

Diverse locaties programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat

De gemeenteraad van Gemeente Midden-Groningen

publiceert hierbij het wijzigingsbesluit (Diverse locaties programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat) op het omgevingsplan.

Artikel I

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

Artikel II

In het kader van het Scholenprogramma zijn veel basisscholen verhuisd naar nieuwgebouwde kindcentra. Veel oude schoolgebouwen zijn daardoor leeg komen te staan en inmiddels gesloopt. Gelet op de grote woningbouwopgave die de gemeente Midden-Groningen heeft voor de komende jaren, krijgen deze locaties met het Programma vrijkomende (school)locaties veelal een woonfunctie. Deze locatie aan de Aalbersestraat is gelegen in de buurt Gorecht-West, in de wijk Hoogezand-Zuid. Op deze locatie worden minimaal 12, maximaal 16 grondgebonden woningen toegestaan, in de vorm van rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen met daarbij behorende parkeervoorzieningen en groeninrichting. De ontwikkeling van de woningen op de bovengenoemde percelen past niet in het huidige omgevingsplan. Voorliggend wijzigingsbesluit (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan voor de locatie aan de Aalbersestraat in Hoogezand naar een woonfunctie. De regels in het omgevingsplan worden vervangen door nieuwe regels, die de realisatie van de woningen met daarbij behorende voorzieningen mogelijk maken in het plangebied. Dit besluit treedt in werking per 20 februari 2026.

Artikel III

[Gereserveerd]

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van de Gemeente Midden-Groningen, 8 januari 2026

Gemeente Midden-Groningen

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

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

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

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.
- ~~3~~ 4. Bijlage ~~IV~~ VI bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling ~~21.1~~ 21.2 van dit omgevingsplan.
- ~~4~~ 5. Bijlage ~~V~~ VIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling ~~21.2~~ 21.3 van dit omgevingsplan.
- ~~5~~ 6. Bijlage ~~VIII~~ X bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling ~~21.3~~ 21.4 van dit omgevingsplan.

B

Het opschrift van paragraaf 21.3.5 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.5~~ 21.3.4 Aanlegactiviteiten

C

Het opschrift van artikel 21.66 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.66~~ 21.63 Toepassingsbereik

D

Het opschrift van artikel 21.67 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.67~~ 21.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

E

Het opschrift van paragraaf 21.3.4 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Paragraaf ~~21.3.4~~ 21.3.5 Overgangsrecht Slochteren - Hoofdweg 200/202

F

Het opschrift van artikel 21.63 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.63~~ 21.65 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

G

Het opschrift van artikel 21.64 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.64~~ 21.66 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

H

Het opschrift van artikel 21.65 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.65~~ 21.67 Overgangsrecht bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

I

Na afdeling 21.3 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat

Paragraaf 21.4.1 Algemeen

Artikel 21.68 Toepassingsbereik

Afdeling 21.4 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Hoogezand - Aalbersestraat 2.

Artikel 21.69 Voorrangsbepaling

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

Artikel 21.70 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van dit omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van deze afdeling 21.4.

Paragraaf 21.4.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.4.2.1 Wonen

Artikel 21.71 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Hoogezand - Aalbersestraat 2.

Artikel 21.72 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.73 Functie wonen

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Hoogezand - Aalbersestraat 2 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;
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, sierbestrating en overige verhardingen;
- g. tuinen, erven, terreinen.

Artikel 21.74 Algemene regels over wonen

Het volgende gebruik is bij wonen verboden:

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

Artikel 21.75 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.

Subparagraaf 21.4.2.2 Groen

Artikel 21.76 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Groen in het gebied H21 - Groen - Hoogezand - Aalbersestraat 2.

Artikel 21.77 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.78 Functie Groen

Ter plaatse van de functie Groen in het gebied Groen Hoogezand - Aalbersestraat 2 is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. groen- en speelvoorzieningen;
- b. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen.

Paragraaf 21.4.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.79 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.80 Meetbepalingen

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

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- b. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de duiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- c. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- d. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- e. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakpellen;
- f. afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel: vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;
- g. het peil:
 1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg waar deze grenst aan de hoofdtoegang;
 2. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
 3. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterniveau gedurende een jaar ten opzichte van NAP; tevens de waterstand die zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en die is vastgelegd in een peilbesluit.

Artikel 21.81 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 - Aalbersestraat 2 worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet minder respectievelijk meer dan ter plaatse van de bouw-aan-duiding minimum aantal wooneenheden en Maximum aantal wooneenheden is aangegeven;

- c. hoofdgebouwen worden gebouwd zoals is aangegeven ter plaatse van de bouwaanduiding twee-aaneen en rijwoning;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrans opgericht;
- 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. 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 21.81, 21.82 en 21.83 ten hoogste 50% mag bedragen;
- j. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.81 en 21.82 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.82 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 - Aalbersestraat 2 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 - Wonen - Hoogezand - Aalbersestraat 2;
- 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 21.81, sub i, en het maximale bebouwingspercentage genoemd in artikel 21.81, sub i;
 - 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 21.81, 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 21.81, 21.82 en 21.83 ten hoogste 50% mag bedragen;
- h. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.81 en 21.82 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.83 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 - Aalbersestraat 2 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 21.81, 21.82 en 21.83 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.

Artikel 21.84 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen 21.81 tot en met 21.83 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 21.82 sub c, d, e en f;
 3. het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Aalbersestraat 2.

Paragraaf 21.4.4 Overgangsrecht Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat

Artikel 21.85 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied H21 - Hoogezand - Aalbersestraat 2.

Artikel 21.86 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21.87 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijkt

van deze wijziging, mag, onder de voorwaarden dat de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, onder de voorwaarden dat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

- 2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- 3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties - Hoogezand, Aalbersestraat, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

J

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>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@2025-11-10;15083010
<u><i>Groen Hoogezand - Aalbersestraat 2</i></u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/1603b1107b754e4bbb6f83f5a2b967d3/nld@2025-12-19;10210501</u>
<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
<u><i>H21 - bouwvlak - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i></u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/cb4ff1b9f301490a860b5edf8911116d/nld@2025-12-19;10210501</u>
<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 - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/61d4764f5bc2438a9e4ec277883e980f/nld@2025-11-10;15083010
<u><i>H21 - Groen - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i></u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/5e3e67db31bc4f20b9adc47a55f9316c/nld@2025-12-19;10210501</u>
<i>H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
<u><i>H21 - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i></u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/efd8fb888d88486e917156d0d4882c54/nld@2025-12-19;10210501</u>
<i>H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdffa-fea/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342

<i>H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/321a607c5e8143da-be0464dfc15d05ba/nld@2025-11-10;15083010
<i><u>H21 - Wonen - Hoogezand - Aalbersestraat 2</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/df89d0221a0a4df38eb7d8f12a10f2ea/nld@2025-12-19;10210501
<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 - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/7ab51467ca2e42a2984359564a4462ef/nld@2025-11-10;15083010
<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@2025-11-10;15083010 /join/id/regdata/gm1952/2025/5e4ef72471bb44e2ace240a662fa4b52/nld@2025-12-19;10210501
<i>maximum bouwhoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2025-11-10;15083010 /join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2025-12-19;10210501
<i>maximum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/aecce48fea2d5495a8ed45e79adf6ce75/nld@2025-11-10;15083010 /join/id/regdata/gm1952/2025/aecce48fea2d5495a8ed45e79adf6ce75/nld@2025-12-19;10210501
<i>maximum goothoogte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/acbc07159d3e4aaf8bd1865b87ee1d1c/nld@2025-11-10;15083010 /join/id/regdata/gm1952/2025/acbc07159d3e4aaf8bd1865b87ee1d1c/nld@2025-12-19;10210501
<i><u>minimum aantal wooneenheden</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/089d2069c87a499b88b9da5ab8cb0b10/nld@2025-12-19;10210501
<i>minimum dakhelling</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/a3ac6dca24744542a4cc873c5f10cbf8/nld@2025-11-10;15083010 /join/id/regdata/gm1952/2025/a3ac6dca24744542a4cc873c5f10cbf8/nld@2025-12-19;10210501
<i>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477
<i><u>rijwoning</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/85664999bc894977981d8f1b4b9d33e1/nld@2025-12-19;10210501
<i>twee-aaneen</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/71c6e074908f4db78c2e4fad4a6777f3/nld@2025-11-10;15083010

	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/71c6e074908f4db78c2e4fad4a6777f3/nld@2025-12-19;10210501
<i>vrijstaand</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/92fa58e83b504ecb9e3a114a198173f2/nld@2025-11-10;15083010
<u><i>Wonen Hoogezand - Aalbersestraat 2</i></u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/4b7b717ae88049caa5c18ebddf1912f5/nld@2025-12-19;10210501
<i>Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477
<i>Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dffb4e42958d/nld@2024-11-26;10054342
<i>Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/efa0635d4c0c461e942009552ac7a809/nld@2025-11-10;15083010
<i>zadeldak</i>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/7799a64bd2b14dd68931d05dd0873813/nld@2025-11-10;15083010

K

Bijlage VIII wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

Voor de toepassing van afdeling 21.3 wordt verstaan onder:

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

<i>erotisch getinte vermaaksfunctie</i>	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;
<i>gebouw</i>	gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<i>goot, druiplijn, boeiboord</i>	de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;
<i>hoofdgebouw</i>	hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving ;
<i>horecabedrijf</i>	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;
<i>huishouden</i>	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;
<i>internetwinkel</i>	een vorm van detailhandel, waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat alleen verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor er geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen behoudens een beperkte afhaalmogelijkheid en waarbij het bedrijfspand en/of de woning niet de uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijfsfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;
<i>kampeermiddel</i>	onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;
<i>kampeerstandplaats</i>	een plaats op een kampeerterrein bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel;
<i>kap</i>	constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste één hellend vlak van tenminste 15°;
<i>landschappelijke waarde</i>	de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
<i>lessenaarsdak</i>	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;
<i>meervoudige woning</i>	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;
<i>nutsvoorzieningen</i>	voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

<i>overig aan-huis-verbonden bedrijf</i>	het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk;
<i>overkapping</i>	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;
<i>platte afdekking</i>	een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;
<i>prostitutie</i>	het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
<i>reclame-uiting</i>	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;
<i>seksinrichting</i>	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;
<i>stedenbouwkundige commissie</i>	een onafhankelijke commissie met specifieke deskundigheid op het terrein van stedenbouw en architectuur, bestaande uit tenminste één persoon;
<i>theetuin</i>	een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide klein en koude etenswaren. Een theeschenkerij (inpandig) wordt gelijk geschaard aan een theetuin;
<i>tijdelijke deel van dit omgevingsplan</i>	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;
<i>voor erf</i>	gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
<i>voorgevel</i>	de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;
<i>vrij beroep</i>	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;
<i>wonen</i>	het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;
<i>woning</i>	een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);
<i>zadeldak</i>	een dak bestaande uit twee schuine tegenoverliggende dakvlakken die in de nok samenkomen;
<i>zijgevel</i>	de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw.

L

Na bijlage VIII wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

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

Voor de toepassing van afdeling 21.4 wordt verstaan onder:

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

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

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

zijgevel

de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw.

M

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.15 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

N

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.16 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk

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

O

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.17 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk geen gebouw zijnde

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

P

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.38 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

Q

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

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

R

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

S

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.59 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen Slochteren - Hoofdweg 200/202

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

T

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

U

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

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

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

V

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.66~~21.63 Toepassingsbereik

W

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.67~~21.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning aanlegactiviteiten

X

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.63~~21.65 Toepassingsbereik Slochteren - Hoofdweg 200/202

Y

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.64~~21.66 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

Z

Het volgende opschrift wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel ~~21.65~~21.67 Overgangsrecht bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202

AA

Na sectie ' Overgangsrecht bouwactiviteiten Slochteren - Hoofdweg 200/202' worden negentien secties ingevoegd, luidende:

Artikel 21.68 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 21.69 Voorrangsbepaling

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

In het eerste lid is opgenomen welke regels uit ruimtelijke besluiten voorgaan op de regels in deze afdeling. Dit zijn de Facetbestemmingsplannen Parkeren en Paarden. Deze regelingen waren en blijven van toepassing op de locatie en gaan voor op de regels uit deze afdeling. Dat wil zeggen dat de activiteiten binnen het gebied H21 – Hoogezand – Aalbersestraat 2 aan deze facetplannen moeten voldoen.

Voor de (deel)locatie geldt een zgn. moederbestemmingsplan, te weten Woongebieden. Ook een deel van dit zgn. moederbestemmingsplan gaat voor op de regels uit deze afdeling. Zo blijven de algemene regels uit het derde hoofdstuk van het moederbestemmingsplan gelden, net als het slot- en overgangsrecht uit het vierde hoofdstuk.

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

Artikel 21.71 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 – Aalbersestraat 2. 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 21.72 Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 – Hoogezand – Aalbersestraat 2 alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Artikel 21.73 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 21.74 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 21.75 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf

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

Artikel 21.76 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 – Aalbersestraat 2. 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 21.77 Algemeen gebruiksverbod

Met dit algemene gebruiksverbod is duidelijk gemaakt dat de gronden en bouwwerken in het gebied H21 – Hoogezand – Aalbersestraat 2 alleen voor de functies mogen worden gebruikt die eraan zijn toegewezen.

Artikel 21.78 Functie Groen

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

Artikel 21.79 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.80 Meetbepalingen

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

Artikel 21.81 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

Artikel 21.82 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, zesde lid.

Artikel 21.83 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Artikel 21.84 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 21.81 tot en met 21.83 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 21.85 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.86 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

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

Artikel 21.87 Overgangsrecht bouwactiviteiten

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 21.4 in werking is getreden, mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd dan wel geheel worden vernieuwd of veranderd na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit bijvoorbeeld bij brand. Dit geldt niet voor illegale bouwwerken.

Motivering

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

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

Gelet op de grote woningbouwopgave die de gemeente Midden-Groningen heeft voor de komende jaren, zal aan deze percelen veelal een woonfunctie worden toegekend. Zo ook aan de volgende locaties:

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

Op deze percelen worden woningen mogelijk gemaakt. Voor de vijf locaties tezamen maximaal 95 wooneenheden. Op twee locaties worden per binnenplanse omgevingsvergunning 2 respectievelijk 4 extra woningen toegestaan, dat het aantal op 101 wooneenheden laat uitkomen.

Tijdens de ontwerpfase van deze locatie bestond het plangebied van het wijzigingsbesluit uit een vijftal woningbouwlocaties, waaronder de locatie Aalbersestraat 2 te Hoogezand. Dit wijzigingsbesluit lag ter inzage van 03-07-2025 tot en met 13-08-2025. Tijdens de terinzagelegging van dit wijzigingsbesluit zijn voor een aantal (deel)locaties zienswijzen binnen gekomen. Om vertraging te voorkomen bij locaties waar geen discussie speelt, heeft de gemeente besloten de woningbouwlocaties op te knippen. De locaties worden afzonderlijk ter vaststelling aangeboden. Dit houdt in dat het wijzigingsbesluit van ontwerp naar vaststelling in vijf losse wijzigingsbesluiten wordt geknipt. Met voorliggend wijzigingsbesluit wordt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Midden-Groningen gewijzigd voor de locatie Aalbersestraat 2 te Hoogezand. De wijziging heeft betrekking op het wijzigen van de huidige maatschappelijke functie naar een nieuwe woonfunctie.

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

1.2 Het wijzigingsbesluit

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

Het omzetten van het oude naar het nieuwe stelsel kost tijd. Het omgevingsplan komt stapsgewijs tot stand. De voorheen geldende bestemmingsplannen zijn van rechtswege omgezet naar een tijdelijk omgevingsplan. Gemeenten hebben tot 2032 de tijd dit om te zetten naar een gemeentedekkend omgevingsplan waarin alle rijksregels zijn verwerkt. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan welke regels dit specifiek zijn.

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

1.3 Grens wijzigingsbesluit

In deze paragraaf is de begrenzing van de locatie aangegeven, met een korte beschrijving van de ligging van het plangebied. Onderaan deze paragraaf is een kaart met de globale begrenzing van het plangebied van het wijzigingsbesluit opgenomen. De exacte begrenzing van het wijzigingsbesluit blijkt uit de werkingsgebieden van deze wijziging van het omgevingsplan.

Aalbersestraat 2 te Hoogezand

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

Figuur 1.1



Aalbersestraat 2 te Hoogezand

Bron: Google maps

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige situatie van het plangebied, de voorgenomen ontwikkeling en het hoofdstuk toetst de strijdigheid met het huidige ruimtelijke kader. Hoofdstuk 3 toetst het planvoornemen aan relevante wetgeving en beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Hierop volgend worden in hoofdstuk 4 de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu behandeld. Hoofdstuk 5 sluit af met een conclusie over de evenwichtige toedeling van de (nieuwe) functies aan de locaties. Hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 gaan respectievelijk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit een locatie gelegen in Hoogezand. De locatie is gelegen in de rest van de bebouwde kom. Het betreft een (voormalige) schoollocatie. In paragraaf 1.3 is een luchtfoto van de locatie opgenomen.

2.2 Toekomstige situatie

Hierna is beschreven wat de toekomstige invulling van het plangebied is. In de volgende bijlage is het kavelpaspoort opgenomen: Kavelpaspoort Aalbersestraat 2 Hoogezand.

Aalbersestraat 2 te Hoogezand

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

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

2.3 Beschrijving strijdigheid Omgevingsplan

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

Aalbersestraat 2 te Hoogezand

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

Van toepassing zijnde facetbestemmingsplannen

Voor de locatie gelden naast het hiervoor genoemde bestemmingsplan, ook drie andere gemeentelijke facetplannen. Te weten:

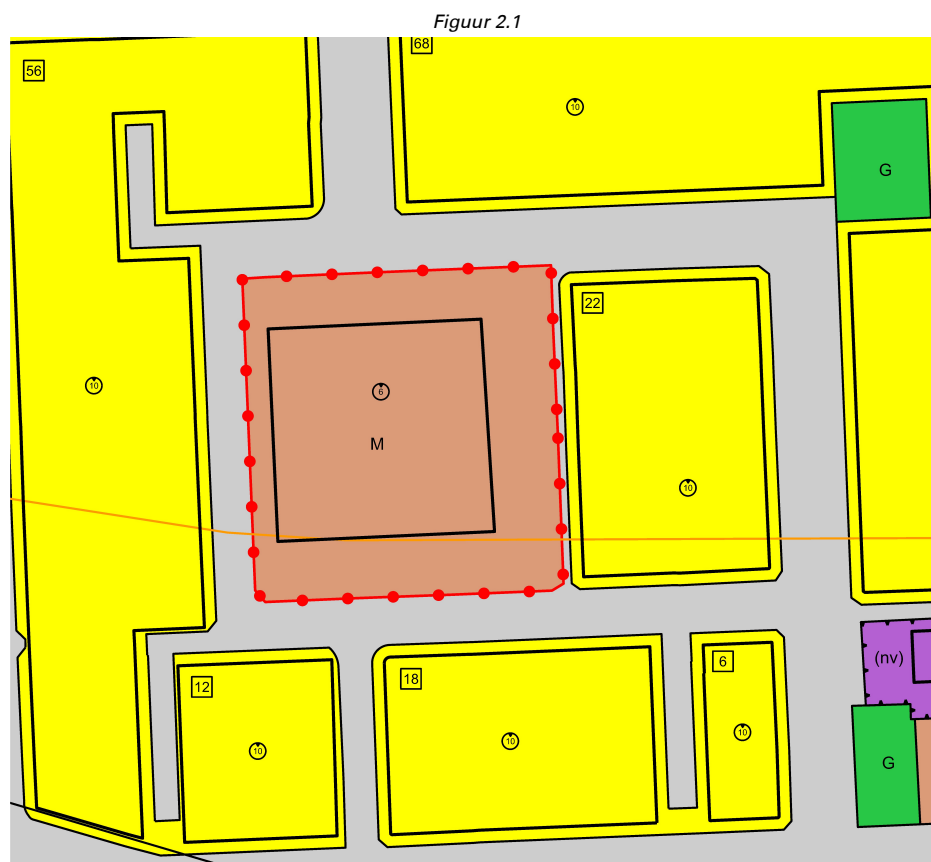
- facetbestemmingsplan karakteristieke objecten (vastgesteld 20 december 2018);
- facetbestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 28 november 2019);
- facetbestemmingsplan Paarden (vastgesteld 25 mei 2024).

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

Strijdigheid

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

Op het perceel komt een geluidzone voor. Dit wordt behandeld en getoetst in hoofdstuk 4.



Aalbersestraat 2 te Hoogezand

Bron: ruimtelijkeplannen.nl

3 Toetsing aan beleid en regelgeving

3.1 Inleiding

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

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

Een nadere uiteenzetting van de instructieregels volgt hierna. Verder wordt in de paragrafen een toets gedaan aan het relevante beleid van het Rijk, de provincie, regio, waterschap en gemeente.

3.2 Rijk

3.2.1 Instructieregels

In het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen waarvan het merendeel niet relevant is voor dit planvoornemen. De meest relevante instructieregels betreffen de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van

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

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

Tabel 3.1. Instructieregels Bkl

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

3.2.2 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft geen ontwikkeling op rijksniveau of ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. De ontwikkeling valt daarom buiten de werking en doelstellingen van het rijksbeleid. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

3.3 Provincie

3.3.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

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

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

1. RUIMTE

- Aantrekkelijk vestigingsklimaat
- Ruimte voor duurzame energie
- Vitale landbouw

2. NATUUR EN LANDSCHAP

- Beschermen landschap en cultureel erfgoed
- Vergroten biodiversiteit

3. WATER

- Waterveiligheid
- Schoon en voldoende water

4. MOBILITEIT

- Bereikbaarheid

5. MILIEU

- Tegengaan milieuhinder
- Gebruik van de ondergrond

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

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

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

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

Er zijn geen andere relevante thema's van invloed op het voornemen. Het planvoornemen is daarmee niet in strijd met de provinciale omgevingsverordening.

3.4 Gemeente

3.4.1 Omgevingsvisie Midden-Groningen

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

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

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

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

Uit de omgevingsvisie blijkt dat voor alle kernen in de gemeente Midden-Groningen sprake is van een woningtekort. Met het planvoornemen worden maximaal 16 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarmee sluit het planvoornemen aan op het speerpunt "voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners". Het planvoornemen is daarmee passend bij de Omgevingsvisie Midden-Groningen.

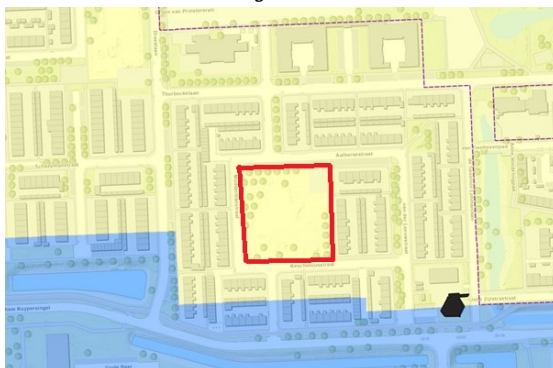
3.4.2 Welstandsnota Midden-Groningen 2020

Op 25 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Midden-Groningen haar geharmoniseerde en geactualiseerde welstandsnota vastgesteld. Het omgevingsplan en de welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het omgevingsplan geeft aan waar, wat, hoeveel, ten behoeve van welke functie en in welke vorm mag worden gebouwd. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw eruit mag komen te zien. Welstandsbeleid moet daarbij voorkomen dat bouwwerken worden gebouwd die afbreuk doen aan de omgeving.

Onderaan de tekst van deze subparagraaf is een uitsnede van de locatie op de welstandskaart opgenomen. Het plangebied is aangemerkt als welstandsluwe dorps- en woongebieden. Dit betreft dorps- en woongebieden die grotendeels na 1945 planmatig tot stand zijn gekomen. In deze dorps- en woongebieden wordt een bouwwerk bij een aanvraag om een omgevingsvergunning beperkt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Daarbij wordt gekeken naar het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving of de verwachte ontwikkeling daarvan. De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt uiteindelijk getoetst aan de in de welstandsnota opgenomen criteria.

Ook is voor de woningen een kavelpaspoort opgesteld. Dit kavelpaspoort is als bijlage opgenomen: Kavelpaspoort Aalbersestraat 2 Hoogezand.

Figuur 3.1



Aalbersestraat 2 te Hoogezand: welstandsluwe dorps- en woongebieden (geel)

bron: welstandskaart gemeente Midden-Groningen

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

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

De gemeente zorgt ervoor dat er op tijd voldoende én passende woningen bijkomen. Dit doet de gemeente onder andere op eigen plekken, zoals op de vrijkomende (school)locaties in onze gemeente. Met het planvoornemen worden maximaal 16 nieuwe woningen gerealiseerd op de vrijkomende (school)locatie. Het onderhavig plan voorziet hierin.

3.4.4 Archeologische verwachtingskaart (2021)

Uitgangspunt van het gemeentelijk archeologisch beleid is het behoud van waardevolle archeologische waarden en van cultuurhistorische en cultuur landschappelijke relictten. De feitelijke bescherming van de archeologische en cultuurlandschappelijke waarden wordt geregeld in het tijdelijk omgevingsplan en de erfgoedverordening. Voor het grondgebied van de gemeente Midden-Groningen beschikt de gemeente over een verwachtingskaart archeologie en cultuurhistorie (2020). Op het aspect archeologie wordt in paragraaf 4.2 nader ingegaan.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

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

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2)
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal)
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem (paragraaf 2.3.6a.5)

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

4.1.2 Onderzoek

Met het planvoornemen wordt bebouwing toegevoegd waarin mensen langer dan 2 uur aanwezig zijn. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd.

Aalbersestraat, Hoogezand

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

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

- Uit de analyseresultaten blijkt dat het grondwater niet verontreinigd is met de onderzochte parameters.

Aanbevelingen

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

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

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

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

Grondverzet

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

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

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

4.1.3 Conclusie

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

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Toetsingskader

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

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

4.2.2 Onderzoek

Archeologie

In het geldende omgevingsplan is er voor de locatie geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op basis van de Archeologische verwachtingskaart 1 september 2020 heeft de locatie een lage verwachting.

Cultuurhistorie

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

4.2.3 Conclusie

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

4.3 Water

4.3.1 Toetsingskader

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

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

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

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

Verplichte omgevingswaarden

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

- Rijk: omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en 4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (artikel 2.15 Ow).
- Provincie: omgevingswaarden voor de veiligheid van 1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het Rijk in beheer zijn en 2) de gemiddelde overstroomingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoer capaciteit waarop (niet bij het Rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (artikel 2.13 Ow).

- Gemeente: gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient dewijziging van het omgevingsplan ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

4.3.2 Onderzoek

Bij alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient aandacht te worden besteed aan het wateraspect. Hiervoor is het planvoornemen ingediend bij Waterschap Hunze en Aa's. De aanvraag van het wateradvies heeft op 21 februari 2025 plaatsgevonden. Uit de watertoets kwam naar voren dat de normale procedure dient te worden doorlopen. Dit blijkt tevens uit de Uitgangspuntennotities en wateradviezen. Tevens is voor alle locaties met het waterschap gesproken om de opties voor de afvoer van het hemelwater door te spreken. Hier zijn onderstaande voorkeuren uitgekomen. Deze opties zijn door TAUW per locatie doorge-rekend om er zeker van te zijn dat de watersystemen voldoende capaciteit hebben. Dit document is opge-nomen in de bijlage Hydrologisch onderzoek. Specifiek voor de Aalbersestraat was dit echter niet nood-zakelijk.

Specifieke en aanvullende uitgangspunten

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

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

Waterkwaliteit

Vervuiling van het oppervlaktewater moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlopende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits; 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'.

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

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Ecologie

4.4.1 Toetsingskader

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

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

- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- Omgevingsbesluit (Ob).

4.4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Om de uitvoerbaarheid van het initiatief te toetsen voor het aspect ecologie, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (een zogenaamde quickscan). Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Omgevingswet of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

De rapportage is in de volgende bijlage opgenomen: Ecologische quickscan Aalbersestraat 2 Hoogezand. Voor de locatie Aalbersestraat 2 geldt dat zich in het plangebied geen strikt beschermde dier- of plantensoorten bevinden die door de voorgenomen werkzaamheden wezenlijk kunnen worden beïnvloed. In de directe omgeving van het plangebied komen mogelijk wel algemene kleine zoogdieren en amfibieënsoorten voor, die weliswaar beschermd zijn, maar zo algemeen, dat hun voortbestaan niet wordt bedreigd. En zullen geen effecten optreden, mits men zich houdt aan de zorgplicht.

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

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

Aanbevelingen

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

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

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

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

Oplegnotitie ecologie

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

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

Gebiedsbescherming

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

Stikstof

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

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

Uit de berekening blijkt dat er door stikstofdepositie geen negatief effect optreedt op in het kader van de Omgevingswet beschermde Natura 2000-gebieden. Het aspect stikstof staat nadere besluitvorming niet in de weg.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

4.5.1 Toetsingskader

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

4.5.2 Onderzoek

Op de locatie worden nieuwe geluidgevoelige gebouwen toegevoegd (woningen). Daarom is toetsing aan de standaardwaarden en grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl nodig. Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Deze is als bijlage bijgevoegd: Akoestisch onderzoek Aalbersestraat 2 Hoogezand.

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

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Geluid door (bedrijfsmatige) activiteiten

4.6.1 Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid van activiteiten (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het omgevingsplan moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (zoals woningen) aanvaardbaar is. Daartoe moet het omgevingsplan in beginsel hierover regels bevatten. Het gaat om 'gewoon' geluid in een stede-

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

4.6.2 Onderzoek

Om na te gaan of het geluid door activiteiten in het plangebied op de omgeving aanvaardbaar is, is ervoor gekozen om de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, editie 2009 te raadplegen. Er is in 2024 een nieuwe VNG-brochure uitgekomen, namelijk de brochure Milieuzonering nieuwe stijl. Omdat deze brochure weinig concreet is, is ervoor gekozen in dit geval gebruik te maken van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009, zoals hiervoor genoemd.

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

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Dit is bijvoorbeeld ook het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar liggen.

Hinder als gevolg van het onderhavige plan

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

Hinderveroorzakende bedrijven en functies in de omgeving

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

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

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

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare of zeer kwetsbare gebouwen en locaties worden bij het

ruimtelijk besluit in acht genomen. Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

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

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

Brandaandachtsgebieden (BAG)

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

Explosieaandachtsgebied (EAG)

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

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

Gifwolkaandachtsgebied (GAG)

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

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

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

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

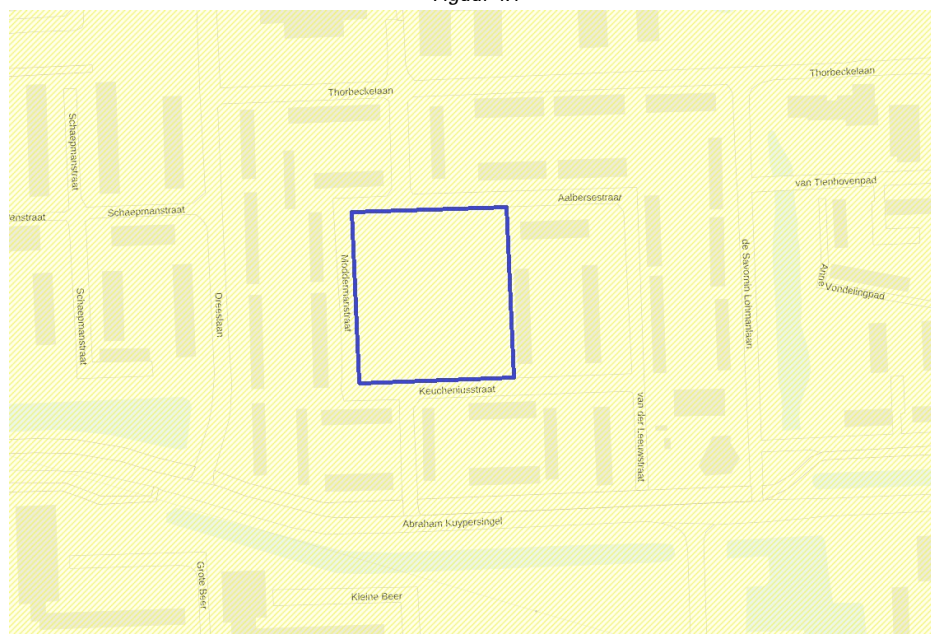
- Beperkingen in het belemmeringsgebied van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik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

4.7.2 Onderzoek

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

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

Figuur 4.1



Atlas Veiligheid Aalbekestraat 2 Hoozeveld

Bron: Atlas Veiligheid

Zoals is te zien op de uitsnede van de Atlas Veiligheid, is de locatie niet gelegen in het aandachtsgebied van risicovolle transportroutes en buisleidingen. Wel is de locatie gelegen in het gifwolk aandachtsgebied van een Seveso bedrijf.

De Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio hebben de locatie nader getoetst. Omdat het plangebied binnen een gifwolk aandachtsgebied valt dienen extra maatregelen toegepast te worden. In dit kader (artikel 4.124 lid 4 Bbl) is het van belang dat de mechanische ventilatievoorziening bij een externe calamiteit handmatig moet kunnen worden uitgeschakeld. Dit om een veilige schuilmogelijkheid te creëren. Deze maatregelen worden bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen getoetst.

Met de bovengenoemde voorwaarden acht de gemeente het restrisico aanvaardbaar.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Toetsingskader

In een aandachtsgebied in het kader van luchtkwaliteit moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als die zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregele staan in het Besluit activiteiten

leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemisies. Er wordt getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Deze gaan over:

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

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

4.8.2 Onderzoek

Met het planvoornemen worden in totaal maximaal 16 wooneenheden op de locatie mogelijk gemaakt. Het CROW heeft voor verschillende variabelen kencijfers. Er is gebruik gemaakt van CROW publicatie 744 (Parkeerkencijfers 2024: Basis voor parkeernormering).

Het plangebied is geclassificeerd als weinig stedelijk en is gelegen in de rest van de bebouwde kom. Als 'worst case' berekening wordt er rekening mee gehouden dat alle wooneenheden koopwoningen zijn. Ook wordt als 'worst case' rekening gehouden met het type vrijstaande woningen.

Tabel 4.1. Verkeersgeneratie

Locatie	Aantal woningen	Norm verkeersgeneratie (max)	Totale verkeersgeneratie
Aalbersestraat 2 Hoogezand	16 grondgeb. koop	8,6	137,6

Voor de locatie komt de verkeersgeneratie neer op maximaal 138 voertuigenbewegingen per etmaal.

Onderzoek nibm-tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool 2025 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO₂ en PM₁₀ bepaald.

Figuur 4.2

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024**

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	138
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

NIBM-tool

Bron: IPLO

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

Onderzoek achtergrondniveau

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

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2024, welke in maart 2024 zijn gepubliceerd. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

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

Tabel 4.2. Grenswaarden luchtconcentraties NO₂, PM_{2,5} en PM₁₀

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

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

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Toetsingskader

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

4.9.2 Onderzoek

Verkeersgeneratie

Als gevolg van het planvoornemen zal de verkeersgeneratie toenemen. In paragraaf 4.8 is berekend wat de verkeersgeneratie als gevolg van het planvoornemen bedraagt. De locatie wordt ontsloten door bestaande wegen, die voorheen werden gebruikt door het verkeer ten behoeve van de basisscholen. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de gewijzigde verkeersbewegingen aan te kunnen.

Parkeren

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

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Duurzaamheid en gezondheid

4.10.1 Toetsingskader

Te zijner tijd zullen in het omgevingsplan ten aanzien van duurzaamheid en/of gezondheid omgevingswaarden worden vastgelegd. Deze worden gebaseerd op het gemeentelijke beleid. Nagegaan moet worden of hieraan toepassing is gegeven. Indien dit het geval is dient het initiatief getoetst te worden aan deze omgevingswaarden.

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

- besparen;
- isoleren;
- opwekken.

4.10.2 Onderzoek

Duurzaamheid

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

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

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

Energiebesparing en toepassing van Duurzame Energie

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

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

Circulariteit/materiaalgebruik

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

Klimaatadaptatie

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

Biodiversiteit: Flora

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

Biodiversiteit: Fauna

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

Duurzame mobiliteit

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

Gezondheid

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

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.11.1 Toetsingskader

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

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

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

4.11.2 Onderzoek

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

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

De voorgenomen ontwikkeling maakt de realisatie van maximaal 16 nieuwe woningen mogelijk. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling.

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?

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

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

3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

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

Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig plan beperkt tot de Regio Groningen-Assen. Het gros van de verhuisbewegingen vindt namelijk binnen deze regio plaats. Uit CBS-cijfers blijkt dat iets meer dan de helft van de verhuisbewegingen in 2024 binnen de gemeentegrens plaatsvond. Hierna volgen de gemeente Groningen en de andere gemeenten in de Regio Groningen-Assen.

4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

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

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

5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

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

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

4.11.3 Conclusie

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

4.12 Mer-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

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

4.12.2 Onderzoek

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingsactiviteit, wateractiviteit e.d.). Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als

het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Project-mer-beoordeling

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

4.12.3 Conclusie

Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

5 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

5.1 Inleiding

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

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

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

5.2 Afweging

Met het planvoornemen worden woningen mogelijk gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is getoetst aan relevant beleid en zijn verrichte onderzoeken beschreven. Daarnaast is het planvoornemen getoetst aan de regels van het Bkl. Op alle onderdelen wordt voldaan aan de standaardwaarden zoals opgenomen in het Bkl of zijn hiervoor aanvullende regels opgenomen. Met het planvoornemen is dan ook sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Participatie

Ten behoeve van de ontwikkelingen in dit wijzigingsbesluit is veel aandacht besteed aan de participatie met de bewoners die rondom de vrijkomende locaties wonen. De inbreng van de bewoners is essentieel om een plan te maken dat aansluit bij de wensen en de behoeften van hen. De gemeente heeft daarom

diverse participatiemomenten georganiseerd, waarin de bewoners actief konden meedenken en hun zorgen en ideeën konden delen.

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

7.2 Bestuurlijk vooroverleg

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

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

Provincie

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

Waterschap

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

Gasunie

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

Veiligheidsregio

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

Prorail

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

7.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het ontwerp-wijzigingsbesluit is vanaf 3 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Zoals benoemt in paragraaf 1.1 bestond dit wijzigingsbesluit uit een vijftal woningbouwlocaties. Publicatie van de terinzagelegging heeft plaatsgevonden op 27 juni 2025 in het gemeenteblad en op 2 juli 2025 in De Regiokrant en via de gemeentelijke website (en www.omgevingswet.overheid.nl). De reactietermijn eindigde op woensdag 13 augustus 2025.

Gedurende deze periode heeft iedereen de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend en daarnaast is sprake van een aantal ambtshalve wijziging van de gemeente. De Nota van beantwoording zienswijzen Aalbersestraat 2 Hoogezand geeft weer welke zienswijzen zijn ingediend, hoe deze door het gemeentebestuur is beoordeeld en beantwoord en of dit tot wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan heeft geleid. De ambtshalve wijzigingen betreffen een aanvulling op externe veiligheid, een actualisatie van de AERIUS-berekening en een tekstuele aanscherping op de bijgebouwregeling.

I Overzicht Documentenbijlagen

<i>Participatieverslag</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/37cd8de3d45e40eab31d1b1162e8d72/hid@2025-12-19;10210501
<i>Ecologische quickscan Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/c5936e07e4ad429ba86949ac9ab82a1f/hid@2025-12-19;10210501
<i>Oplegnotitie ecologische quickscan-rapporten</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/d66ca58033b845c198d9c7e30a89936d/hid@2025-12-19;10210501
<i>AERIUS-berekening</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/65dc18139a6540c2a75662deb05e21b/hid@2025-12-19;10210501
<i>Bodemonderzoek Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/a0de6b096f404d7dbcb23616106aa8a/hid@2025-12-19;10210501
<i>Kavelpaspoort Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/5388ccab55e4c7e9a4f3bb73a12289/hid@2025-12-19;10210501
<i>Akoestisch onderzoek Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/a4e500a0673b4e898fab042a2e9e792/hid@2025-12-19;10210501
<i>Hydrologisch onderzoek</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/a878521fe08470b8c3ebcd0b0c8b8a3/hid@2025-12-19;10210501
<i>Mer-beoordeling</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/24ef598866454ca587b30f7c195be3/hid@2025-12-19;10210501
<i>Nota van beantwoording zienswijzen Aalbersestraat 2 Hoogezand</i>	/joinid/pubdata/gm1952/2025/068428bc7b1e4b8e66921937b0226a4/hid@2025-12-19;10210501