afdeling.

Artikel 21.173 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.174 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.175 Functie wonen

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

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

Artikel 21.176 Algemene regels over wonen

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

Artikel 21.177 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf

Een overig aan huis verbonden bedrijf mag alleen aan huis worden uitgeoefend wanneer er aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan en op basis daarvan een vergunning kan worden verleend. Deze voorwaarden zijn gesteld met het oog op het in overwegende mate behouden van de woonfunctie en het voorkomen van onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmo-

gelijkheden 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 21.178 Beoordelingsregels omgevingsvergunning niet-woonfuncties

Er is een vergunningplicht opgenomen om in de plinten bij het buurtplein, naast de woonfunctie, verschillende niet-woonfuncties mogelijk te maken. Dit is enkel mogelijk voor zover het gaat om een functie voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instellingen of een horecabedrijf categorie 1. Dit kan enkel ter plaatse van H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West met een maximale oppervlakte van 400 m². Ook mag dit niet zorgen voor onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. In het gebied waar zeer kwetsbare gebouwen ingevolge artikel 21.176, tweede lid expliciet zijn uitgesloten, mogen deze ook niet via deze vergunningplicht mogelijk gemaakt worden.

Artikel 21.179 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie groen in het gebied H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.180 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.181 Functie groen

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

Artikel 21.182 Beoordelingsregels omgevingsvergunning parkeren in groen

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen om parkeren binnen de functie Groen toe te staan. Als aan de beoordelingsregels in het tweede lid wordt voldaan, wordt de omgevingsvergunning verleend.

Artikel 21.183 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Verkeer in het gebied H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.184 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.185 Functie verkeer

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

Artikel 21.186 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.187 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.191 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl)

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voor alle bouwlagen van de woonblokken 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 op de gevels van de bouwlagen van de woonblokken waarbij de standaardwaarde wordt overschreden. Het artikel verwijst naar het opgestelde akoestische rapport. Dit rapport is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsbesluit. In bijlage 6 van het akoestisch rapport is weergegeven voor welke gevels van bouwlagen van de woonblokken een hogere waarde dan de standaardwaarde is berekend. Dit artikel geldt enkel voor deze gevels van bouwlagen waarbij de standaardwaarde door één of meer geluidbronsoorten wordt overschreden. De locatie van meetpunten is weergegeven in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. De gevels van de bouwlagen van woonblokken waarbij de standaardwaarde wordt overschreden, moeten voldoen aan de gezamenlijke waarden zoals deze in de tabel in bijlage 6 van het rapport zijn opgenomen. De overige bouwlagen die wél aan de standaardwaarde voldoen, moeten aan de standaardwaarde voldoen. Onderaan bijlage 6 is weergegeven hoe een waarde hoger dan de standaardwaarde in de tabel is gevisualiseerd.

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 21.192 Niet-geluidgevoelige gevel (5.78y Bkl)

Ingevolge artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in 5.78u Bkl, als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel

van een gemeenschappelijke doorgang, of borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

In het omgevingsplan moet dan worden bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

Uit bijlage 6 van het akoestisch onderzoek blijkt dat op een aantal gevels van bouwlagen de grenswaarde wordt overschreden. Deze gevels moeten als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen worden uitgevoerd. De locatie van de meetpunten is weergegeven in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. Onderaan bijlage 6 van het akoestisch rapport is weergegeven hoe een waarde hoger dan de grenswaarde in de tabel is gevisualiseerd.

Artikel 21.193 Algemene regels uiterlijk en plaatsing bouwwerken

In dit artikel is aangegeven dat voor de redelijke eisen van welstand ook worden beoordeeld aan de hand van een beleidsregels die worden vastgesteld over de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken.

Artikel 21.194 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel 22.29. Als regels als bedoeld in 22.29, eerste lid, aanhef en onder a gelden de regels in dit artikel. 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.

Artikel 21.195 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bijbehorend bouwwerk is, is opgenomen in de begripsbepalingen in artikel 1.1.

Artikel 21.196 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel 22.29. Voor het verrichten van een bouwactiviteit geldt namelijk de vergunningplicht in artikel 22.26. Bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning moeten de gegevens en bescheiden worden overlegd die zijn opgenomen in artikel 22.35. Wat een bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen.

Artikel 21.197 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten algemeen

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

Het verschil ten opzichte van de algemene regels over bouwactiviteiten in artikelen 21.194 tot en met 21.196 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 21.198 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten verhogen maximum wooneenheden

In dit artikel zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen waaraan moet worden voldaan als het maximum aantal wooneenheden, zoals dit is geregeld in artikel 21.194 onder b, wordt overschreden.

Artikel 21.199 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten parkeren

Als een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 22.26 wordt verleend moet, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen, dan moet hierbij ook worden beoordeeld of in voldoende mate ruimte is voor parkeren.

Artikel 21.201 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.9 inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

Artikel 21.202 Overgangsrecht bouwactiviteiten

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 21.9 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

Directe aanleiding voor het wijzigingsbesluit op het omgevingsplan is het vernieuwen van het entreegebied van Hoogezand en de wijkvernieuwing in Noorderpark. Het gebied met bedrijven aan het Winschoterdiep tussen de Kerkstraat en Winkelhoek is hierbinnen een belangrijke ontwikkelplek. Dit gebied bestaat vooral uit verouderde gebouwen die deels leeg staan. De meeste bedrijven hoeven niet meer per se bij het water te staan. Ook passen sommige activiteiten van bedrijven niet bij de gewenste leefomgeving van bewoners. Met de ontwikkeling van het Entreegebied wil de gemeente de goede eigenschappen van de plek gebruiken, zoals de ligging aan het water en de goede bereikbaarheid vanaf de Knijpsbrug en A7. De bedrijventoneel zal dan ook stap voor stap veranderen naar een aantrekkelijke omgeving met ruimte voor wonen, werken en ontspannen.

De wijkvernieuwing start in Zeeheldenbuurt West en is in samenwerking met de woningbouwcorporaties. Naast het vernieuwen van de woningvoorraad door corporaties Lefier en Groninger Huis, komen er ook nieuwe woningen in de vrije sector.

Voorliggende 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' is komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is het gemeentebrede omgevingsplan gekomen. Het gemeentelijke omgevingsplan bevat, net als het bestemmingsplan, regels over ruimtelijke ordening, bouwen, aanleggen en slopen. Maar de reikwijdte van het omgevingsplan is breder: ook regels uit gemeentelijke verordeningen, die gaan over de fysieke leefomgeving, komen terecht in het omgevingsplan. Daarnaast bevat het omgevingsplan regels over milieu. Het gaat daarbij vaak om regels die voorheen vanuit de Rijksoverheid werden gesteld, zoals waarden voor geluid. Zulke oude rijksregels worden aangeduid als de 'bruidsschat'. Het planvoornemen wordt getoetst aan deze bruidsschatregels in hoofdstuk 3.

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen maken van rechtswege deel uit van het tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd dit om te zetten naar een gemeentebreed omgevingsplan waarin alle instructieregels van het Rijk en de provincie en alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn verwerkt. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zitten in dit geval in ieder geval regels uit het bestemmingsplan 'Woongebieden' en de facetbestemmingsplannen 'Paarden', 'Parken' en 'Karakteristieke objecten'.

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. Zo ook het voorliggende wijzigingsbesluit, wat de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan vervangt door nieuwe regels, die nodig zijn om de vernieuwing van het Entreegebied van Hoogezand mogelijk te maken.

1.3 Grens wijzigingsbesluit

Het voorliggende wijzigingsbesluit heeft betrekking op het percelen gelegen tussen verschillende (infrastructurele) dragers. Ten noorden ligt het Winschoterdiep met de Van Spilbergenkade. Aan de westzijde ligt de Kerkstraat. De oostzijde wordt begrensd door de Houtmanstraat en aan de zuidzijde door de woningen ten zuiden van de Tasmanstraat. Dit gebied wordt ook wel 'Zeeheldenbuurt West' genoemd.

Onderdeel van de opgave is inpassing van bestaande onderdelen, waaronder woongebouw Hooge Poort aan de Kerkstraat en daarbij horende parkeervoorziening, de woningen aan de Houtmanstraat en op de hoek Tasmanstraat - Kerkstraat (grijs gearceerde onderdelen op onderstaande afbeelding). Uitgangspunt is dat deze onderdelen worden ingepast conform de huidige situatie, tenzij tijdens de planvorming blijkt dat - in overleg met de gemeente - een betere inpassing mogelijk is in de nieuwe ontwikkeling. Uitgangs-

punt hierbij is dat de situatie voor bestaande bewoners in kwalitatieve zin, ter beoordeling van de gemeente, niet verslechtert. De gearceerde delen maken geen onderdeel uit van het wijzigingsbesluit omgevingsplan.

De bestaande garageboxen in het gebied worden niet ingepast. Deze zullen, voor zover van toepassing na aankoop of onteigening, worden gesloopt.



Bron: Ambitiedocument Entreegebied Hoogezand

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de geschiedenis van het gebied, de huidige situatie van het besluitgebied, de voorgenomen ontwikkeling en het doel van het wijzigingsbesluit. In hoofdstuk 3 wordt het planvoornemen getoetst aan relevante wetgeving en beleid op rijksniveau, 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 beschreven hoe bij het wijzigingsbesluit rekening is gehouden met participatie. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de evenwichtige toedeling van functies aan locaties uitgewerkt.

2 Locatie- en planbeschrijving

2.1 Beschrijving huidige situatie

Ruimtelijke en functionele structuur

Het Noorderpark kent een rijke geschiedenis. Hoogezand vormt de kern van een aantal dorpen die in de loop van de tijd naar elkaar toe zijn gegroeid. Hoogezand lag oorspronkelijk aan het Winschoterdiep. Het Winschoterdiep lag in die tijd op de plek waar nu de Hoofdstraat ligt. Het Winschoterdiep is later in noordelijke richting verlegd naar waar het nu ligt. Bedrijven vestigden zich daar door de uitstekende bereikbaarheid via het water. Het gebied tussen de Hoofdstraat en de bedrijvenzone werd in de loop der jaren ingevuld met woningbouw.

De Kerkstraat en de Van Spilbergenkade zijn zichtlocaties. Zichtlocaties zijn plekken waar veel mensen langskomen. Ze dragen in sterke mate bij aan de indruk die men van een gebied krijgt. Het aanzien van deze locaties overstijgt het particuliere belang. Met de stijging van de mobiliteit en de planmatige ontwikkeling van nieuwe gebieden zijn nieuwe verkeerswegen aangelegd, bijvoorbeeld de Kerkstraat en de A7. Tot op de dag van vandaag is aan de kwaliteit van de Kerkstraat als toegang naar Hoogezand nauwelijks aandacht besteed. Samen met braakliggende terreinen en verouderde panden en bedrijven die bijna geen relatie meer hebben met het Winschoterdiep, biedt dit kansen voor vernieuwing van het Entreegebied van Hoogezand.

De Kerkstraat is ook een hoofdroute. Een hoofdroute is primair voor de verkeersafwikkeling aangelegd. Ze hebben een verkeerskundige inrichting met groene bermen en over het algemeen laanbeplanting. Gebouwen en functies langs deze verkeershoofdroutes zijn vaak bereikbaar vanuit het aangrenzende gebied (Barentszstraat). De Barentszstraat heeft momenteel een functie in het ontsluiten van de bedrijven langs het Winschoterdiep, de brandweerkazerne en de woningen in Noorderpark.

De gemeente ziet verschillende onderdelen samenkomen in de wijkvernieuwing. Begonnen is met de sociale kant en veiligheid. Daarnaast worden de woningen vernieuwd. Tevens komt de verbetering van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, zoals de straten en het groen aan bod. Het bedrijfengebied langs het Winschoterdiep gaat ook onderdeel uitmaken van de gebiedsontwikkeling.

De Van Spilbergenkade wordt gebruikt als ligplaats voor de beroepsvaart. Door de toekomstige woningbouwplannen aan de Van Spilbergenkade is dat echter geen optimale situatie. Daarom wordt door de provincie, samen met de gemeente, gezocht naar een alternatieve plek langs het Winschoterdiep.

Momenteel zijn er 196 sociale huurwoningen in het gebied. Op basis van het Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen zijn er 197 woningen toegestaan. Deze sociale huurwoningen worden in de toekomstige situatie gesloopt. Daarnaast blijven de woningen in De Hoge Poort en overige particuliere woningen in de toekomstige situatie gelijk aan de huidige situatie. Ze maken geen onderdeel uit van voorliggend wijzigingsbesluit.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand

Voor de ontwikkeling van het Entreegebied in Hoogezand-Noord heeft de gemeente een gebiedsvisie vastgesteld (november 2023). Onder het Entreegebied wordt verstaan het gebied tussen het Winschoterdiep en de Van Neckstraat en het gebied rondom de Knijsbrug direct grenzend aan Noorderpark. De Gebiedsvisie heeft rechtstreeks te maken met het opnieuw inrichten van de Kerkstraat en met de wijkvernieuwing in het Noorderpark, dat naast het entreegebied ligt. De Gebiedsvisie geeft kaders voor - enthousiasmeert en daagt ontwikkelende partijen (grondeigenaren, woningbouwcorporaties en ondernemers) uit tot - herontwikkeling van het Entreegebied. Er zijn drie uitgangspunten voor herontwikkeling van het Entreegebied:

1. Omarming van het Winschoterdiep

Het gebied met bedrijven aan het Winschoterdiep is nu rommelig en het water is bijna niet te zien. We gaan een waterfront maken: woningen en bedrijfsruimte met een moderne uitstraling langs een openbare oever, waar inwoners van Hoogezand en inwoners uit de regio fijn kunnen wonen of ontspannen. In de architectuur gaan we het industriële karakter van de plek terugzien. Om het gebied goed bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers, passen we de Van Neckstraat en Barentszstraat aan en maken we langs het kanaal een wandelroute.

2. Aantrekkelijk stadsentree

De Knijsbrug en de Kerkstraat zijn voor veel mensen de eerste indruk van Hoogezand. Op dit moment ziet het er rommelig uit. We gaan dit groener maken (meer bomen, struiken en planten) en de routes aantrekkelijker maken. Zo maken we de toegang van Hoogezand mooier.

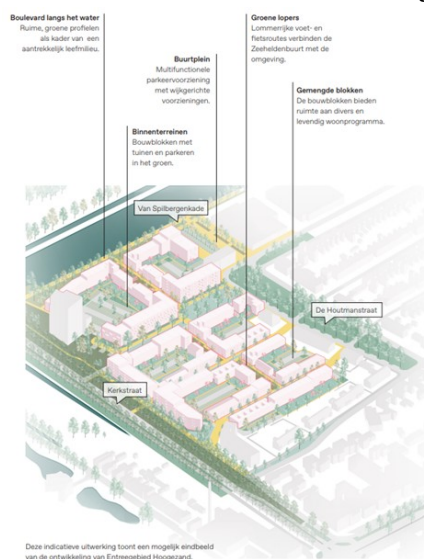
3. Openbare ruimte die aangepast wordt aan de klimaatverandering

Het Entreegebied wordt duurzaam (bedoeld om lang mee te gaan), gezond en leefbaar (aantrekkelijk om te wonen, te werken en te ontspannen). Betere fietsroutes verbinden het gebied met de omgeving en nieuwe groene gebieden gaan zorgen voor verkoeling en wateropvang en voor verbetering van de omgeving voor mens en dier. Het groen nodigt ook uit tot bewegen en ontmoeten.

Ambitiedocument Entreegebied voor Zeeheldenbuurt West

De Zeeheldenbuurt West is de eerste uitwerking in het Entreegebied. De buurt grenst direct aan en ligt grotendeels in het Entreegebied van Hoogezand. Het plangebied wordt ingeklemd door verschillende (infrastructurele) dragers. Ten noorden ligt het Winschoterdiep met de Van Spilbergenkade, aan de westzijde loopt de Kerkstraat. De oostzijde wordt begrensd door de Houtmanstraat en aan de zuidzijde door de woningen ten zuiden van de Tasmanstraat.

De integrale woningbouwontwikkeling van Zeeheldenbuurt West wordt getendeerd via een vrije verkoop procedure. Aanbieders die zich kwalificeren, worden gevraagd een ontwerp in te dienen, gebaseerd op het programma en de randvoorwaarden, zoals opgenomen in het Ambitiedocument Entreegebied Hoogezand. Bij de kwalitatieve beoordeling van ontwerpen in de selectie-, ontwikkel- en realisatiefase, is het Ambitiedocument, samen met het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan een belangrijk toetsingscriterium.



Indicatieve uitwerking mogelijk eindbeeld

Bron: Ambitiedocument

Hoofdopzet

Voor de ontwikkeling van het Entreegebied Hoogezand wordt ingezet op een levendige en gemengde ontwikkeling van grondgebonden woningen met appartementen rondom groene binnenterreinen. Er wordt een woonmilieu beoogd dat zich voegt in de lokale context en daar een nieuwe laag aan toevoegt.

De ontwikkeling van Zeeheldenbuurt West zet de toon voor de rest van het Entreegebied en is belangrijk onderdeel van het silhouet langs het water en als visitekaartje voor geheel Hoogezand. Door de combinatie van de nabijheid van wijkfuncties, zoals winkelcentrum De Hooge Meeren, en de ligging aan het water ontstaat een ontspannen woonmilieu. Dit woonmilieu is fijnmazig, wordt autoluw en heeft een hoge kwalitatieve uitstraling van groene openbare ruimte, hoven en gebouwen.

De vernieuwde Zeeheldenbuurt West leest als een geheel, maar biedt ook de ruimte tot individuele expressie op gebouwniveau. Er wordt gewoond tot op de begane grond, waarbij er speciale aandacht wordt besteed aan de overgang tussen privé (voortuintjes) en openbare ruimte.

Programmaverdeling

De nadruk zal in Zeeheldenbuurt West liggen op wonen, gemengd met wijkgerichte functies ter ondersteuning van het dagelijks leven. Te denken valt aan een huisarts of een buurtkamer. Het woonprogramma wordt gelijkmatig over het Entreegebied verdeeld. Elke bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten. In totaal zullen er minimaal 270 en maximaal 320 woningen worden gerealiseerd, waarvan circa 164 woningen in het sociale huursegment. De rest bevindt zich in de vrije sector, waarvan minimaal 40% betaalbaar. Op het maximum aantal woningen is ook een bandbreedte van 5% mogelijk waarbij een groter aantal dient te worden gemotiveerd met onder andere een nadere uitwerking van de parkeeroplossing binnen de blokken.

Verblijfskwaliteit centraal

Bij het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte staan voetgangers, fietsers en verblijfskwaliteit centraal. Dit betekent dat de openbare ruimte zo groen als mogelijk wordt ingericht en een prettige, menselijke maat heeft. Door het parkeren aan de binnenzijden van de bouwblokken te concentreren, ontstaat een autoluw gebied.

De openbare ruimte wordt gevormd door de boulevard langs het Winschoterdiep en groene lopers die het Entreegebied met de omgeving verweven en Noorderpark met het Winschoterdiep verbinden. De groene invulling speelt middels waterberging en hittestressreductie een belangrijke rol in het toekomstbestendig maken van Zeeheldenbuurt West. De inrichting van de groene lopers is afgestemd op de gebruikers, voetgangers en fietsers.

Toegankelijkheid openbare buitenruimte

Een van de hoofdprincipes van het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Midden-Groningen is de ambitie om trottoir en straat op één hoogte te leggen. Dit komt de toegankelijkheid van de openbare ruimte ten goede en zal dan ook zoveel mogelijk worden toegepast in het plangebied. Omdat dit echter niet in alle straten binnen het plangebied mogelijk is, zal ook enig maatwerk nodig zijn.

Het Ambitiedocument Entreegebied Hoogezand (op basis waarvan de plannen voor de inrichting van de openbare buitenruimte verder worden uitgewerkt) benadrukt bovendien de wens voor een zoveel mogelijk autovrije openbare ruimte. Dit zal de toegankelijkheid eveneens ten goede komen.

Klimaatadaptief en natuurinclusief

De openbare ruimte in Zeeheldenbuurt West wordt klimaatadaptief. Regenwater bufferen en hittestressbestendigheid zijn de belangrijkste onderwerpen in het creëren van een toekomstbestendig gebied. Een groen gebied, met variatie in beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit. De groene ruimtes staan in contact met andere groene plekken en het Noorderpark, en als zodanig wordt het ecologisch netwerk versterkt.

Elk bouwblok wordt natuurinclusief gebouwd, met ruimte voor bijvoorbeeld vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Deze ambities betreffen vooral interventies in de gebouwen en worden ondersteund met beplanting in de openbare ruimte die de biodiversiteit vergroten.

Raamwerkkaart voor flexibiliteit en sturing

Wat betreft situering, volume en programma kent de Raamwerkkaart op onderdelen bepaalde marge, dit om flexibiliteit te houden tijdens het ontwikkelproces en ontwikkelende partijen de ruimte te bieden om te komen tot innovatieve en kwalitatieve oplossingen.

De beoogde flexibiliteit betreft twee aspecten: de programmering van de blokken en de precieze ruimtelijke uitwerking van de blokken. Het programma is niet te strak vastgesteld. Binnen de verschillende blokken zijn contouren aangegeven. Hierbinnen kan de invulling per blok en op lager schaalniveau per architectonische eenheid worden ingevuld.

Ook wat betreft een aantal rooilijnen en bouwhoogten zijn veranderingen mogelijk. Deze flexibiliteit is aangegeven door middel van harde en zachte (indicatieve) rooilijnen. Harde rooilijnen veranderen niet, omdat ze bepalend zijn in relatie tot belangrijke openbare ruimten. Zachte (indicatieve) rooilijnen, zoals de noord-zuid routes, kunnen nog wel veranderen.

De bouwhoogten zijn aangegeven als indicatieve lagen. Binnen bandbreedtes kunnen de aangegeven bouwhoogtes variëren. Ook is binnen een zoekgebied een hoogteaccent mogelijk van maximaal 10% van het zoekgebied (520 m²). Het voordeel van deze opzet is dat tijdens het selectieproces flexibiliteit behouden blijft en dat het resultaat een optimale integratie is van stedenbouw en architectuur.

Raamwerkaart



Bron: Raamwerkaart

Legenda Raamwerkaart

- Boulevard langs het water
- Buurtplein
- Groene lopers
- Indicatief aantal bouwlagen
- ★ Accent
- Vaste rooilijn
- - - Indicatieve rooilijn
- ↔ Indicatieve ligging stegen binnenterrein
- P Indicatie parkeren op binnenterrein
- Indicatie toegang auto binnenterrein
- Huidige begrenzing kavel Groninger Huis

2.3 Huidig planologisch-juridisch kader

De regels in het omgevingsplan moeten gezamenlijk bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betekent dat moet worden voldaan aan alle instructieregels van het Rijk en van de provincie die hiermee te maken hebben. Die instructieregels worden in hoofdstuk 3 en 4 besproken.

Bruidsschat

Met het in werking treden van de Omgevingswet komen veel rijksregels, die in onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en Woningwet, te vervallen. Als deze vervallen regels toch nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten gemeenten deze opnemen in het omgevingsplan. Zoals eerder benoemd, zijn de voorheen geldende bestemmingsplannen in de gemeente van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd dit om te zetten naar een gemeentedeckend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt. Om ervoor te zorgen dat hierdoor geen regelhaat ontstaat, zijn de vervallen rijksregels van rechtswege als 'bruidsschat' aan het omgevingsplan van rechtswege gehecht. De bruidsschatregels zijn van rechtswege opgenomen in hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het omgevingsplan. De bruidsschat is hiermee onderdeel van het zogenoemde 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan. De regels blijven van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen. Naast het geldend bestemmingsplan zijn dus ook de Bruidsschatregels van kracht.

Huidig juridisch-planologisch regime

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zitten in dit geval regels uit het bestemmingsplan 'Woongebieden' (10 maart 2013). Ook liggen de gronden binnen de facetbestemmingsplannen: Karakteristieke objecten (20 december 2018) en Parkeren (28 november 2019). De regels uit deze plannen zijn, voor zover van toepassing, overgenomen in de regels van het omgevingsplan. Het facetbestemmingsplan Paarden (25 april 2024) en de algemene regels en overgangsregels van het bestemmingsplan Woongebieden (10 maart 2013) blijven van toepassing.

3 Toetsing aan beleid en regelgeving

3.1 Instructieregels van het Rijk

Het Rijk heeft instructieregels gegeven waaraan het omgevingsplan moet voldoen. De regels zijn hoofdzakelijk opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Niet alle instructieregels zijn relevant voor elk besluit tot wijziging van het omgevingsplan. In het wijzigingsbesluit zijn voor zover nodig regels opgenomen met het doel om aan de instructieregels te voldoen.

De instructieregels richten zich op de onderstaande thema's. De thema's zijn nader uitgewerkt in paragraaf 2.2 en hoofdstuk 4.

Tabel 3.1. Instructieregels

Thema	Paragraaf Bkl	Relevant voor wijzigingsbesluit?	Verwijzing paragraaf
Veiligheid	5.1.2	Ja	4.6
Waterbelangen	5.1.3	Ja, in verband met de extra bouwmogelijkheden.	4.10
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	Ja	4.9
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	Ja	4.3
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	Ja	4.4
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	Nee	-
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	Nee	-
Trillingen	5.1.4.4	Ja	4.15
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	Ja	4.7
Geur	5.1.4.6	Ja	4.3
Vrije horizon kust	5.1.5.2	Nee	-
Waddenzee en Waddengebied	5.1.5.3	Nee	-
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	Ja	4.5
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	Ja	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	-
Landsverdediging	5.1.7.2	Nee	-
Elektriciteitsvoorziening	5.1.7.3	Nee	-
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	Nee	-
Communicatie burgerluchtvaart	5.1.7.5	Nee	-
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	Nee	-
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.1.8	Ja	2.2
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	-
Lokale spoorwegen binnen vervoerregio's	5.2	Nee	-

3.2 Instructieregels van de provincie

De provinciale instructieregels zijn vastgelegd in de Provinciale Omgevingsverordening. In de omgevingsverordening (in werking vanaf 4 juli 2025) zijn thema's en provinciale belangen in relatie tot de fysieke leefomgeving vertaald naar concrete, bindende regels voor ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen. Het gaat hierbij om zowel ruimtelijke aspecten waaronder landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, als functionele aspecten waaronder verkeer, vervoer en wonen.

Toetsing

Op het gebied zijn de volgende gebiedsaanwijzingen van toepassing:

- aardbevingsgebied
- bebouwd gebied
- gebieden proefprojecten kleine windturbines
- stedelijk gebied
- veiligheidszone 2 en veiligheidszone 4 (provinciale weg N387)

Nabij het Winschoterdiep gelden nog de gebiedsaanwijzingen: basistoervaartnet, provinciale vaarwegen, regionale waterkeringen (beschermd gebied B) en veiligheidszone 2.

Basistoervaartnet en provinciale vaarwegen

Het gebied is gelegen aan het Winschoterdiep, welke is aangewezen als 'Basistoervaart'. In de omgevingsverordening is opgenomen dat een plan dat betrekking heeft op het Basistoervaartnet geen activiteiten toelaat die niet voldoen aan de doorvaartmaten, zoals deze zijn opgenomen in de meest actuele versie van de Basisvisie Recreatietoervaart Nederland. In het omgevingsplan heeft het Winschoterdiep de functie Water. Binnen deze functie worden geen activiteiten toegelaten die de doorvaart kunnen belemmeren.

De provinciale vaarwegen zijn aangewezen en geometrisch begrensd in de omgevingsverordening. De regels in afdeling 4.10 'Beperkingengebiedactiviteiten op provinciale wegen' zijn gesteld met het oog op het beheer van de provinciale vaarwegen en het behoeden van de staat en werking van provinciale vaarwegen voor nadelige gevolgen van activiteiten. De afdeling bevat rechtstreeks werkende regels.

Als beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een provinciale vaarweg worden de volgende activiteiten aangewezen:

- het belemmeren van een doelmatig en veilig gebruik van de provinciale vaarweg;
- het veranderen van de vorm, de loop, de constructie of het profiel van de provinciale vaarweg;
- het verwijderen, maken, aanwezig hebben of aanpassen van werken op, aan, boven of onder de provinciale vaarweg;
- het verwijderen, leggen en aanwezig hebben van kabels, leidingen, buizen en grondduikers in, over en onder de provinciale vaarweg.

Het is verboden zonder omgevingsvergunning beperkingengebiedactiviteiten (als bedoeld in artikel 4.60) te verrichten.

Regionale waterkeringen (beschermd gebied B)

De provincie heeft volgens artikel 2.13, eerste lid van de wet de taak om bij omgevingsverordening andere dan primaire waterkeringen, voor zover die niet bij het Rijk in beheer zijn, aan te wijzen. Door deze aangewezen regionale waterkeringen worden gebieden beschermd tegen overstromingen. Het overstromende gebied dat ontstaat als gevolg van een doorbraak van de regionale waterkering bij de maatgevende hoogwaterstand, bepaalt de geometrische begrenzing van het beschermde gebied. Met de IPO-methodiek

zijn de omgevingswaarden bepaald van de door regionale waterkeringen beschermde gebieden. De provincie heeft op grond van artikel 2.13, eerste lid, van de wet de taak om de veiligheid te waarborgen door bij omgevingsverordening omgevingswaarden vast te stellen voor de aangewezen en geometrisch begrensde regionale waterkeringen. Er zijn drie beschermde gebieden onderscheiden die worden beschermd door regionale waterkeringen.

Het gebied maakt onderdeel uit van Gebied B, dat wordt beschermd door regionale waterkeringen met een omgevingswaarde van 1:300. De provincie heeft een instructieregel opgenomen voor het waterschap aangaande deze omgevingswaarde.

In paragraaf 4.10 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Veiligheidszone 2 en 4 (provinciale weg N387)

Bij de vaststelling van een plan dat betrekking heeft op 'veiligheidszone 2' en 'veiligheidszone 4' wordt:

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

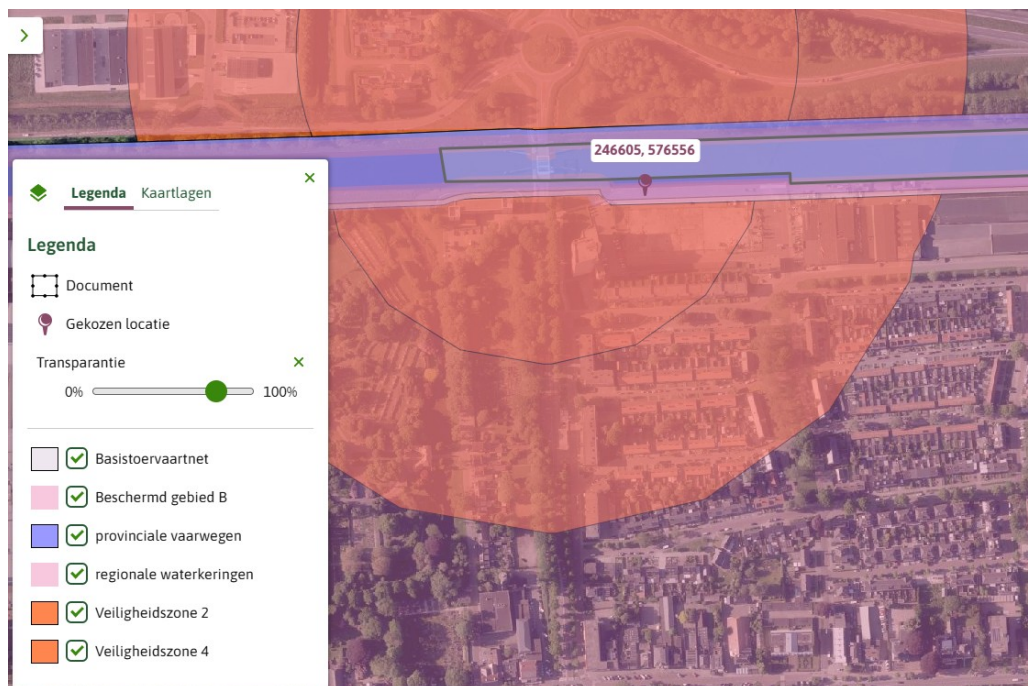
Als door het plan het aantal personen in 'veiligheidszone 2' toeneemt met 50 personen of meer, of in 'veiligheidszone 4' betrekking heeft op een kwetsbare locatie, wordt ook ingegaan op de volgende aspecten:

- het advies van de Veiligheidsregio (artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving);
- de afweging voor de activiteit binnen, en niet buiten, de veiligheidszone;
- de afweging van de mogelijkheden voor het beperken van de toename van het aantal personen;
- de afweging van de mogelijkheden, aan zowel de kant van de risicobron als aan de kant van de risico-ontvanger, om het veiligheidsniveau te verhogen;
- de afweging van aanvullende repressieve mogelijkheden om het veiligheidsniveau te verhogen;
- als op een aspect, zoals hierboven genoemd, of als bedoeld onder b tot en d van artikel 3.151 het tweede lid, wordt ingegaan op rekenresultaten van een groepsrisicoberekening dan dient de berekening te zijn uitgevoerd met de referentiewaarden uit de tabellen 1 en 2 in bijlage 4 van de provinciale omgevingsverordening.

Voor 'veiligheidszone 4' moet worden ingegaan op:

- de inventarisatie van de bestaande en de mogelijke, kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties;
- de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit;
- de optimalisering van de vluchtmogelijkheden, waarbij het zowel de ontvluchtingsmogelijkheden van de locatie en ook de vluchtmogelijkheden van de risicobron af betreft.

In paragraaf 4.6 wordt, in het ontwerpbesluit, nader ingegaan op dit aspect.



Gebiedsaanwijzingen

Bron: Omgevingsverordening provincie Groningen - 23 november 2024

Conclusie

De van toepassing zijnde instructieregels zijn voor zover verwerkt in (of worden verwerkt in het ontwerp) wijziging omgevingsplan.

3.3 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en NOVEX (Regio Groningen - Assen)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet die sinds 1 januari 2024 in werking is getreden. De NOVI bevat de hoofdzakken 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.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 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:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
- c. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economisch sterk Nederland.

Toetsing

In de NOVEX-verstedelijkingsgebieden werken Rijk en medeoverheden aan een grote verstedelijkingsopgave: woningbouw, economische ontwikkeling, voorzieningen, energie en vergroening vragen hier allemaal om ruimte. Op basis van verstedelijkingsstrategieën werken we aan het toekomstbestendig inpassen van deze grote opgaven, om leefbare kernen, steden en regio's te behouden en te realiseren. Voorliggend locatie is gelegen in het NOVEX gebied Regio Groningen-Assen (RGA). Binnen de RGA werken het Rijk, de regio, provincies, gemeenten en waterschappen samen aan het realiseren van 36.000 woningen en het creëren van 28.000 werkplekken (voor 2040). Dit gebeurt in samenhang met belangrijke andere opgaven zoals energie, bereikbaarheid en groenontwikkeling. De RGA ligt nu op schema voor het realiseren van woningbouw en het creëren van werkplekken, maar bepaalde knelpunten vragen om extra aandacht om de voortgang te bewaren. Daarom blijven alle partijen intensief samenwerken. In paragraaf 3.6 wordt nader ingegaan op dit aspect.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen het geldende rijksbeleid.

3.4 Beleid waterschap

Stedelijk waterbeheer

In het stedelijk gebied zijn het Waterschap Hunze en Aa's samen met de gemeenten verantwoordelijk voor een goed waterbeheer. Bij de inrichting van nieuwe stedelijke gebieden krijgt water een steeds prominenter rol.

Door klimaatverandering hebben we te maken met toenemende neerslag. Het waterschap en gemeenten werken samen aan maatregelen om het stedelijk gebied hierop in te richten. Het gaat om maatregelen op het gebied van:

- stedelijke waterberging;
- grondwateroverlast;
- baggeren;
- afkoppelen;
- waterkwaliteit.

Water maakt deel uit van lokale en regionale watersystemen. Daarom is het een gezamenlijke taak van waterschap en gemeenten. Ook inwoners kunnen maatregelen nemen om wateroverlast te beperken. Al deze onderdelen worden weergegeven in een stedelijke wateropgave. De stedelijke wateropgave bestaat uit drie onderdelen:

- Wateroverlast uit oppervlaktewater: neerslag op verschillende manieren opvangen.
- Water op straat: de aanleg van gescheiden rioolssystemen, zodat regenwater direct naar oppervlaktewater wordt afgevoerd.
- Grondwateroverlast: oplossingen zoeken voor grondwateroverlast in tuinen en afvoer.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

In het waterbeheerprogramma staan de visie, doelen, opgaven en maatregelen van het Waterschap Hunze en Aa's voor de komende periode. Het programma geeft in hoofdlijnen weer met welke ambities het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van waterveiligheid, voldoende water en schoon en ecologisch gezond water oppakken.

Het geeft inzicht in de stand van zaken en verdere aanpak van de opgaven en maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water en de Deltaplannen Waterveiligheid, Zoetwater en Ruimtelijke Adaptatie. Meer dan in eerdere beheerprogramma's is er aandacht voor klimaatverandering en maatschappelijke thema's zoals het Klimaatakkoord, duurzaamheid, recreatief medegebruik, energietransitie en biodiversiteit.

Waterschapsverordening Hunze en Aa's

Op het vlak van waterschapsbeleid is de waterschapsverordening Hunze en Aa's van toepassing. De Waterschapsverordening is de verordening op grond van de Omgevingswet, waarin vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen. De versie van de waterschapsverordening die voor toetsing van deze motivering is geraadpleegd, is een grotendeels beleid neutrale omzetting van de Keur Waterschap Hunze en Aa's 2010 en de bijbehorende algemene regels. Beleidsneutraal betekent in deze zin dat er bijna geen inhoudelijke wijzigingen in de regels zijn aangebracht; de verplichtingen voor burgers en bedrijven blijven in principe hetzelfde.

De verordening bevat onder andere regels over activiteiten bij waterstaatswerken en/of met betrekking tot grondwater, evenals regels uit de bruidsschat. Bij het voorliggende project is geen sprake van activiteiten bij waterstaatswerken. Ook is geen sprake van lozingsactiviteiten op bijvoorbeeld een oppervlaktewaterlichaam of een zuivering technisch werk. Bovendien is geen sprake van een activiteit die te maken heeft met het onttrekken van grondwater. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen een beperkingsgebied.

Toetsing

In hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu vindt een verdere toetsing plaats aan het onderdeel water.

Conclusie

Het beleid van het waterschap zit de uitvoerbaarheid van het voorliggende wijzigingsbesluit niet in de weg.

3.5 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale Omgevingsvisie

De provincie Groningen heeft op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De visie is inmiddels al enkele malen geactualiseerd. De meest actuele vaststellingsdatum van de Geconsolideerde Omgevingsvisie is 8 november 2023. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

Doel van de 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, zoals 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 de 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.

Toetsing

In de Geconsolideerde Omgevingsvisie wordt onder stedelijk gebied verstaan: een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat hierdoor het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van onze provincie, willen behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

Conclusie

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is nader uitgewerkt in paragraaf 4.5.

3.6 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Midden-Groningen

De Omgevingsvisie Midden-Groningen is vastgesteld op 2 november 2023 en van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente. Het is een toekomstvisie op hoofdlijnen. De visie gaat over de plek waar we wonen, werken en verblijven. Het gaat over de kernen en het platteland daar omheen, over de kwaliteit van onze omgeving, over hoe we de ruimte gebruiken en inrichten. Naast de omgevingsvisie die gaat over de fysieke leefomgeving heeft de gemeente ook een toekomstvisie die gaat over sociale onderwerpen. Dit is de Visie Sociale Veerkracht Midden-Groningen. Samen geven deze visies de koers aan voor alle onderwerpen die in de gemeente spelen.

Een van de speerpunten is 'Voldoende en betaalbare woningen'. Er is een tekort aan woningen, in het bijzonder voor starters en senioren. In het Woningmarktonderzoek Midden-Groningen 2022 wordt verwacht dat er in de periode tot 2030 1.250 extra woningen nodig zijn. Hoe groot de vraag na 2030 is, is nog onzeker. De vraag naar woningen geldt voor alle kernen in de gemeente. Wel verwachten de onderzoekers dat kernen in de directe nabijheid van de stad Groningen en kernen met een goed voorzieningenniveau in het bijzonder in trek zijn. Ook kernen met een gunstige ligging aan de A7 en/of treinverbinding doen het naar verwachting goed op de woningmarkt.

Woonvisie Midden-Groningen 2024-2030 Met focus vooruit

De wereld is sinds de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 flink veranderd. Veel thema's zijn nog steeds actueel, maar vragen om andere antwoorden en een andere aanpak. Midden-Groningen ging in één decennium van gesprekken over 'krimp' via voorzichtige groei naar een stevige uitdaging om in de woonvraag te voorzien. In alle segmenten – huur en koop – ligt er een grote uitdaging voor de gemeente om samen met corporaties en ontwikkelende partijen tot versnelling in de woningtoevoeging te komen. De gemeente heeft een grote woningbouwopgave: het toevoegen van 1.235 woningen in de periode 2022-2030. De helft van deze opgave moet in het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer gerealiseerd worden. Noorderpark, waar de Zeeheldenbuurt-West onderdeel van is, is een van de sleutelprojecten. Dit is ook zo benoemd in de Woondeal Regio Groningen-Assen. In het stedelijk gebied van de gemeente is behoefte aan een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Er is vraag naar grondgebonden woningen, maar ook naar appartementen. Zowel in de sociale huur als in de koopsector moeten appartementen toegevoegd worden.

Op dit moment staan er 196 woningen in het plangebied, waaronder 164 appartementen en beneden-/bovenwoningen (die ook onder de categorie appartementen vallen). Het omgevingsplan is qua woning-

typen flexibel, waardoor op voorhand niet exact is aan te geven hoeveel appartementen uiteindelijk in het plangebied gerealiseerd gaan worden.

Op basis van het ambitiedocument (wat de basis is voor de aanbesteding en verdere uitwerking van de plannen) is een voorbeeldverkaveling gemaakt voor het gehele plangebied. Daarin wordt uitgegaan van in totaal circa 163 appartementen en circa 126 grondgebonden woningen. Met beide betrokken woningcorporaties zijn concrete afspraken gemaakt over het aantal en type woningen dat zij binnen het plangebied terugbouwen. De woningcorporaties bouwen minimaal 164 nieuwe woningen, waarvan circa 95 appartementen en circa 69 grondgebonden woningen. De overige woningen worden in de vrije sector gebouwd. De woningtypen en exacte aantallen worden nog verder uitgewerkt, maar uitgangspunt is dat er woningen gerealiseerd worden die aansluiten bij de huidige en toekomstige woonwensen.

Welstandnota Midden-Groningen 2020 - Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand

Welstand

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

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

Op de bijbehorende welstandsk kaart is het gebied aangeduid als zichtlocatie (Kerkstraat - blauw) en welstandsluwe dorps- woongebieden (geel).

Uitsnede welstandsk kaart



Bron: Welstandsk kaart

Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand

In paragraaf 2.2 is uitvoering ingegaan op deze visie.

Mobiliteitsplan

De gemeenteraad heeft op 28 november 2024 een mobiliteitsplan vastgesteld waarin onder andere ingezet wordt op realisatie van een randweg rond Hoogezand-Sappemeer en het verbeteren van de positie van fietsers en voetgangers. Hierdoor wordt het verkeer in de toekomst beter verdeeld over de wegen, neemt de verkeersdruk op de Kerkstraat, de Meint Veningastraat en de Hoofdstraat af, blijft de bereikbaarheid van het centrum van Hoogezand voor het bestemmingsverkeer behouden en worden de straten aangenamer verblijfsgebied.

Toetsing

De ontwikkelingen in het gebied passen binnen het gemeentelijke beleid.

4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Archeologie

Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (artikel 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteiten en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

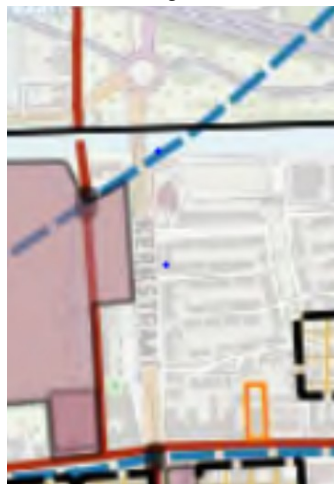
Naast het voorgaande is de gemeente Midden-Groningen in 2017 gestart met een grote harmonisatie van de bescherming van het gemeentelijk erfgoed. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de "Beleidsnota Archeologie", vastgesteld op 23 april 2020 door de gemeenteraad.

De gemeente zet met deze nota in op het behoud van waardevolle archeologische waarden. Terreinen en gebieden waar sprake is van (een grote kans op) waardevolle resten, worden daarom door de gemeente beschermd. Ook archeologische vindplaatsen die weliswaar deels verstoord zijn, maar die zeldzame resten omvatten, gelden in dit kader als behoudenswaardig. Daarbij hanteert de gemeente de beleidskaart archeologie en de actuele archeologische verwachtingskaart.

Toetsing

Op de archeologische waarden- en verwachtingskaart (15 november 2021) heeft het gebied geen waarden en/of verwachting, zie onderstaande afbeelding.

Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart



Bron: Archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Midden-Groningen

Voor het gebied is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Conclusie

Wat betreft het aspect archeologie is het planvoornemen voldoende geborgd.

4.2 Cultuurhistorie en erfgoed

Wettelijk kader

In paragraaf 5.1.5 van het Bkl zijn instructieregels opgenomen over cultureel erfgoed: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Naast concrete instructieregels zijn er beleidskaders vastgelegd op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. De voorliggende motivering dient derhalve een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden rekening wordt gehouden.

Toetsing

Het wooncomplex ten noorden van de Barentszstraat is aangewezen als 'karakteristiek'. Ten behoeve van de sloop van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is een variantenstudie gemaakt waarbij onderzocht is of het wooncomplex behouden kon blijven. Daarbij is een afweging gemaakt over het doel van de sloop, de cultuurhistorische waarde van het pand, gebruik, mogelijke alternatieven en economische gronden. Uit deze afweging bleek dat behoud van het wooncomplex niet realistisch is. De gewenste stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied, inclusief de gewenste verbinding naar het Winschoterdiep, zijn daarbij van bovenliggend belang geweest.

Conclusie

Het wijzigingsbesluit is wat betreft het aspect cultuurhistorie en erfgoed aanvaardbaar.

4.3 Hinder van (bedrijfsmatige) activiteiten

Onder de Omgevingswet worden aspecten als geluid- en of geurhinder niet meer in het milieuspoor geregeld. De gemeente moet in haar omgevingsplan regels opnemen voor activiteiten die geluid en/of geurhinder veroorzaken. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet stonden regels over produceren van geluid en geur in het Activiteitenbesluit of werd een activiteit dat geluid- en/of geurhinder veroorzaakt gerealiseerd met een milieuvergunning.

De VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) heeft besloten dat de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 niet meer goed past bij het integrale karakter van de Omgevingswet (en het omgevingsplan). In deze VNG-handreiking stonden geaccepteerde richtafstanden per bedrijfsactiviteit opgenomen. Bij milieuzonering wordt rekening gehouden met hindergevoelige bebouwing enerzijds en milieuhinderlijke activiteiten anderzijds. De thema's geluid en geur zijn hierbij maatgevend. Het gaat om activiteiten en hinder door bedrijfsactiviteiten en niet om bijvoorbeeld hinder door wegverkeer.

De systematiek uit de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' is bij de totstandkoming van bestemmingsplannen (die nu deel uitmaken van het tijdelijk deel omgevingsplan van rechtswege) in acht genomen. Zolang die bestemmingsplannen nog van kracht zijn, wordt deze systematiek nog toegepast.

De nieuwe handreiking 'Activiteiten en milieuzonering' is uitgekomen in oktober 2024. De handreiking vernieuwd het stelsel van milieuzonering en het inpassen van bedrijven en hindergevoelige bebouwing. Het is vooral bruikbaar bij bedrijventerreinen en het verwerken van deze gebieden in het omgevingsplan. De nieuwe handreiking geeft ook handvatten voor gebruik bij activiteiten nabij woningen. De richtafstanden uit de publicatie van 2009 zijn in de handreiking van 2024 vervangen door 'posities'. Elke activiteit heeft een bepaalde positie in de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur (bijlage A5 van de nieuwe handreiking). De posities zijn bedoeld als hulpmiddel om te bepalen of het aannemelijk is of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een goede woon- en leefklimaat. Om de posities uit te drukken in afstanden op basis waarvan kan worden gemeten, wordt gebruik gemaakt van onderstaande tabel.

Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen een rustig woongebied en een gemengd gebied met wonen. Bij functiemenging wordt de activiteit geschikt geacht om te mengen met hindergevoelige functies, zoals wonen, in een gemengd gebied met wonen.

Uitsnede transponeringtabel VNG 2024 naar 2009

Richtafstand	Positie	Zones geluid		Zones geur
Tabel VNG- 2009	Tabel VNG-2024	Rustig woongebied	Gemengd gebied met wonen	
0 of 10 m	FM (functie-menging)	-	-	-
30 m	1	beperkt	basis	basis (> 30 m)
50 m	2	beperkt (> 50 m)	basis	basis (> 50 m)
100 m	3	basis	basis (> 50 m)	verruimd (> 100 m)
200 m	4	verruimd	verruimd (>100 m)	maatwerk (>200 m)
300 m en hoger	IT (industrie-terrein)	-	-	-

Bron: VNG

Toetsing initiatief aan omgevingsaspect milieuzonering

In de omgeving van het plangebied is geïnventariseerd welke bedrijvigheid aanwezig is. Het plangebied kenmerkt zich als stedelijk gebied met voornamelijk woningen. Ten oosten van het plangebied, aan het Winschoterdiep, liggen meerdere bedrijven. Aan de noordzijde liggen het Winschoterdiep en de A7. Aan de westzijde ligt de Kerkstraat, deze valt onder de hoofdinfrastructuur van Hoogezand en is onderdeel van de hoofdontsluiting van het centrumgebied naar de A7. Ook ligt aan de westzijde het zoneringsplichtige industrieterrein 'Martenshoek'. De omgeving kan worden aangewezen als een gemengd gebied.

De volgende milieuhinderlijke bedrijvigheid bevindt zich in de buurt:

- Welkoop (grenzend aan het projectgebied, circa 30 m van de locatie wonen);
- Börger Machinefabriek (Van Neckstraat 1a), categorie 3.2 (65 m);
- Agrifirm (Van Neckstraat 2a), categorie 3.1 - 50 m (122 m);
- Benes Machinefabriek (Van Neckstraat 5), categorie 3.2 (280 m);
- Gemeentewerf (Van Neckstraat 13), categorie 3.1 (440 m);
- Brandweerkazerne (Rembrandlaan 8), categorie 3.1 (650 m);
- Eska (Meint Veningastraat 116 - 118), categorie 4.2 (400 m);
- Wildeman (Industrieweg 4), Bkl bijlage VII, activiteit E6 milieubelastende activiteit (mba) met externe veiligheidsrisico's (1.700 m);
- Shell (Kerkstraat 73), Bkl activiteit A1a milieubelastende activiteit (mba) met externe veiligheidsrisico's.

Zoals eerder aangegeven, wordt gebruik gemaakt van de indicatieve lijst met activiteiten met inschatting geluid en geur (bijlage A5 van de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering').

Welkoop en Agrifirm

De Welkoop kan worden gezien als 'bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten'. Deze bedrijven vallen onder functiemenging voor geur en positie 1 voor geluid. Dit is gelijk te stellen aan een richtafstand van 30 m. De werkelijke afstand (om te kunnen bouwen) van 30 m voldoet aan deze richtafstand. De Welkoop vormt geen belemmering voor het voornemen of vice versa. Agrifirm lag op 122 m en vormt geen belemmering voor het voornemen. De werkzaamheden van Agrifirm op de locatie zijn inmiddels beëindigd.

Börger Machinefabriek

Börger is tevens een machinefabriek, echter op kortere afstand van de te realiseren woningen. Om te verzekeren dat de nieuw te realiseren woningen geen belemmeringen vormen voor de bedrijfsvoering van Börger, is de geluidbelasting op de nieuwe woningen onderzocht en getoetst, zie bijlage Onderzoek naar de geluidbelasting.

Op de beoogde woningen en op het hoogteaccent wordt in alle etmaalperioden aan de grenswaarden voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus voldaan. In de maatgevende dagperiode is de belangrijkste bijdrage afkomstig van de activiteiten van de hefruck buiten. Op de beoogde woningen en op het

hoogteaccent wordt in alle etmaalperioden aan de grenswaarden voor maximale geluidsniveaus voldaan. In de maatgevende dagperiode zijn de belangrijkste bijdragen afkomstig van de geopende achterdeur van de constructie en de activiteiten van de heftruck buiten. De bedrijfsactiviteiten van Machinefabriek Börger zijn beperkt en de buitenactiviteiten zijn onvermijdelijk en vinden zoveel mogelijk op het achterterrein plaats. De voor langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus maatgevende heftruck wordt op termijn vervangen door een stillere elektrische heftruck.

Benes Machinefabriek

Een machinefabriek kan worden gezien als 'constructiewerkplaats gesloten gebouw'. Dit bedrijf heeft een positie 3 voor geluid en positie 1 voor geur. Dit is gelijk te stellen aan een richtstand van 50 m voor geluid (voor een gemengd gebied met wonen). Benes Machinefabriek vormt geen belemmering voor het voornemen of vice versa.

Gemeentewerf

De gemeentewerf heeft positie 2 voor geluid en positie 1 voor geur. Dit is gelijk te stellen aan een richtafstand van 50 m (basis) voor geluid. De werkelijke afstand van 440 m voldoet aan deze richtafstand. De gemeentewerf vormt geen belemmering voor het voornemen.

Brandweerkazerne

De brandweerkazerne valt onder functiemenging voor geur en positie 2 voor geluid. Dit is gelijk te stellen aan een richtafstand van 50 m. De werkelijke afstand van 650 m voldoet aan deze richtafstand. De brandweerkazerne vormt geen belemmering voor het voornemen.

De route van de brandweer loopt door het besluitgebied. De gemeente is in gesprek met de brandweer in het kader van deelse afsluiting van de Kerkstraat-Barentszstraat, hiervoor stelt de gemeente (gescheiden van voorliggend plan) een verkeersbesluit op.

Eska

Eska kan worden gezien als 'vervaardiging van papier, karton en papier en kartonwaren'. Deze bedrijven hebben een positie 4 voor geluid en positie 3 voor geur. Dit is gelijk te stellen aan een richtafstand van 100 m (verruimd) voor geluid en geur. De werkelijke afstand is 400 m. Eska vormt geen belemmering voor het voornemen of vice versa.

Wildeman

Aan de Industrieweg 4 te Hoogezand is het SEVESO bedrijf J. Wildeman Storage en Logistics Hoogezand gevestigd. Bij firma Wildeman zijn gevaarlijke stoffen aanwezig. In paragraaf 4.6 Omgevingsveiligheid wordt de aanwezigheid van firma Wildeman nader uitgewerkt.

Shell

Het tankstation (met lpg-vulpunt) wordt uiterlijk 31 december 2027 ontmanteld. Hierdoor vormt het tankstation geen belemmering voor het voornemen.

Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de omgevingsaspect milieuzonering.

Overige bedrijven in de omgeving betreffen voornamelijk aan huis verbonden beroepen, welke in het kader van milieuzonering niet relevant zijn. De gevoelige functies bevinden zich niet binnen de richtafstanden voor milieuhinder door omliggende bedrijven. Andersom belemmert de toevoeging van gevoelige functies de omliggende bedrijvigheid niet. Nader onderzoek naar milieuhinder door bedrijven is niet nodig.

4.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Wettelijk kader

Op grond van onder meer het Bkl moet in omgevingsplannen rekening worden gehouden met geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties. Bij het opstellen van het omgevingsplan dient daarom rekening te worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein, geluiduitstraling door gemeentewegen, waterschapswegen, provinciale wegen, snelwegen en spoorwegen.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. De gemeente neemt voor een geluidbron in het omgevingsplan op welke waarden zij aanvaardbaar achten. De standaardwaarden en de grenswaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) gelden hierbij als onder- en bovengrens. De gemeente kan in het omgevingsplan afwijken van de standaard- en grenswaarden. Ook kan de gemeente aanvullende eisen en voorwaarden stellen. Deze kunnen worden opgenomen in het omgevingsplan of als aparte beleidsregels worden toegevoegd. De gemeente Midden-Groningen heeft nog geen aanvullende standaarden of grenswaarden opgenomen in het omgevingsplan. De standaardwaarden uit het Bkl worden daarom als uitgangspunt gehanteerd.

Geluidsaandachtsgebieden

Rondom een industrieterrein, weg of spoorweg wordt een begrenzing aangebracht. Buiten die grens wordt per definitie voldaan aan geluidsnormen en wordt het effect van de bron op een geluidgevoelig gebouw niet meer getoetst. Binnen die grens is een toets nodig op aanvaardbaarheid. Deze zone heet onder de Omgevingswet een geluidsaandachtsgebied. Het geluidsaandachtsgebied is een gebied (locatie) langs een weg of spoorweg of rond een industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan bepaalde standaardwaarden Lden bedoeld in onderstaande tabel **(tabel aanpassen naar situatie)**.

De ligging van het geluidsaandachtsgebied is bepaald door de geluidbelasting vanwege de desbetreffende bron. De instructieregels voor het omgevingsplan hebben betrekking op het geluidsaandachtsgebied van:

- a. wegen, spoorwegen en industrieterreinen met geluidproductieplafonds;
- b. lokale spoorwegen zonder geluidproductieplafonds; en
- c. verharde gemeentewegen en waterschapswegen zonder geluidproductieplafonds, niet zijnde een erf in de zin van het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990, met een verkeersintensiteit van meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaar-gemiddelde.

Voor provinciale wegen waarvoor nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld, gelden op basis van het overgangsrecht nog de regels uit de Wet geluidhinder.

Toetsing

Het plan ligt geheel of gedeeltelijk binnen het geluidsaandachtsgebied van industrieterrein Hoogezand Noord-west, plan Zuid en Martenshoek, Rijksweg A7, provinciale weg N387 en gemeentewegen. Het plan ligt buiten het geluidsaandachtsgebied van spoorwegen. Ten behoeve van het planvoornemen is door NAA een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage Akoestisch onderzoek bij deze motivering gevoegd. Hieronder volgen de conclusies.

Rijksweg A7

De standaardwaarde van 50 dB wordt op 10 van de 19 woonblokken overschreden. Overschrijding van de standaardwaarde is mogelijk indien maatregelen op het geluid op het plan te verminderen niet mogelijk, wenselijk of kosteneffectief zijn. Om het geluid van de Rijksweg A7 te beperken is al rekening gehouden met de plaatsing van een extra scherm met diffractor. Extra geluid reducerende maatregelen zijn niet voorzien.

De hoogste geluidsniveaus worden berekend op de hoogste verdiepingen, en het mogelijke hoogteaccent (met drie extra verdiepingen) van de eerstelijns bebouwing gezien vanaf de Rijksweg (woonblokken 1 en 2). Het maximale geluid op de woonblokken 1 en 2 bedraagt 61 dB. Op het hoogteaccent kan het geluid, afhankelijk van de invulling, oplopen tot 63 dB. Deze waarde ligt boven de grenswaarde van 60 dB. Het geluid op de eerste 4 bouwlagen en het grootste deel van de vijfde bouwlaag voldoet wel aan de grenswaarde. Het realiseren van woningen met een geluid op de gevel hoger dan de grenswaarde is alleen mogelijk met maatregelen in de vorm van gevelschermen of indien de betreffende gevels worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel zonder te openen ramen en deuren. Bij een standaard uitvoering met gebouwen met haakse gevels zal de geluidbelasting op de zegevels naar verwachting voldoen aan de grenswaarde. Voor afwijkende bouwvormen moet in de bouwfase worden aangetoond dat op de

zijgevels aan de grenswaarde wordt voldaan. Op de tweedelijs bebouwing gezien vanaf de A7 wordt niet altijd voldaan aan de standaardwaarde maar wel aan de grenswaarde.

Provinciale weg N387

Omdat er voor de provinciale weg N387 nog geen geluidproductieplafonds zijn vastgesteld, geldt voor deze weg, bij wijze van overgangsrecht, nog de oude Wet Geluidhinder. Het maximale geluid van de provinciale weg op woningen in het plangebied bedraagt 50 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Dat is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Alleen op de noordgevel van woonblok 1 wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Op de overige woonblokken wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Aan de grenswaarde van 58 dB wordt op alle rekenpunten voldaan. De Provincialeweg N387 is geen belemmering voor de bouw van de woningen binnen het plangebied. Wel wordt voor de woningen van blok 1 een hogere waarde, van 50 dB, aangevraagd.

Voor het cumulatieve en gezamenlijke geluid moet worden uitgegaan van de situatie zonder aftrek. Het maximale niveau zonder aftrek is afgerond 55 dB.

Gemeentewegen

De hoogste niveaus worden berekend op de woonblokken direct langs de Kerkstraat. Het maximale geluid op woonblok 5 bedraagt 61dB. Daarmee wordt de standaardwaarde van 53 dB overschreden. Aan de grenswaarde van 70 dB wordt wel voldaan. Gemeentebesturen kunnen alleen hogere waarden dan de standaardwaarde toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard.

Gezoneerd industrieterrein

De maximaal berekende geluidsbelasting op de te realiseren woningen vanwege het gezoneerde industrieterrein bedraagt 51 dB(A) etmaalwaarde/Lden op blok 5 en blok 12.

De zonebeheerder heeft aangegeven dat een hogere waarde van maximaal 51 dB zal worden aangevraagd voor een aantal toetsingspunten. Deze toetsingspunten zijn gesitueerd op de geplande woonblokken 5 en 12 langs de Kerkstraat (zijde Kerkstraat). In de berekeningen voor het gecumuleerd en gezamenlijk geluid is voor de verschillende toetsingspunten uitgegaan van de door de zonebeheerder berekende waarden of opgegeven hogere waarde.

Gecumuleerd geluid

Het maximaal berekende gecumuleerde geluid op de woonblokken en het mogelijke hoogteaccent bedraagt 63 dB. Beoordeeld conform de methode Miedema is er sprake van een tamelijk slecht woonklimaat. De beoordeling tamelijk slecht heeft betrekking op slechts 8% van de woningen. Voor het grootste deel van de toetsingspunten is de beoordeling een stuk positiever, voor meer dan de helft van de toetsingspunten is de kwalificatie goed tot zeer goed. De beoordeling of er sprake is van een aanvaardbare situatie is aan bevoegde gezag.

Gezamenlijk geluid

Het maximaal berekende gezamenlijk geluid op de woonblokken en het mogelijke hoogteaccent bedraagt 63 dB.

Overschrijding standaard en grenswaarden

Voor de provinciale weg N387 en het industrieterrein worden hogere waarden aangevraagd vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Daarnaast wordt de standaardwaarde overschreden vanwege geluid van gemeentewegen en de Rijksweg A7. Een overschrijding van de standaardwaarde is op grond van het Bkl toegestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard.

Bronmaatregelen aan de wegen kunnen in dit geval niet worden getroffen. Het toepassen van geluidreducerend asfalt is geen doeltreffende maatregel. Het toepassen van maatregelen die gericht zijn op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting aan de bron door het verleggen van verkeersstromen,

behoort niet tot de mogelijkheden. Vergroting van de afstand tussen bron en waarneempunt is niet mogelijk omdat de geluidbronnen zich in meerdere richtingen bevinden. Daarnaast is dit uit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Verder wordt er in de plannen al een scherm met diffractor voorzien bij de A7. Deze is meegenomen in het akoestisch onderzoek. Aanvullende schermen en/of wallen zijn niet mogelijk en/of uit stedenbouwkundige redenen onwenselijk. Er kan worden geconcludeerd dat maatregelen aan de weg of in het overdrachtsgebied niet mogelijk of wenselijk zijn. Dat betekent voor de betreffende woningen mogelijk maatregelen aan de gevel. Tijdens de bouwaanvraag dient een akoestisch onderzoek voorgelegd te worden naar de gevelwering van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woonvertrekken wettelijk aanvaardbaar zijn. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het gezamenlijk geluid op de gevels. Het gezamenlijk geluid ter plaatse van de gevels waar een overschrijding van de standaardwaarde plaatsvindt, is vastgelegd in de regels van dit omgevingsplan.

Naast de overschrijding van de standaardwaarde voor de gemeentewegen en de Rijksweg A7, wordt vanwege de Rijksweg A7 tevens de grenswaarde overschreden (woonblokken 1 en 2). De gevels van de bouwlagen van geluidgevoelige gebouwen waarbij de grenswaarde door één of meer geluidbronsoorten wordt overschreden, worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in artikel 5.78y Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit is vastgelegd in de regels van dit wijzigingsbesluit.

Conclusie

Voor de provinciale weg N387 en het industrieterrein zijn hogere waarden verleend vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Het ontwerpbesluit Hogere Waarden Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is als bijlage Ontwerpbesluit Hogere waarden Hoogezand - Zeeheldenbuurt West bij deze motivering gevoegd. Verder is het gezamenlijk geluid op de gevels van de bouwlagen van de woonblokken waarbij de standaardwaarde wordt overschreden vastgelegd in de regels van het omgevingsplan. Daarnaast is in de regels vastgelegd dat de gevels van de bouwlagen van geluidgevoelige gebouwen waarbij de grenswaarde door één of meer geluidbronsoorten wordt overschreden, worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in artikel 5.78y Besluit kwaliteit leefomgeving. Tijdens de bouwaanvraag dient een akoestisch onderzoek voorgelegd te worden naar de gevelwering van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woonvertrekken wettelijk aanvaardbaar zijn. Het aspect geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen staat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit daarmee niet in de weg.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

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 detailhandel voorziening 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?
- Is er behoefte aan de ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Toetsing

A. 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).

In het gebied zijn (in de huidige situatie) 196 sociale huurwoningen van Lefier (160 woningen) en Groninger Huis (36 woningen). Dit is exclusief de omliggende bebouwing die in de toekomstige situatie blijven staan (zoals De Hoge Poort, en de particuliere flat van VVE op de kop van de Houtmanstraat). Deze bebouwing maakt geen onderdeel uit van voorliggend plan.

De nadruk zal in de Zeeheldenbuurt West liggen op wonen, gemengd met wijkgerichte functies ter ondersteuning van het dagelijkse leven. Te denken valt aan een huisarts, kinderopvang of een buurtkamer. Het woonprogramma wordt gelijkmatig over het gebied verdeeld. Elke bouwblok omvat een diversiteit aan woningen in verschillende segmenten.

In de toekomstige situatie worden er planologisch 320 woningen toegestaan. Per saldo een toename van 123 woningen. Lefier en Groninger huis bouwen samen 164 woningen terug. Daarnaast komen er 106-156 woningen in vrije sectordeel. In totaal zullen er minimaal 270 en maximaal 320 woningen worden gerealiseerd, waarvan circa 164 woningen in het sociale huursegment. De rest bevindt zich in de vrije sector, waarvan minimaal 40% betaalbaar. Op het maximum aantal woningen is tevens een bandbreedte van 5% mogelijk waarbij een groter aantal gemotiveerd dient te worden met onder andere een nadere uitwerking van de parkeeroplossing binnen de blokken. Met het voornemen is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

B. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

Het wijzigingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling (toevoegen maximaal 140 woningen). Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het plan. Het entreegebied van Hoogezand en de wijk worden vernieuwd. De wijkvernieuwing start in Zeeheldenbuurt West (sloop huurwoningen en nieuwbouw) en is in samenwerking met de woningbouwcorporaties.

C. Is er behoefte aan de ontwikkeling?

De ontwikkeling is gelegen binnen het gebied Regio Groningen-Assen (RGA) en is hiermee gelegen binnen een NOVEX-verstedelijkingsgebied. Hierin werken het Rijk en medeoverheden aan een grote verstedelijkingsopgave: woningbouw, economische ontwikkeling, voorzieningen, energie en vergroening vragen hier allemaal om ruimte. Binnen de RGA werken het Rijk, de regio, provincies, gemeenten en waterschappen samen aan het realiseren van 36.000 woningen.

In de woonvisie Midden-Groningen met focus vooruit (2024 - 2030), is uitgewerkt hoe de gemeente naar de totale opgave van het stedelijk gebied kijkt en welke richting ze daarin kiezen. Het gebied maakt onderdeel uit van het Noorderpark, waarin 14 opgaven/projecten zijn geformuleerd. Een van de opgaven is 'nieuwe woningen Zeeheldenbuurt en Spilbergenkade'. Om te kunnen voldoen aan deze opgave, is onder andere voorliggende wijziging omgevingsplan opgesteld.

D. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

De ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkelingen zijn passend binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.6 Omgevingsveiligheid

Wettelijk kader

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

Het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. 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 en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7, lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). 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). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolken. 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).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouwweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouwweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied voor hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Toetsing

De Atlas Veiligheid laat het volgende zien:

- Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Rijksweg A7 welke onderdeel is van het Basisnet weg. Het Basisnet weg wordt in bijlage VII, activiteit C van het Bkl genoemd als een milieubelastende activiteit (mba) met externe veiligheidsrisico's.
- Ten noorden en ten westen van het plangebied liggen hogedruk aardgastransportleidingen N-508-48 en N-505-50 van Gasunie. Hogedruk aardgastransportleidingen worden in bijlage VII, activiteit D2 van het Bkl genoemd als een milieubelastende activiteit (mba) met externe veiligheidsrisico's.
- Ten noordwesten van het plangebied is het Seveso-bedrijf Topbrands Europe B.V. gevestigd. Ten westen van het plangebied zijn de Seveso-bedrijven C.G. Holthausen B.V. en J. Wildeman Storage & Logistics Hoogezand B.V. gevestigd. Seveso bedrijven worden in bijlage VII, activiteit E6 van het Bkl genoemd als een milieubelastende activiteit (mba) met externe veiligheidsrisico's.
- Ten westen van het plangebied is een lpg-tankstation gevestigd. Lpg-tankstations worden in bijlage VII, activiteit A1a van het Bkl genoemd als een milieubelastende activiteit (mba) met externe veiligheidsrisico's.

Verder zijn er in de omgeving geen mba's aanwezig die in verband met externe veiligheid bij de beoordeling moeten worden betrokken.

Rijksweg A7

A7

Ten noorden van het gebied (180 m) bevindt zich de A7, onderdeel van Basisnet weg. Over de A7 vindt doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor de A7 zijn de volgende aandachtsgebieden van toepassing: brand- (30 m), explosie- (200 m) en gifwolkaandachtsgebieden (300 m) van toepassing. Het explosie- en gifwolkaandachtsgebied valt deels over het gebied, zie onderstaande afbeelding.

Omdat het gebied zich binnen de aandachtsgebieden bevindt, moet op grond van het Bkl het plan worden getoetst aan het PR10-6 per jaar en moet het groepsrisico worden beoordeeld. De Rijksweg heeft geen plaatsgebonden risico (PR10-6 per jaar contour), conform de regeling basisnet ter plaatse van het gebied.

Aandachtsgebieden A7



Bron: Omgevingsdienst Groningen

Provinciale weg N387

De provinciale weg N387 ligt direct naast het gebied. Veiligheidszone 2 (zie paragraaf 3.2 Instructieregels van de provincie) reikt tot in het gebied.

Bij vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op 'veiligheidszone 2' wordt:

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

Artikel 3.151, lid 3 is van toepassing, omdat het aantal personen met mogelijk meer dan 50 personen van toepassing is in 'veiligheidszone 2'. De Omgevingsdienst Groningen adviseert de gemeente Midden-Groningen er ieder geval voor te zorgen dat er geen nieuwe gebouwen voor verminderd zelfredzame mensen binnen de 'veiligheidszone 2'-transport worden gerealiseerd. Hierbij moet ook het advies van de Veiligheidsregio Groningen worden betrokken. In het plan is een regeling voor 'zeer kwetsbaar gebouw uitgesloten' opgenomen.

Veiligheidszone 4 reikt tot in het gebied, maar het voornemen maakt geen kwetsbare en/of beperkt kwetsbare locaties mogelijk.

Hogedruk aardgastransportleiding

Door de hogedruk aardgastransportleidingen N-508-48 en N-508-50 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De kortste afstand tussen deze transportleidingen en het gebied is ten minste 90 m.

Aan weerszijden van deze aardgastransportleidingen is een belemmeringsgebied van 4 m aanwezig. De bouwvlakken liggen daarmee buiten het belemmeringsgebied en leveren geen belemmeringen op voor het voornemen.

Voor deze hogedruk aardgastransportleidingen gelden een 100% letaalgebied (30 m) en een brandaandachtsgebied (70 m). Het gebied ligt buiten het brandaandachtsgebied en daarmee ook buiten het 100% letaalgebied. De hogedruk aardgastransportleidingen hebben ter plaatse van het gebied geen PR10-6 per jaar contour. Hierdoor vormen ze geen belemmering voor het voornemen.

SEVESO bedrijven -Topbrands Europe B.V. - J. Wildeman Storage en Logistics Hoogezand

Topbrands Europe B.V.

Aan de Henry Fordlaan 2 te Kolham is het SEVESO bedrijf Topbrands Europe B.V. gevestigd. Op onderstaande afbeelding is het berekende gifwolkaandachtsgebied van de SEVESO bedrijven in beeld gebracht.

Gifwolkaandachtsgebied SEVESO bedrijven



Het voornemen (blauw omkaderd - ten oosten) en de gifwolkaandachtsgebied van de aanwezige Seveso bedrijven. Topbrands (geel gearceerd gebied met in het midden de blauwe i)

Bron: Omgevingsdienst Groningen

J. Wildeman Storage en Logistics Hoogezand

Aan de Industrieweg 4 te Hoogezand is het SEVESO bedrijf J. Wildeman Storage en Logistics Hoogezand (hierna firma Wildeman) gevestigd. Bij firma Wildeman zijn gevaarlijke stoffen aanwezig. Firma Wildeman bevindt zich op circa 1.700 m van het voornemen.

Voor firma Wildeman is een op 1.500 m afgekapt gifwolkaandachtsgebied van toepassing. Dit gifwolkaandachtsgebied is als grootste gele gearceerde gebied op bovenstaande afbeelding weergegeven. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het voornemen geheel buiten het gifwolkaandachtsgebied van firma Wildeman is gelegen.

Voor firma Wildeman is op 30 juni 2019 een QRA uitgevoerd. Hierbij zijn voor twee situaties de PR10-6 per jaar contouren berekend. De situatie met uitsluitend opslag van spuitbussen (ADR klasse 2) en de situatie met uitsluitend opslag van brandbare vloeistoffen (ADR klasse 3). Deze situaties geven ter plaatse van het voornemen geen PR10-6 per jaar contour. Geconcludeerd kan worden dat het PR10-6 per jaar geen belemmering vormt voor dit plan.

Shell (lpg-tankstation)

Aan de Kerkstraat 73 te Hoogezand is een lpg-tankstation gevestigd. Het tankstation heeft een ondergrondse lpg-opslagtank van 20.000 liter. De tank, het vulpunt en de afleverinstallatie liggen binnen de terreingrens en binnen het voornemen. Echter het tankstation verdwijnt uiterlijk 31 december 2027. Hierdoor is het tankstation geen belemmering voor dit plan.

Winschoterdiep

Het Winschoterdiep is niet opgenomen in het landelijke of provinciale basisnet, maar er vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Gezien de stoffen die worden vervoerd, is er met name een risico voor plasbrand. Binnen de daarbij behorende zone van 30 m langs het Winschoterdiep worden echter geen zeer kwetsbare gebouwen mogelijk gemaakt. Daarnaast zal bij het verder uitwerken van de plannen voor de woonbebouwing langs het Winschoterdiep rekening worden gehouden dat er vluchtmogelijkheden aan de zuidzijde van de woonbebouwing komen. Daarmee is het risico voldoende ingeperkt.

Conclusie

De Omgevingsdienst Groningen en de Veiligheidsregio Groningen hebben de gemeente Midden-Groningen geadviseerd over omgevingsveiligheid, zie Advies externe veiligheid. Het plan is op onderdelen aangepast en aangevuld (zie Nota van inspraak en overlegreacties).

4.7 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl). Bodemkwaliteit is van belang voor elk omgevingsplan dat verblijfsgebouwen toelaat. Voor zulke situaties moet het omgevingsplan regels bevatten.

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 (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toetsing

Milieukundig vooronderzoek

Voor het voornemen is een milieukundig vooronderzoek uitgevoerd door Sigma (19 november 2024), zie bijlage Bodemonderzoek.

Op basis van de resultaten van het milieukundig vooronderzoek kan worden bepaald of de locatie als milieuhygiënisch verdacht of onverdacht beschouwd dient te worden. Aan de hand van het milieukundig vooronderzoek kan worden bepaald of vervolgonderzoek, in de vorm van een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740, noodzakelijk is.

Op basis van het milieukundig onderzoek zijn door Sigma de volgende aanbevelingen gedaan:

- Op basis van het historisch gebruik van het onderzoeksgebied wordt, met het oog op de bestemmingswijziging, geadviseerd in het kader van de beoogde herontwikkeling een verkennend milieukundig bodemonderzoek volgens NEN-5470 en eventueel verkennend onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707 uit te voeren. Middels het uit te voeren bodemonderzoek kan in het kader van de toekomstige ontwikkeling, bouwwerkzaamheden of graafwerkzaamheden eventuele risico's, te treffen veiligheidsmaatregelen en/of sanerende maatregelen worden vastgesteld.
- Wanneer in het kader van de toekomstige ontwikkeling nieuwbouwwerkzaamheden of graafwerkzaamheden in de grond zijn gepland, dient, met het oog op het vaststellen van eventuele risico's en het treffen van veiligheidsmaatregelen, vooraf de veiligheidsklasse te worden vastgesteld.
- Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Wanneer in het kader van herontwikkeling meer dan 25 m³ grondverzet plaatsvindt, moet dit ten minste 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden te worden gemeld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) als zogenaamde milieubelastende activiteit "milieubelastende activiteit 'toepassen van grond of baggerspecie' of "graven in de bodem met een kwaliteit boven of onder de interventiewaarde. Vanaf 8 juli 2019 is het verplicht om onderzoek naar de stofgroep PFAS uit te voeren bij o.a. partijkeuringen in het kader van afvoer van grond.

Verkennd onderzoek

Aansluitend op het milieukundig vooronderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Sigma (26 juni 2025), zie Verkennend bodemonderzoek.

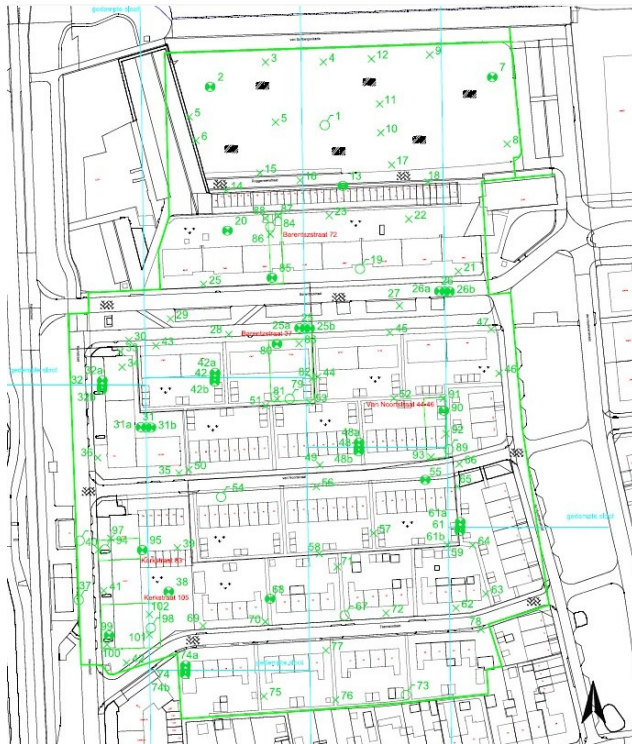
De onderzoekslocatie is opgedeeld in meerdere adressen. Het betreft voornamelijk woningen en enkele bedrijven. De onderstaande straten maken deel uit van het huidige onderzoeksgebied:

- Van Spilbergenkade;
- Roggeveenstraat;
- Barentszstraat;
- Houtmanstraat;
- Van Noortstraat;

- Kerkstraat;
- Tasmanstraat.

Op enkele adressen zijn verdachte activiteiten aanwezig geweest. Deze adressen worden in dit geval beschouwd als aparte verdachte deellocatie. In het onderzoek is ervan uitgegaan dat geen herontwikkeling is voorzien ter plaatse van de bestaande wegen en het Winschoterdiep.

Onderzoekslocatie



Bron: Sigma verkennend bodemonderzoek

Conclusie

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan.

Zintuiglijke waarnemingen

Op basis van zintuiglijke waarnemingen zijn in het opgeboorde monstermateriaal plaatselijk baksteenresten waargenomen. Voor het overige zijn in het opgeboorde monstermateriaal geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een vorm van bodemverontreiniging. Op basis van zintuiglijke waarnemingen is in het opgeboorde bodemmateriaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen (indicatieve waarneming).

Eindconclusie verkennend bodemonderzoek NEN-5740 Barentszstraat 37 en 72 / Van Noortstraat 44-46/ Kerkstraat 84 en 105

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

In de onderzochte bovengrondmengmonsters van de adressen Barentszstraat 37 en Kerkstraat 105 zijn enkele stoffen verhoogd gemeten in gehalten die ten minste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Voor geen van de onderzochte stoffen in de bovengrond geldt dat voor de functie wonen met tuin de risico index groter is dan 1 en dat het maximaal toelaatbaar risiconiveau (MTR) wordt overschreden.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

In de onderzochte ondergrondmengmonsters van de adressen Barentszstraat 37 en 72, Van Noordstraat 44-46, Kerkstraat 83 en 105 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. In de ondergrond ter plaatse van

boring 89 op het adres Van Noordstraat 44-46 zijn geen verhoogde gehalten cyanide en PAK's gemeten boven de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur. De in het voorgaande bodemonderzoek uit 1996 sterk verhoogde gehalten cyanide en PAK's, die gerelateerd zijn aan mogelijk gasfabrieksafval, zijn in dit onderzoek in de ondergrond niet gereproduceerd.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van de onderzochte adressen Barentszstraat 37 en 72, Van Noordstraat 44-46, Kerkstraat 83 en 105 bevat ten hoogste onder andere zware metalen, vluchtige aromaten, minerale olie en/of som xylenen ten opzichte van de streefwaarde. De gemeten gehalten overschrijden de signaleringsparameter beoordeling grondwatersanering niet.

Overig deel van het plangebied

Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

De bovengrondmonster ter plaatse van boring 4 bevat een verhoogd gehalte cadmium (zware metalen) ten opzichte van de waarde voor de interventiewaarde bodemkwaliteit (bodemkwaliteit sterk verontreinigd). De bovengrond ter plaatse van boring 5 bevat onder andere verhoogde gehalten koper, nikkel en zink (zware metalen) ten opzichte van de waarde voor de interventiewaarde bodemkwaliteit (bodemkwaliteit sterk verontreinigd), een verhoogd gehalte minerale olie dat voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse matig verontreinigd en een verhoogd gehalte lood (zware metalen) ten opzichte van de waarde voor humane risico's voor lood (MTRhuuman) (345 mg/kg (voor standaardbodem)).

Bovengrondmonster AV4 (boring 6) bevat onder andere een verhoogd gehalte zink (zware metalen) ten opzichte van de waarde voor de interventiewaarde bodemkwaliteit (bodemkwaliteit sterk verontreinigd). Ten aanzien van de matig tot sterk verhoogd gemeten gehalten cadmium, koper, nikkel, lood, zink en/of minerale olie in de bovengrond ter plaatse van de boringen 4, 5 en 6 wordt nader, afperkend, bodemonderzoek geadviseerd. Middels een nader onderzoek ontstaat een beter beeld omtrent de aard en de omvang van deze verontreiniging.

In de overige onderzochte bovengrondmengmonsters zijn enkele stoffen verhoogd gemeten in gehalten die ten minste voldoen aan de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse industrie. Voor geen van de overige onderzochte stoffen in de bovengrond geldt dat voor de functie wonen met tuin de risico index groter is dan 1 en dat het maximaal toelaatbaar risiconiveau (MTR) wordt overschreden.

Ondergrond (0.5-2.0 m-mv)

De onderzochte ondergrondmengmonsters bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de maximale waarde voor de bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur.

Grondwater

Het grondwater ter plaatse van het overige deels van de locatie bevat plaatselijk verhoogde gehalten barium, molybdeen, zink (zware metalen), naftaleen, som xylenen, minerale olie en/of dichloormethaan ten opzichte van de streefwaarde. De gemeten gehalten overschrijden de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering niet.

Toetsing hypothese

Locatie	Hypothese	Correct?	Verkennd onderzoek met nieuwe hypothese?	Nader onderzoek?
Zeeheldenbuurt – Van Spilbergenkade te Hoogezand	bodemkwaliteit bovengrond voldoet aan wonen/industrie, ondergrond voldoet aan landbouw/natuur, grondwater bevat geen verhoogde gehalten t.o.v. de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering	nee, de grond is plaatselijk sterk verontreinigd	nee, onderzoeksinspanning voldoende	ja, er zijn gehalten boven de grenswaarde/ interventiewaarde, de en de MTR-huuman gemeten

Bron: Bodemonderzoek Sigma

Opgemerkt wordt dat de conclusies betrekking hebben op de chemische gesteldheid van de bodem (excl. asbest). Een asbestonderzoek in grond of puin conform de NEN 5707+C2 resp. NEN 5897+C2 maakt geen onderdeel uit van de scope van het onderzoek. Op basis van dit onderzoek dat volgens NEN-5740 is uit-

gevoerd, kan geen uitspraak worden gedaan omtrent de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal in de bodem of puin. Indien een formele uitspraak over het voorkomen van asbest in de bodem gewenst is, dient een asbestonderzoek te worden uitgevoerd conform de NEN 5707+C2 of NEN 5897+C2.

Aanbevelingen

Ten aanzien van de matig tot sterk verhoogd gemeten gehalten cadmium, koper, nikkel, lood, zink en/of minerale olie in de bovengrond ter plaatse van de boringen 4, 5 en 6 wordt nader, afperkend, bodemonderzoek geadviseerd. Middels een nader onderzoek ontstaat een beter beeld omtrent de aard en de omvang van deze verontreiniging. Dit onderzoek is uitgevoerd, zie Nader bodemonderzoek.

Op de locatie Van Noordstraat 44-46 is op basis van voorgaand bodemonderzoek uit 1996 een sterke verontreiniging met PAK's en cyanide (geen ernstig geval van bodemverontreiniging) aangetoond. De in het voorgaande bodemonderzoek uit 1996 sterk verhoogde gehalten cyanide en PAK's, die gerelateerd zijn aan mogelijk gasfabrieksafval, zijn in het onderzoek in de ondergrond ter plaatse van boring 89 niet gereproduceerd. Onbekend is of de verontreiniging in de tussentijd is gesaneerd. Sigma adviseert om deze informatie bij oud bewoners/eigenaars na te gaan. Wanneer dit niet het geval is, dient bij toekomstig grondwerk alsnog met deze verontreiniging rekening te worden gehouden. Wanneer blijkt dat de eerder geconstateerde verontreiniging in het verleden nog niet is gesaneerd, wordt geadviseerd ter plaatse van dit adres nog enkele aanvullende metingen uit te voeren om de verontreiniging te actualiseren.

Binnen het gebied bevinden zich veel schuurtjes en bijgebouwen. De daken hiervan bestaan deels uit asbestverdachte daken. In het kader van het uitgevoerde onderzoek was geen toegang tot alle tuinen. Hierdoor is geen duidelijk beeld gekregen van de aanwezige asbestverdachte daken. Sigma adviseert om in het kader van de sloop een asbestinventarisatie uit te voeren. Hierin kan worden onderzocht welke daken bestaan uit asbesthoudend materiaal. Wanneer de asbesthoudende daken zonder dakgoot afwateren op onverharde bodem, wordt geadviseerd de druppelzones hiervan te onderzoeken op asbest en PCB's.

In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt de actuele diffuse bodemkwaliteit getoetst aan de beoogde bodemkwaliteitsfunctie. Op het moment dat deze normstelling wordt overschreden voor een functie, treden hier potentiële risico's op. Het treffen van maatregelen of voorschriften kan dan noodzakelijk of wenselijk zijn. De gemeente houdt bij het aanwijzen van de bodemkwaliteitsklasse rekening met de functie die in het omgevingsplan aan een locatie is toegedeeld. Uitgegaan wordt dat in dit geval de kwaliteitseis wonen wordt toegedeeld en dat de grond met de kwaliteitsklasse industrie binnen de locatie mogelijk moet worden afgevoerd. Om na te gaan of een en ander in dit geval, in het kader van de functiewijziging, aanleiding geeft tot belemmeringen van het gebruik van de locatie of dat er mogelijk maatregelen dienen te worden getroffen, adviseert Sigma de resultaten van dit onderzoek samen met de beoogde plannen en de toekomstige terreinindeling met de gemeente af te stemmen.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op basis van de regels in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten voor de milieubelastende activiteiten graven in bodem > 25 m³, het toepassen van grond en het opslaan van grond meldingen worden ingediend via het Omgevingsloket DSO. Met behulp van de 'vergunningcheck' in het DSO kan worden nagegaan om welke meldingen het gaat in de betreffende situatie. In het verkennend bodemonderzoek is geen onderzoek uitgevoerd naar PFAS stoffen in de bodem. De in het onderzoek opgenomen toetsing is exclusief onderzoek naar PFAS-stoffen. Onderzoek naar PFAS-verbindingen is bij een definitieve beoordeling van eventuele hergebruiksmogelijkheden van mogelijke af te voeren grond alsnog nodig.

De Omgevingsdienst heeft over de gedane onderzoeken geadviseerd, zie bijlage Advies bodem Omgevingsdienst.

Plan van aanpak

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken is gebleken dat binnen het gebied sprake is van drie bodemverontreinigingsspots met zware metalen en minerale olie. Omdat de toelaatbare kwaliteit voor de voorgenoemde ontwikkeling wordt overschreden, is een bodemsanering noodzakelijk. Hiervoor is door Sigma een 'Plan van Aanpak en MKB-plan bodemsanering Zeeheldenbuurt - Van Spilbergenkade te Hoogezand' opgesteld. Zie hiervoor de bijlage Plan van Aanpak en MKB-plan bodemsanering Zeeheldenbuurt – Van Spilbergenkade te Hoogezand.

De uitvoering van een bodemsanering wordt beschouwd als een milieubelastende activiteit. In het kader van de uit te voeren bodemsanering dient een melding op basis van paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) te worden gedaan.

In het kader van paragraaf 3.2.23 en paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dient bij een melding een omschrijving van de saneringswerkzaamheden te worden gevoegd. In het plan van aanpak is de doelstelling van de sanering gedefinieerd, de aanpak van de sanering uitgewerkt en de wijze waarop het saneringsresultaat moet worden gecontroleerd, vastgelegd.

Het Plan van Aanpak omvat tevens het zogenaamde "MKB-plan". Een MKB-plan dient voorafgaand aan de bodemsanering te worden opgesteld door de milieukundige begeleiding op basis van BRL SIKB 6000 versie 6.0 en omvat de uitwerking van de eisen uit protocol 6005.

Het Plan van Aanpak is door het bevoegd gezag goedgekeurd.

4.8 Natuur

Wettelijk kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerijns significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18, lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden nagegaan of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Toetsing

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn verschillende ecologische onderzoeken uitgevoerd. Alle onderzoeken worden hier kort genoemd. De volledige ecologische onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

Ecologische quickscans en natuurtoets

Er is een Quickscan Wet natuurbescherming Barentszstraat, Tasmanstraat en Van Noortstraat te Hoogezand opgesteld door Ecoreest (2022). Om te bepalen of er nestplaatsen van gierzwaluwen, huismussen, vleermuisverblijfplaatsen en steenmarterverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, was aanvullend onderzoek nodig. Een vergunning is door de provincie Groningen verleend.

Ook is er een Quickscan Wet natuurbescherming Kerkstraat 49-109, Roggeveenstraat 1a-3p, Van Noortstraat 92-102 en 79a-79p te Hoogezand opgesteld door Ecoreest (2022). Om te bepalen of er vleermuisverblijfplaatsen in de bebouwing aanwezig zijn, was aanvullend onderzoek nodig naar gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger. De flats hebben ook potentie voor meervleermuis.

Begin 2025 is door BügelHajema adviseurs een Natuurtoets Van Spilbergenkade Hoogezand gedaan. Het onderzoeksgebied betreft een terrein tussen de Van Spilbergenkade en de Roggeveenstraat. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door een parkeerplaats en aan de oostzijde door de Welkoop. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, meervleermuis en laatvlieger in het appartementencomplex Houtmanstraat 29-41 kan op voorhand niet worden uitgesloten. Het appartementencomplex maakt momenteel geen onderdeel uit van voorliggende planvorming. Echter als het complex wordt gesloopt of verbouwd, is nader onderzoek nodig om vleermuisverblijfplaatsen vast te stellen, dan wel uit te sluiten. Het gebied zal naar verwachting na uitvoering van het plan niet ongeschikt worden voor vleermuizen. Bovendien is in de directe omgeving van het gebied in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treedt niet op. Het Winschoterdiep is wel geschikt als vliegroute voor vleermuizen, zoals meervleermuis. Verstoring van vleermuizen door verlichting op het oppervlaktewater dient te worden voorkomen door geen directe uitstraling van kunstlicht op het oppervlaktewater te veroorzaken.

Aanvullende onderzoeken

Het Nader onderzoek vleermuizen Kerkstraat 49 t/m 109, Van Noortstraat 92 t/m 102 en 79a t/m 79p, en Roggeveenstraat 1a t/m 3p te Hoogezand is in 2023 uitgevoerd door Ecoreest. Er zijn verblijfplaatsen (drie zomerverblijven van gewone dwergvleermuis) aangetroffen. Mogelijke werkzaamheden leiden tot overtreding van de verbodsbepaling. De gedragscode van Aedes was niet toepasbaar. Daarom is een ontheffing aangevraagd (zie het activiteitenplan in de bijlage met hierin opgenomen een mitigatie en compensatieplan).

Het Nader inventariserend onderzoek vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en steenmarter Barentszstraat, Tasmanstraat en Van Noortstraat te Hoogezand is in 2023 uitgevoerd door Ecoreest. Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger beschadigd, vernield en verstoord. Hiermee is sprake van een overtreding. Bij de voorgenomen sloopwerkzaamheden worden nestplaatsen van huismus en gierzwaluw weggenomen. Hiermee is sprake van een overtreding. De voorgenomen sloopwerkzaamheden zullen tot gevolg hebben dat dit (niet-essentieel) leefgebied wordt aangetast. Hiermee is geen sprake van een overtreding.

Bij voorgenomen de sloopwerkzaamheden worden nestplaatsen van kauw weggenomen. Bij het verwijderen van nesten in het broedseizoen is sprake van een overtreding. Lefier gaat in 2026 een ontheffingsaanvraag (met een activiteitenplan) doen bij Gedeputeerde Staten.

Stikstofdepositie

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd met behulp van het programmapakket AERIUS. Zie hiervoor AERIUS-berekening Zeeheldenbuurt West. Uit de berekening blijkt dat sprake is van een overschrijding van 0,01 mol N/ha/jaar in de bouwfase. De gebruiksfase van het project levert geen extra stikstofdepositie op. Voor een eerdere stikstofberekening is een ecologische voortoets uitgevoerd, zie bijlage Voortoets stikstof. De voortoets baseert zich op een berekening waarbij sprake is van een stikstofdepositie van 0,03 mol per hectare per jaar. In de voortoets wordt geconcludeerd dat deze depositie geen significant negatieve effecten heeft op de natuurgebieden waar de depositie plaatsvindt.

Aangezien de meest recente berekening een maximale depositie van 0,01 mol per hectare per jaar laat zien, en daarmee lager is dan de het resultaat waar de voortoets zich op baseert, kan de conclusie van de voortoets ook op deze berekening van toepassing worden verklaard.

Conclusie

Voor de uitvoerbaarheid van het voornemen moet voor het aspect natuur aanvullend onderzoek worden verricht. Het betreffen onderstaande werkzaamheden.

Activiteitenplan

Door Ecoreest is voor woningcorporatie Lefier het Activiteitenplan Barentszstraat, Tasmanstraat en Van Noortstraat te Hoogezand bij vergunningsaanvraag (kenmerk: 231655 - 28 maart 2024) opgesteld. Voor de woningen van Woningcorporatie Groninger Huis wordt in 2026 gestart met het opstellen van een activiteitenplan.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over de kwaliteit van de buitenlucht (paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl). De instructieregels over luchtkwaliteit zijn echter alleen van toepassing op specifieke situaties, te weten:

- de aanleg van autowegen en tunnels;
- in 'aandachtsgebieden' voor stikstofdioxide en fijnstof.

Toetsing

Voorliggend wijzigingsbesluit heeft geen betrekking op de aanleg van autowegen of tunnels. Bovendien is de gemeente Midden-Groningen niet door het Rijk aangewezen als aandachtsgebied voor stikstofdioxide of fijnstof. De instructieregels over luchtkwaliteit zijn dan ook niet van toepassing.

Hoewel geen instructieregels van toepassing zijn, kan het aspect luchtkwaliteit in sommige gevallen toch van belang zijn uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit geval is sprake van het planologisch mogelijk maken van vervangende nieuwbouw. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruikgemaakt van CROW-publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Deze publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook kencijfers wat betreft de verkeersgeneratie.

Het planvoornemen betreft het toevoegen van 140 woningen (inclusief 5%). Bij woningbouw met minder dan 1.500 woningen en één ontsluitingsweg, of minder dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen is er sprake van een niet in betekenende mate (NIBM) verslechtering van de luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl). Het voornemen is daarmee een nibm-project. Het voorgenomen initiatief heeft daarom geen significante invloed op de luchtkwaliteit.

Hoewel geconstateerd is dat het plan een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden gezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2022, welke in maart 2022 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometer vak 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 navolgende tabel.

Tabel 4.1. Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2.5} en PM₁₀

Luchtconcentratie		Norm
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
PM _{2.5}	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

PM₁₀ jaargemiddelde concentratie 40 µg/m³

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het gebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀.

Tabel 4.2. Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

Stof	2023	2025 ¹⁾	2030 ¹⁾
NO ₂	6.249 µg/m ³	6.686 µg/m ³	5.949 µg/m ³
PM _{2,5}	6.227 µg/m ³	5.943 µg/m ³	5.263 µg/m ³
PM ₁₀	12.74 µg/m ³	12.19 µg/m ³	11.51 µg/m ³

* gegevens 2023

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het gebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven. Het aspect luchtkwaliteit leidt niet tot beperkingen voor dit wijzigingsbesluit.

4.10 Water

Wettelijk kader

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 uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

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

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied;
3. 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. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgescreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Ten slotte 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.

Keur Waterschap

Voor alle aanpassingen aan de waterhuishouding, zoals genoemd in de keur, is ook een watervergunning van het waterschap vereist. In de keur van Waterschap Hunze en Aa's (2010) is ook opgenomen dat binnen het beheersgebied zonder vergunning van het bestuur geen verhard oppervlak mag worden aangebracht, voor zover dit leidt tot een versnelde afvoer richting oppervlaktewaterlichamen. Hierbij geldt binnen de

bebouwde kom een norm van 150 m² en daarbuiten 1.500 m². Bij nieuwe verharding met een oppervlak boven deze normen zullen compenserende maatregelen moeten worden genomen.

Onderzoek

In het kader van de herstructurering en wijkvernieuwing wordt in het gebied verhard oppervlak afgekoppeld van het gemengde riool. De gemeente wil het bestaande gemengde stelsel behouden. J en L Datamanager heeft een 'Regenwaterstructuurplan Noorderpark Hoogezand' opgesteld. Het plan is opgenomen in de bijlage Ontwerp regenwaterstructuur. Onderzocht is:

- wat de beste regenwaterstructuur is en welke afvoermogelijkheden er zijn;
- de waterhuishouding en mogelijkheden voor waterberging.

Daarnaast is een HWA-ontwerp gemaakt voor het afkoppelen van verharding in het plangebied.

Functioneren huidig water- en rioleringssysteem

Het basisrioleringsplan van Hoogezand-Sappemeer stamt uit 2018. Uit de analyse van het hydraulisch functioneren blijkt dat er in het gebied water op straat wordt berekend.

In het BRP zijn geen maatregelen gedefinieerd voor dit gebied. Ook uit de stresstestberekeningen blijkt dat overtollig water niet oppervlakkig kan worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Er bevindt zich een laagte in de omgeving van de Van Noortstraat waar water bij hevige neerslag naartoe stroomt.

Strategie

Het gebied in de omgeving van het Noorderpark in Hoogezand ligt relatief hoog ten opzichte van de omgeving. Een ingesloten laagte bevindt zich in de Van Noortstraat. De kans op wateroverlast is hier aanwezig. Dit blijkt zowel uit de hydraulische berekening van het gemengde stelsel als de stresstest wateroverlast. Er wordt tevens een waterbergingsopgave berekend voor het gebied Hoogezand - Kern noord, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt.

De gemeente is voornemens dit knelpunt op te lossen door verhard oppervlak in het gebied af te koppelen van het gemengde riool en indien mogelijk ruimte voor water te realiseren om water tijdelijk te kunnen bergen. De toekomstige situatie dient ingericht te worden op basis van de trits: vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren. Omdat de ondergrond geschikt is voor infiltratie (zandgrond en relatief lage grondwaterstanden), is voor een deel van de regenwaterstructuur voor een IT-riool gekozen.

In het gebied Hoogezand - Kern noord (gebied grofweg tussen de Kerkstraat en de Slochterstraat) zijn er in principe twee afvoermogelijkheden voor overtollig regenwater: het bemalen hemelwaterriool en het Winschoterdiep. Er is binnen dit gebied verder geen mogelijkheid om onder vrij-verval afstromend regenwater af te voeren via het oppervlaktewatersysteem. Het bestaande hemelwatersysteem heeft echter een beperkte capaciteit en het is (redelijkerwijs) niet mogelijk het hele gebied hierop af te koppelen en te bemalen. In samenspraak met de gemeente en het waterschap is ervoor gekozen in het plangebied zoveel mogelijk water richting het Winschoterdiep te laten afwateren. Alleen bij extreme neerslag en hoge boezemwaterstanden mag regenwater vanuit het plangebied richting de vijver Noorderpark en het bemalen hemelwaterriool afstromen. Hierdoor blijft een groot deel van de capaciteit van het bemalen hemelwatersysteem beschikbaar voor toekomstige afkoppelprojecten in dit deel van Hoogezand.

Fasering

Het aanleggen van een nieuwe regenwaterstructuur zal niet in één keer plaatsvinden. In eerste instantie wordt alleen het westelijk deel van het plangebied (fase 1) heringericht. De wadi langs de Houtmanstraat wordt in fase 1 aangelegd. In een later stadium gaat ook het oostelijk deel van het plangebied en het gebied langs het Winschoterdiep op de schop. De fasering heeft invloed op het hydraulisch functioneren van het stelsel.

Het bestaande hemelwaterriool in de Van Linschotenstraat blijft behouden en zal in de toekomstige situatie onderdeel uitmaken van het IT-stelsel. Belangrijk is dat het bestaande hemelwaterriool in de Van Linschotenstraat pas op het IT-riool wordt aangesloten als het oostelijk deel van het plangebied wordt heringericht. Vanwege het leeglopen van het IT-riool mag dit riool in fase 1 nog niet worden aangesloten. Omdat de inrichting en de plannen voor de latere fases op het moment van schrijven nog niet bekend zijn, zal de compensatie voor de toename in het verhard oppervlak alleen voor fase 1 worden bepaald. De compensatie in de latere fases dient dan te worden bepaald en zo nodig uitgewerkt in de concrete

plannen. De dimensionering (buisdiameters) van het IT-riool in de latere fases is al wel gedaan, omdat deze buizen van invloed zijn op het functioneren van het gehele stelsel. Voor dit gebied geldt dat de bepaalde buisdiameters de minimale benodigde buisdiameters zijn voor het hydraulisch functioneren. In de toekomst kan voor grotere diameters worden gekozen als meer berging benodigd is.

Ontwerp

Het ontwerp van de regenwaterstructuur is weergegeven in figuur 15 van het Ontwerp regenwaterstructuur. Het ontwerp bestaat uit IT-riolering, HWA-riolering en een wadi. De uitlaten bij het Winschoterdiep dienen te worden voorzien van een terugslagklep en een afsluiter.

In het ontwerp is er naast de ruimte voor water in het IT-riool (onderdrempelberging) en de wadi (bovengronds en ondergronds) ook rekening gehouden met berging op particulier terrein. De gemeente heeft dit opgenomen in de stukken van de aanbesteding voor dit project. Geadviseerd wordt om 25 mm berging op eigen terrein te eisen. Hierdoor is er voldoende ruimte voor water om het afstromend water van de parkeerplaatsen op particulier terrein te kunnen bergen. Er wordt ruimschoots voldaan aan de eis voor de compensatie. Het ontwerp voldoet hiermee. Rekening houdend met het hydraulisch functioneren van het stelsel is niet mogelijk de totale inhoud van de wadi te verkleinen.

Conclusie

Het aspect water is reeds afgestemd met het waterschap. Op 13 november 2025 heeft het waterschap aangegeven dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Het aspect staat de uitvoerbaarheid van het wijzigingsbesluit niet in de weg.

4.11 Verkeer en parkeren

Wettelijk kader

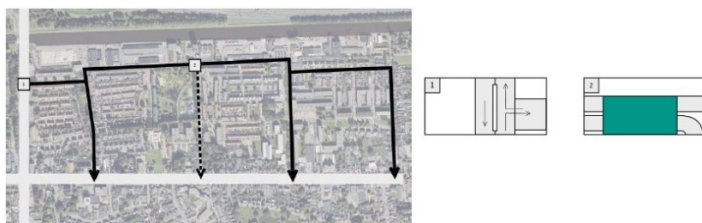
Primair is verkeersveiligheid in de weg- en verkeerswetgeving (o.a. Wegenverkeerswet) geregeld. Deze regelgeving maakt geen deel uit van de Omgevingswet. Voor ruimtelijke initiatieven geldt echter wel dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en verkeershinder (leefbaarheid).

Toetsing verkeer

Voor de ontwikkelingen van het gehele Noorderpark is door Sweco een Verkeersstudie Zeeheldenbuurt West opgesteld. Voorliggend besluitgebied is een onderdeel van het Noorderpark. Het onderzoek gaat in op: wijktoegangen, doorgaand verkeer, gebruik randwegen, verkeer van woningen en bedrijven (o.a. de brandweer). In het onderzoek zijn verschillende ontsluitingsvarianten en hun verkeersgevolgen uitgewerkt.

De gemeente heeft voor de ontsluiting van het gebied gekozen voor variant B2. In deze variant blijft de Barentszstraat een wijkontsluitingsweg en wordt de groenstructuur doorgetrokken richting de ontwikkellocatie langs het Winschoterdiep. Deze variant gaat gepaard met een verschuiving van de ontsluitingsstromen ('verkeer door de wijk'), omdat de Van Neckstraat geen rechtstreekse verbindingsweg meer vormt tussen de Kerkstraat en de oostkant van Hoogezand-Noord.

Variant B2



Bron: Verkeersstudie Sweco

Toetsing parkeren

De wijk Noorderpark (waar de Zeeheldenbuurt West onderdeel vanuit maakt) kan met 1.700 adressen per m² aangemerkt worden als sterk stedelijk. Uitgangspunt in de Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand is dat dit gebied een nog sterker stedelijk karakter gaat krijgen met een woonprogramma van 250 tot 350 toe te voegen woningen, waarvan circa 100 in de Zeeheldenbuurt West. Daarom wordt voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dan ook uitgegaan van de CROW Parkeerkencijfers 2024 (publicatie 744) voor sterk stedelijk gebied. De CROW Parkeerkencijfers kennen een bandbreedte. Voor de Zeeheldenbuurt West is het aanvaardbaar om de onderkant van deze bandbreedte aan te houden:

- De Zeeheldenbuurt West is al goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Het treinstation bevindt zich op circa 1 tot 1,5 km van de wijk en aan de Kerkstraat en op loopafstand bevinden zich bij de rotondes bij de A7/Knijpsbrug bushaltes. Daarnaast stimuleert de gemeente in het Mobiliteitsplan 2025-2040 Midden-Groningen het gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. In de Gebiedsvisie Entreegebied Hoogezand is de ambitie vastgelegd via goede fiets- en wandelroutes en een goede aansluiting op het openbaar vervoer te anticiperen op verminderd autogebruik.
- Uit parkeerdruktellingen uit 2022 blijkt dat in de Zeeheldenbuurt West (met op dat moment vrijwel uitsluitend sociale huurwoningen) 0,66 parkeerplaatsen per woning en in de Zeeheldenbuurt Oost (met een veel hoger aandeel koopwoningen) circa 0,9 parkeerplaatsen per woning werden gebruikt. Gecombineerd zijn dat dan circa 0,8 benodigde parkeerplaatsen per woning. Op basis van de verdeling van de woningtypen uit de proefverkaveling voor de Zeeheldenbuurt West en de in de regels geborgde minimale parkeernorm uit de CROW Parkeerkencijfers, kom je voor de nieuwbouwplannen uit op circa 0,9 parkeerplaatsen per woning die gerealiseerd moeten worden. Daarmee wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

De buurt wordt ontsloten via de Barentszstraat en de Houtmanstraat. Auto's worden zo snel mogelijk afgevangen door de inrit naar de parkeervoorziening zo dicht mogelijk bij de noordelijke entree te situeren. Hierdoor ontstaan plekken waar de auto niet hoeft te komen.

Conclusie

- Het parkeren voor zowel bewoners als bezoekers wordt geconcentreerd opgelost op de binnenterreinen en niet in de openbare ruimte. Er wordt een ventiel ingebouwd. Ingeval de parkeerruimte op de binnenruimte niet voldoende blijkt, is er de mogelijkheid in openbare ruimte flexibele parkeerplekken te maken. Het parkeren van het sociaal programma wordt in beginsel opgelost op maaiveld waarbij voldoende ruimte wordt overgehouden voor een groene inpassing van het parkeren en aanplant van bomen op de binnenterreinen.
- Als het parkeren van het niet sociaal programma efficiënt en kwalitatief wordt opgelost (bijvoorbeeld onder een groen ingericht dek), dan kunnen meer woningen worden gerealiseerd (passend binnen het planologisch kader).
- De Zeeheldenbuurt wordt zoveel mogelijk autoluw. De impact van de auto wordt geminimaliseerd door de inrit van de parkeeroplossing zo dicht als mogelijk bij doorgaande routes te situeren.
- Er wordt extra aandacht gevraagd voor de inpassing van het bestaande parkeerterrein van de flat aan de Kerkstraat. Eventuele aanpassingen in ontsluiting en inrichting gaat in overleg met de gemeente. Dit is een gespreksonderwerp tijdens de aanbestedingsprocedure.
- Het programma in de Zeeheldenbuurt voorziet in de eigen mobiliteitsbehoefte. Mits goed onderbouwd, kunnen mobiliteitseisen worden gereduceerd met behulp van bijvoorbeeld deelmobiliteit.
- Onderdeel van de opgave is inpassing van bestaande onderdelen, waaronder woongebouw Hooge Poort aan de Kerkstraat en daarbij horende parkeervoorziening, de woningen aan de Houtmanstraat en de woningen aan de Barentszstraat (zie ook grijs gearceerde onderdelen op onderstaande tekening). Uitgangspunt is dat deze onderdelen worden ingepast conform de huidige situatie. Tenzij

tijdens de planvorming blijkt dat er - in overleg met de gemeente - een betere inpassing mogelijk is van de nieuwe ontwikkeling door aanpassing van bijvoorbeeld het parkeerterrein Hooge Poort. In de ontwikkeling moet rekening worden gehouden dat huurders van de Hooge Poort exclusief gebruik moeten kunnen blijven maken van het aantal parkeerplaatsen dat zij in de huidige (afgesloten) vorm ook tot hun beschikking hebben nabij het woongebouw.



Bron: Ambitiedocument

4.12 Mer-beoordeling

Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije mer-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Toetsing

In bijlage V van het Omgevingsbesluit is vastgelegd voor wat voor activiteiten een mer-beoordeling vereist is. Het planvoornemen maakt het toevoegen van 140 woningen (inclusief 5%) mogelijk. De in dit hoofdstuk beschreven onderzoeksresultaten voldoen niet alleen aan de onderzoeksverplichting van het Besluit kwaliteit leefomgeving, maar kunnen ook worden opgevat als de vormvrije mer-beoordeling. Daarbij wordt geconcludeerd dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten voor een aantal milieuaspecten. Voor de milieuaspecten bodem en natuur is nader onderzoek nodig om meer inzicht te krijgen in de gevolgen voor deze aspecten. De onderzoeken zien toe op het in beeld brengen van de negatieve consequenties en het opstellen van een plan met maatregelen die kunnen worden toegepast om de negatieve effecten op afdoende wijze te compenseren. De onderzoeken worden ingevoegd bij vaststelling van dit omgevingsplan. Eventuele maatregelen die blijken uit de onderzoeken worden te zijner tijd, waar nodig, geregeld in dit omgevingsplan. Daarmee zijn belangrijke nadelige gevolgen voor deze milieuaspecten uit te sluiten.

Conclusie

Voor het aspect mer geldt dat er geen negatieve gevolgen worden verwacht voor de verschillende milieuaspecten. Het aspect mer leidt niet tot belemmeringen voor dit wijzigingsbesluit.

4.13 Duurzaamheid

Te zijner tijd worden in het omgevingsplan waarden vastgelegd ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid. De gemeente heeft dergelijke waarden thans nog niet opgenomen. In het kader van duurzaamheid wordt daarom de gemeentelijke omgevingsvisie geraadpleegd. Ten aanzien van duurzaamheid heeft de gemeente Midden-Groningen doelstellingen geformuleerd in de omgevingsvisie. Een van de speerpunten gaat over minder energiegebruik, meer duurzame energie en minder aardgasgebruik. Vanuit de speerpunten heeft de gemeente concrete doelstellingen geformuleerd:

- a. 55% vermindering van de CO₂-uitstoot in 2030; en
- b. 20% minder aardgasgebruik in de woningen in Midden-Groningen.

Aansluitend op de voorgaande doelstellingen wil de gemeente het volgende doen:

- a. elektrisch rijden en fietsen ondersteunen;
- b. samenwerken met partners in de regio aan een regionale strategie voor de opwek van duurzame energie;
- c. samenwerken met inwoners, bewonersorganisaties en woningbouwverenigingen aan het verminderen van de warmtevraag van de woningen;
- d. samenwerken met de lokale energiecoöperaties en de GrEK aan het opwekken van duurzame energie;
- e. een bijdrage leveren aan een toekomstbestendig duurzaam energiesysteem door ruimte te bieden voor nieuwe vormen van duurzame energie en systemen waarmee we energie kunnen opslaan.

In het Ambitiedocument Entreegebied Hoogezand worden de volgende ambities geformuleerd:

- Circulair bouwen heeft de voorkeur. Accenten in houtbouw of groene gevels zijn gewenst en toe te passen materialen zijn duurzaam en worden mooier naarmate ze ouder worden. Hergebruik van karakteristieke elementen van de te slopen woningen wordt gestimuleerd.
- De openbare ruimte in het Entreegebied Hoogezand wordt klimaatadaptief; regenwater bufferen en hittestressbestendigheid zijn de belangrijkste onderwerpen in het creëren van een toekomstbestendig gebied. Een groen gebied, met variatie in beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit. De groene ruimtes staan in contact met andere groene plekken en het Noorderpark, en als zodanig wordt het ecologisch netwerk versterkt. Een slim samenspel tussen groen en bebouwing biedt een gunstig microklimaat. Groene daken en daken waar zonne-energie opgewekt worden, worden gecombineerd met een groene inrichting. De collectieve tuinen en royaal groen in de openbare ruimte dragen bij aan het voorkomen van overstromingen door het tijdelijk vasthouden van regenwater. De beplanting zorgt door schaduw en verdamping voor het beperken van hittestress in de bebouwde omgeving.
- Elk bouwblok wordt natuurinclusief gebouwd, met ruimte voor bijvoorbeeld vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen. Deze ambities betreffen vooral interventies in de gebouwen en worden in het Entreegebied ondersteund door middels beplanting in de openbare ruimte de biodiversiteit te vergroten. Een grote diversiteit aan planten en bomen trekt vogels, zoogdieren en insecten en schimmels. Uit de onderlinge samenwerking ontstaat in de bebouwde omgeving een natuurlijke kringloop. In een dergelijke omgeving zal een compleet natuurlijk ecosysteem niet worden geëvenaard, maar er is wel sprake van een interessant landschap in de bebouwde omgeving.

Conclusie

Te zijner tijd worden in het omgevingsplan waarden vastgelegd ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid. De gemeente heeft dergelijke waarden momenteel nog niet opgenomen.

4.14 Windonderzoek

Voor de ontwikkeling is een kwalitatief windhinderonderzoek uitgevoerd door DGMR (10 november 2025), het rapport is opgenomen in de bijlage Windonderzoek.

Toetsing

In de toekomstige situatie kan in het gebied (aan de noordzijde) bebouwing komen met een maximale hoogte van 21,5 m, met een hoogte-accents van 28,5 m. Ook is een inschatting gemaakt van het windklimaat op het Winschoterdiep voor de scheepvaart.

Conclusie

Op basis van de inschatting van het windklimaat voor Hoogezand-Noord, concludeert DGMR dat het windklimaat over het algemeen gunstig zal zijn. Wind uit het oosten en het zuiden wordt voldoende afgeremd door de naastgelegen bebouwing. Aan de noord- en westzijde van het gebied zijn er voldoende bestaande bomen die de wind afremmen.

Hooguit wordt verwacht dat op een aantal hoekpunten een matig klimaat is voor slenteren. Deze activiteit is van belang nabij entrees. Er zijn geen maatregelen nodig, maar DGMR adviseert om in het verdere ontwerp entrees niet nabij deze hoekpunten te plaatsen of hier rekening mee te houden in de verdere uitwerking van de inrichting van het gebied.

Er wordt verwacht dat het windklimaat voor de scheepvaart op het Winschoterdiep niet zal verslechteren ten gevolge van de nieuwbouw.

4.15 Trillingen

Toetsing

Er is onderzoek uitgevoerd naar trillingen ten gevolge van passages van zware vrachtwagens over de Knijsbrug. Deze brug ligt op korte afstand ten noordwesten van het gebied. De Knijsbrug is de oversteek van de Kerkstraat over het Winschoterdiep richting de A7 en N387.

Conclusie

Uit de prognose op basis van trillingmetingen ter plaatse en de lay-out van de nieuwe situatie, blijkt dat aan de streefwaarden van SBR-B wordt voldaan. Er is derhalve ten aanzien van trillingen sprake van een aanvaardbare situatie. Het volledige onderzoek is opgenomen in de bijlage Onderzoek naar trillingshinder.

5 Participatie

5.1 Inleiding

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

5.2 Participatie

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan maakt onderdeel uit van de sociale en fysieke wijkvernieuwing in het Noorderpark en staat daarmee niet op zichzelf. De participatie in het kader van de wijziging van het omgevingsplan kan dan ook niet los worden gezien van die van de gehele wijkvernieuwing in het Noorderpark. De inbreng van de bewoners en andere partijen is daarbij essentieel om een plan te maken dat aansluit bij hun wensen en behoeften. Daarom zijn diverse participatiemomenten georganiseerd, waarin de bewoners zijn geïnformeerd, konden meedenken en hun zorgen en ideeën konden delen.

Verslagen van de inloopavonden, de wijze van terugkoppeling en een overzicht van andere communicatiemomenten/-middelen zijn opgenomen in het Participatieverslag.

5.3 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 het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de overlegpartners.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie) en de planschadeovereenkomsten welke hierbij eventueel van toepassing zijn.

Het omgevingsplan vormt het toetsingskader voor de woningbouwontwikkeling, waarbij de gronden deels in eigendom zijn van de gemeente en deels van woningbouwcorporaties, en een zeer klein deel in handen van overige private eigenaren. Het betreft een organische gebiedsontwikkeling, waarbij de bouwproductie en het segment woningen wordt afgestemd op de vraag. Voor de ontwikkeling van de gronden van de gemeente en de woningbouwcorporaties hebben partijen op 31 maart 2025 een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de kostenverdeling en de samenwerking voor het gezamenlijk aanwenden van het grondbezit ten behoeve van de voorziene nieuwe woningbouwontwikkeling is geregeld. Verdere zelfstandige woningbouwontwikkeling op de gronden van overige private eigenaren is gezien de planopzet niet mogelijk. De gemeente gaat uit van verwerving van deze percelen (garageboxen). De kosten voor de gemeente worden gedekt uit de grondverkoop, subsidies, bijdragen van de woningbouwcorporaties en eigen bijdragen in een door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie. Hiermee kan het omgevingsplan financieel haalbaar worden geacht.

Voor de bestaande woningbouw is geen kostenverhaal mogelijk.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

7.1 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 locatie gerichte 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.

7.2 Afweging

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 een aantal onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden, zoals opgenomen in het Bkl. Voor een aantal onderdelen moet nog nader onderzoek worden uitgevoerd. De uitkomsten van deze onderzoeken worden op een later moment verwerkt in voorliggende motivering.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Akoestisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/07/5/65db772464880b404146bae2580/hld@2026-05-28;12084981
<i>Ontwerpbesluit Hogere waarden Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/174097cd2bad4aeb8e0771e7e782c86/hld@2026-05-28;12084981
<i>Onderzoek naar de geluidbelasting</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/55491c9c2974157a2a98f1f41cd49784/hld@2026-05-28;12084981
<i>Nota van inspraak en overlegreacties</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/13a5f665b244d18b362ec7fe8c22677/hld@2026-05-28;12084981
<i>Bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/4f38a6e7923479daee72869fac54b8e/hld@2026-05-28;12084981
<i>Verkennd bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/376c86aa003479385842b3d5c5ee14/hld@2026-05-28;12084981
<i>Nader bodemonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/5320561a8a845e89c5716d1e099c3c/hld@2026-05-28;12084981
<i>Advies bodem Omgevingsdienst</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/476af326b15341359de6628cde59c91/hld@2026-05-28;12084981
<i>Plan van Aanpak en MKB-plan bodemsanering Zeeheldenbuurt – Van Spilbergenkade te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/21861331b2433a956a2b54189c1faa/hld@2026-05-28;12084981
<i>Quickscan Wet natuurbescherming Barentszstraat, Tasmanstraat en Van Noortstraat te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/2ab5514cd52406286cd8c358830849/hld@2026-05-28;12084981
<i>Nader inventariserend onderzoek vleermuizen, huismussen, gierzwaluwen en steenmarter Barentszstraat, Tasmanstraat en Van Noortstraat te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/4f010338a5f4b418b467482e004c9a1/hld@2026-05-28;12084981
<i>Activiteitenplan Barentszstraat, Tasmanstraat en Van Noortstraat te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/88b521f1b15476bb3dba65e711a058/hld@2026-05-28;12084981
<i>Quickscan Wet natuurbescherming Kerkstraat 49-109, Roggeveenstraat 1a-3p, Van Noortstraat 92-102 en 79a-79p te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/40632589c904b5180bc3ce40043504/hld@2026-05-28;12084981
<i>Nader onderzoek vleermuizen Kerkstraat 49 t/m 109, Van Noortstraat 92 t/m 102 en 79a t/m 79p, en Roggeveenstraat 1a t/m 3p te Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/c22b57817e54724bcd20c8cd7532d4b3/hld@2026-05-28;12084981
<i>Natuurtoets Van Spilbergenkade Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/7e4f5ea13fca4d60b2f54e632228127/hld@2026-05-28;12084981
<i>Voortoets stikstof</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/f55cf7264e954025858fd385a45a845d/hld@2026-05-28;12084981
<i>AERIUS-berekening Zeeheldenbuurt West</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/6327c0fe110f429fad08aab2a2256ce5/hld@2026-05-28;12084981
<i>Windonderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/258cd4c21ede840e2a8fd739397c1a10/hld@2026-05-28;12084981
<i>Onderzoek naar trillingshinder</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/b9ddbefa511f4eb197544370edc16296/hld@2026-05-28;12084981
<i>Ontwerp regenwaterstructuur</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/a0e902210b704f1c900861ec1a2d785a/hld@2026-05-28;12084981
<i>Advies externe veiligheid</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/8af6cd18c1d9943db919c0964e488943d/hld@2026-05-28;12084981
<i>Ambitiedocument Entreegebied Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/a3cd1fdd7e971437db885db6895dae827/hld@2026-05-28;12084981
<i>Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2026/54b7dbe280784889a359cd7e33ad43d/hld@2026-05-28;12084981