

**Omgevingsvergunning  
appartementencomplex  
Hoofdstraat/Winkelhoek Hoogezand**



**gemeente  
Midden-Groningen**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging projectgebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Nieuwe situatie	7
Hoofdstuk 3 Beleid	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Milieu en onderzoek	14
4.1 Archeologie	14
4.2 Cultuurhistorie en erfgoed	15
4.3 Milieuzonering	15
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Geluid	17
4.6 Bodem	18
4.7 Ecologie	18
4.8 Luchtkwaliteit	20
4.9 Water	22
4.10 Ladder voor duurzame ontwikkeling	22
4.11 Verkeer en parkeren	24
4.12 M.e.r.-beoordeling	25
Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving	26
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26



## Toelichting

### Hoofdstuk 1 Inleiding

#### 1.1 Aanleiding

De vraag naar woningen is nog steeds overal aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om in Hoogezand een appartementencomplex van 33 appartementen te realiseren. Het betreffen appartementen in het midden segment. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het realiseren van dit doel. Aan de gronden is op dit moment de bestemming 'Gemengd' toegewezen. De maximum bouwhoogte binnen de gronden zijn 8 en 10 meter. Initiatiefnemer is van plan een appartementencomplex te bouwen die een bouwhoogte bedraagt van 16 meter. Dit is in strijd met de huidige bestemming.

Om de appartementen te kunnen bouwen zal de gemeente Midden-Groningen een omgevingsvergunning moeten verlenen voor het afwijken van het vigerende bestemmingsplan (procedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Zo'n omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer aan het project een 'goede ruimtelijke onderbouwing' ten grondslag ligt. Die ruimtelijke motivering moet aantonen dat met de afwijking sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend rapport voorziet hierin.

#### 1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in Hoogezand aan de rand van Sappemeer, een van de dorpen van de gemeente Midden-Groningen. Het projectgebied bestaat uit de kadastrale percelen met de kadastrale gemeentenaam Hoogezand, sectie K, 7879, 7177 en 3703. De gronden zijn gelegen in het midden van stedelijke bebouwing. De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit woningen, winkels, eetgelegenheden en parken.



*Figuur 1.1: Ligging projectgebied; globaal weergegeven (bron: google maps)*

### 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan 'Woongebieden' (vastgesteld op 10 juni 2013) en heeft de bestemming 'Gemengd'. Tevens heeft het projectgebied de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - weg'. Het projectgebied heeft meerdere maatvoeringen, de maximum bouwhoogte van de bestaande bouwvlakken zijn 8- en 10m. De maximum goothoogte is 6 m en maximum dakhelling 60 graden. Naast het bestemmingsplan 'Woongebieden' is het projectgebied onderdeel van de facetbestemmingsplannen 'karakteristieke objecten' (vastgesteld op 20 december 2018) en 'Parkeren' (vastgesteld op 28 november 2019).

Omdat het voornemen de maximum goot- en bouwhoogte overschrijdt is de realisatie van 33 appartementen binnen het projectgebied in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

### 1.4 Leeswijzer

In het vervolg van deze ruimtelijke motivering wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige inrichting van het projectgebied. Hoofdstuk 3 bestaat uit een beschrijving van een toets aan het relevante beleid op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. Vervolgens is hoofdstuk 4 gewijd aan de onderzoeken naar de omgevingsaspecten. In het laatste hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

## Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

#### 2.1.1 *Historische context stedelijke bebouwing*

Na opulling van de bebouwing langs de hoofdkanalen was in de kernen Hoogezand en Sappemeer vanaf eind negentiende eeuw, vanwege de bevolkingsgroei, grote behoefte aan uitbreiding. De beide voormalige gemeenten waren langs het water inmiddels aan elkaar gegroeid en vormden samen de snelst groeiende hoofdkern in de omgeving. Aanvankelijk volgde de uitbreiding in feite het lintpatroon van de veenkoloniën. Midden in een weiland werd een weg aangelegd, en kavels uitgegeven aan particulieren voor woningbouw. Op deze wijze zijn straten als de Wilhelminastraat, Lutherse Kerkstraat en Julianastraat ontstaan. Na verloop van tijd, echter, werden ook de open plekken tussen de oude dwarskanalen opgevuld.

Na de Tweede Wereldoorlog was in Hoogezand en Sappemeer, net als in de rest van Nederland, de woningnood aanzienlijk. Na de oorlog werden eerst de vooroorlogse plannen weer opgepakt. Vanaf het begin van de zestiger jaren werd begonnen met de bouw van grootschalige uitbreidingswijken. Zo ontstonden de wijken Noorderpark, Margrietpark, Spoorstraat-Kieldiep, Gorecht, uitbreiding Foxhol en Zuiderpark. Later volgden Woldwijck, De Dreven, Meerwijck en De Vosholen. Weer later invullocaties als Compagniesterpark, Julianapark en IJsbaan. In de naoorlogse jaren werd steeds meer in zuid, zuidwestelijke richting gebouwd, waardoor het accent minder, we schreven dat hierboven al, op het historisch lint als centrumgebied kwam te liggen. In Gorecht-Oost werd in die tijd het stadshart gerealiseerd. In de naoorlogse periode werd Hoogezand-Sappemeer aangewezen als industrialisatiekern, waardoor een aantal grote buitenlandse bedrijven zich hier onder anderen vestigden. Dit alles maakte dat de gemeente, voorheen een veenkoloniaal dorp, meer en meer de vorm aannam van een plaats met stedelijke ambities. Na 2011 gingen de discussies over verdere groei in zuidelijke richting, het verder benutten van invullocaties voor woningbouw, herstructurering van verouderde woonwijken en versterking van het stadshart.

#### 2.1.2 *Ruimtelijke en functionele structuur*

Het projectgebied betreft de percelen met de kadastrale gemeentenaam Hoogezand, sectie K, 7879, 7177 en 3703 aan de Hoofdstraat en de Winkelhoek in Hoogezand. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup>. In de huidige situatie is het projectgebied bebouwd met meerdere panden. Het projectgebied wordt omringd door bebouwing waar woningen en winkels zijn voorzien. In de huidige situatie staan een aantal van de panden leeg.

### 2.2 Nieuwe situatie

Het voornemen bestaat om op de locatie 33 appartementen te realiseren voor verkoop en huur appartementen. De appartementen staan op de hoek van twee wegen, de Hoofdstraat en de Winkelhoek. Achter de appartementen zullen parkeergelegenheden gerealiseerd worden. Onderstaand is een afbeelding van het voorlopig ontwerp en een bouwtekening opgenomen.



Figuur 2.1: Voorontwerp voorgevel Winkelhoek (bron: Martini BV)



Figuur 2.2: Voorontwerp voorgevel Hoofdstraat (bron: Martini BV)



Figuur 2.3: Voorontwerp appartementencomplex (bron: Martini BV)

De appartementen zien er vrijwel identiek uit. De appartementen bestaan uit drie types. Het merendeel van de appartementen worden type A of B appartementen. Type A appartementen zijn groter dan type B appartementen en hebben een ruimere indeling.

De appartementen krijgen een oppervlakte van ongeveer 87 m<sup>2</sup> en worden rechthoekig opgebouwd. De type A en B appartementen worden in het complex gescheiden door middel

van een trappenhuis. Op de vierde verdieping worden 2 type C appartementen gerealiseerd.

Het appartementencomplex krijgt een bouwhoogte van circa 16 meter met een plat dak. Het materiaalgebruik is overwegend baksteen. De steen geeft de kleur aan het gebouw. De rest is neutraal van kleur.

Aan de achterzijde van de appartementen worden de parkeervoorzieningen gerealiseerd, waarover meer in paragraaf 4.11.

## Hoofdstuk 3      **Beleid**

### 3.1      **Rijksbeleid**

#### 3.1.1      *Nationale Omgevingsvisie*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

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.

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

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

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

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

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en,
3. Afwentelen wordt voorkomen.



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

### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie artikel 1.1.1 van het Bro) mogelijk maakt.

### 3.1.3 *Verwerking landelijk beleid in het voornemen*

Het onderhavig voornemen is niet strijdig met de NOVI. Om die reden kan een verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven. De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen in paragraaf 4.10 van deze toelichting.

## 3.2 **Provinciaal en regionaal beleid**

### 3.2.1 *Provinciale Omgevingsvisie*

De provincie Groningen heeft op 1 juni 2016 de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie is doorvertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. Die Omgevingsverordening is op 1 juni 2016 door Provinciale Staten vastgesteld. De visie en verordening zijn inmiddels al enkele malen geactualiseerd. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingsvisie Moeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

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

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in de Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving.

Hieronder worden de visiekaarten (indien relevant voor het initiatief) besproken.

#### **Ruimte**

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid maakt de provincie onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied. Op de visiekaart Ruimte is het projectgebied aangeduid als 'Stedelijk gebied'.

Onder stedelijk gebied verstaat de provincie een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij

behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en water en infrastructuur. De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat zij het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking', die bij nieuwe stedelijke ontwikkeling vraagt om motivering en afweging van (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied.

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor de ruimtelijke kwaliteit binnen het stedelijk gebied. Bij de inpassing van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen in het stedelijk gebied en ruimtelijke ingrepen in het stedelijk gebied die een effect hebben op het buitengebied ondersteunt en adviseert de provincie gemeenten.

De ontwikkeling heeft geen effect op het buitengebied. Het wordt binnen de bebouwde kom, aansluitend aan bestaande bebouwing gebouwd.

### **Landschap**

De provincie kent veel verschillende landschappen met elk hun eigen belangrijke natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige waarden. Deze kwaliteiten vormen een belangrijke onderlegger voor ons ruimtelijk beleid, dat gericht is op behoud van de kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. Het beschermen en versterken van de kenmerkende landschapsstructuren die bijdragen aan de identiteit van en variëteit in de provincie is een provinciaal belang en een kerntaak. Op de kaart Landschap is het projectgebied aangeduid als het deelgebied 'Veenkoloniën'.

De Veenkoloniën wordt vooral gekenmerkt door het grootschalig open landschap met een rationele verkavelingsstructuur van kanalen en wijken.

Het initiatief tast geen landschappelijke waarden aan. Het projectgebied is reeds onderdeel van bestaand stedelijk gebied en ligt direct aansluitend aan bestaande bebouwing.

### **Opgaven**

Op de kaart Opgaven is het projectgebied aangeduid als 'Regio Groningen-Assen'. De regio focust zich op het versterken van het economische kerngebied, het versterken van de interne samenhang en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land. In het kader van laatstgenoemde aspect, stelt de provincie dat steden zich verder moeten kunnen ontwikkelen als centra voor werk, onderwijs, voorzieningen en wonen. Meer dan voorheen moet er aandacht zijn voor de kwaliteit van de bestaande omgeving en dan vooral voor de herstructurerings- en transformatieopgaven. In paragraaf 3.3.2 (gemeentelijke Woonvisie) is onderbouwd dat het versterken van het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer gewenst is. De woningbouw in Hoogezand sluit aan bij deze opgave.

#### **3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening**

De bovenstaande thema's en provinciale belangen zijn in de omgevingsverordening vertaald in bindende regels voor ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen. Het gaat hierbij om zowel ruimtelijke aspecten waaronder landschapswaarden en cultuurhistorische waarden, als functionele aspecten waaronder verkeer, vervoer en wonen.

Artikel 2.15.1 van de Provinciale omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt. Deze aspecten worden in het kader van de woonvisie (paragraaf 3.3.2) nader uitgewerkt.

De overige artikelen die betrekking hebben op het projectgebied zijn niet relevant voor het

Omgevingsvergunning appartementencomplex Hoofdstraat/Winkelhoek Hoogezand (ontwerp) initiatief. Het initiatief is niet strijdig met de provinciale Omgevingsverordening.

### 3.2.3 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling is een passende en gewenste aanvulling voor de regio. Het planvoornemen is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Kompas gemeente Midden-Groningen

Per 1 januari 2018 zijn de voormalige gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Slochteren en Menterwolde samengegaan tot de nieuwe gemeente Midden-Groningen. In het Kompas is de richting beschreven waarin de nieuwe gemeente zich wil gaan ontwikkelen. Hierbij is de gemeente eerst en met name bondgenoot van inwoners, bedrijven en organisaties. Het motto is: minder voorschrijven, meer samenwerken.

Het Kompas benoemt drie bouwstenen voor een gemeenschappelijke maatschappelijke agenda. Deze bouwstenen bevatten de gemeenschappelijke doelen waar gemeente, inwoners, ondernemers, organisaties en bestuur de komende jaren aan gaan werken.

#### **Bouwsteen 1: Groots in kleinschaligheid**

De gemeente zet sterk in op zelfredzame en leefbare dorpen en kernen. Hierbij zijn inwoners medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid. Leefbaarheid heeft sterk te maken met 'schoon, heel en veilig'. Gemeente en inwoners worden hierin steeds meer gelijkwaardige partners. De nieuwe gemeente is een verband van vitale, lokale gemeenschappen die bestaan uit de inwoners van dorpen, kernen en wijken. Al deze gemeenschappen hebben hun eigen identiteit en alle dorpen en wijken zijn anders. De omstandigheden, mogelijkheden en wensen zijn op elke plek anders en vragen om specifieke initiatieven, arrangementen en maatregelen. Daarom wordt nadrukkelijk gekozen voor maatwerk. Door inwoners zelf meer verantwoordelijkheid en zeggenschap te geven, wordt eveneens meer ruimte gegeven aan de verschillen tussen dorpen en kernen.

Het maatwerk dat geleverd wordt, valt binnen een overkoepelende visie. In alle dorpen en wijken kunnen mensen goed en plezierig wonen. Iedere lokale gemeenschap beschikt over een gelegenheid of voorziening waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast zijn alle dorpen en kernen fysiek en digitaal goed bereikbaar. Het streven is om de voorzieningen die van belang zijn voor het dagelijks leven, zo dicht mogelijk bij mensen te brengen of te zorgen dat deze goed bereikbaar zijn. Daarbij blijven we realistisch: wie in een klein dorp woont, mag een bij die schaal passend aanbod van voorzieningen verwachten. Meer gemeente-brede of regionale voorzieningen worden geconcentreerd in de stedelijke kern van Hoogezand.

#### **Bouwsteen 2: Ieder mens telt**

In de gemeenschap telt ieder mens: iedereen heeft betekenis voor zichzelf en zijn omgeving, en komt tot zijn recht om wie hij is. Het uitgangspunt is 'eigen kracht': alle inwoners - van jong tot oud, met of zonder beperking - nemen zelf de regie over hun leven en zijn zelf verantwoordelijk voor hun leven.

Voor mensen die maatschappelijk kwetsbaar zijn, is het soms moeilijk hun eigen kracht te vinden. Scholing voor Kinderen is de manier om de vicieuze cirkel van maatschappelijke kwetsbaarheid te doorbreken. De integrale kindcentra kunnen daar goed bij helpen, maar niet per se en overal. Ook hier is ruimte voor verschillen en maatwerk. De sociale teams leveren ook maatwerk en spelen in individuele situaties een belangrijke rol bij het vinden van oplossingen. Samen met de ouders en/of gezinnen gaan zij na hoe belemmeringen op het gebied van geld, gezondheid, onderwijs en/of werkloosheid kunnen worden weggenomen. Ze redeneren daarbij vanuit het gezin, niet vanuit de verschillende hokjes of budgetten bij de

gemeente. Verder wil de gemeente samen met werkgevers en onderwijsinstellingen snel een concreet plan maken en uitvoeren om werkzoekenden 'fit' te maken voor werk.

### **Bouwsteen 3: Economie van de toekomst**

De gemeente Midden-Groningen heeft een stevige economische basis, dankzij de bedrijvigheid in stuwende sectoren zoals (maak)industrie, landbouw, handel, bouw en energie. Vooral met de maakindustrie, met name scheepsbouw, onderscheidt de gemeente zich regionaal. Voor de werkgelegenheid zijn ook de publiek gefinancierde instellingen en ondernemingen van belang. De maakindustrie en de landbouw kunnen worden versterkt. Nieuwe kansen bieden de energietransitie en de vrijetijdseconomie. De gemeente heeft weinig mogelijkheden om de economie en de arbeidsmarkt te veranderen; daarvoor zijn vooral partijen als onderwijs en bedrijfsleven aan zet.

Het Kompas is de basis voor de nieuwe gemeente. Hierbij vormen de uitgangspunten en bouwstenen uit het kompas de nieuwe afwegingskaders.

#### **3.3.2 Woonvisie**

De gemeente heeft in 2019 de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 vastgesteld. In deze woonvisie houdt de gemeente rekening met de woningbouwafspraken in de Regio Groningen Assen (het regionaal woondocument) en in de Regio Oost-Groningen (het prestatiekader, als uitwerking van het Regionaal Woon- en LeefbaarheidsPlan). Het woonbeleid koerst op:

- toevoegen van nieuwe woonmilieus om ook de vraag uit de stadsregio te bedienen;
- versterken van het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer;
- dorpen als sterke zelfstandige netwerken van kleine en grote dorpen.

Over de eerstgenoemde koers is het volgende vermeld. Met name in de westkant van de gemeente zoekt de gemeente plek voor groei om ook de vraag uit de stadsregio te bedienen. De gemeente biedt aanvullend ruimte op veel plekken voor kleinschalige, unieke woonmilieus en woonproducten, gebruik makend van het karakter van plekken: dit kan om producten in het buitengebied gaan, maar ook in bestaande wijken of in een meer industriële omgeving.

Voor de woonvisie is de woningbehoefte in relatie tot het voornemen berekend. Hoewel in aantal beperkt, ligt er nog een uitbreidingsopgave in Midden-Groningen. Tot 2028 moeten er volgens de provinciale prognose netto ongeveer 100 woningen worden toegevoegd en volgens de positieve groeivariant 600 woningen. De gemeente houdt rekening met een midden variant (300 woningen) en streeft met goede woningen in aantrekkelijke dorpen naar 600 woningen. Op de meeste plekken betreft het tot 2030 de laatste netto toevoeging van woningen. Dit maakt dat het extra belangrijk is dat de netto uitbreiding goed aansluit op de woningbehoefte. De netto uitbreiding is niet gelijk aan de totale nieuwbouw. Indien er meer gesloopt wordt, kunnen er ook meer (vervangende) woningen worden toegevoegd.

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de capaciteit van de woonvisie. Met de verdere ontwikkeling van Hogezaand wordt het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer versterkt en wordt aangesloten op de huidige woonvraag.

#### **3.3.3 Welstandsnota**

De geharmoniseerde en geactualiseerde welstandsnota is in 2020 vastgesteld. Op de bijbehorende welstandskaat is het projectgebied aangeduid als Welstandsgebied Hoofdlinten.

Dit betreft dorps- en woongebieden die kerken uit de 13<sup>e</sup> eeuw bevatten samen met boerderijen vanaf 1850. In deze dorps- en woongebieden worden uiterlijk en de plaatsing van een bouwwerk waarop een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd, als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan beperkt getoetst aan redelijke eisen van welstand.

Het gebouw voegt zich in de serie appartementencomplexen die reeds aan de Hoofdstraat zijn

gebouwd. Tevens voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan de overige uitgangspunten van de welstandsnota.

## Hoofdstuk 4 Milieu en onderzoek

### 4.1 Archeologie

#### 4.1.1 Wettelijk kader

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

De gemeente Midden-Groningen is gestart met een grote harmonisatie van de bescherming van het gemeentelijk erfgoed. In de drie voormalige gemeenten heeft in 2017 een inventarisatie plaatsgevonden van het gemeentelijk erfgoed. Dit heeft geleid tot een beleidskaart 'Archeologische verwachtingskaart'. Op 23 april 2020 is deze kaart samen met het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld.

#### 4.1.2 Toetsing

Op grond van de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Midden-Groningen zijn de gronden aangeduid als 'Borgen steenhuizen buitenplaatsen'. Deze aanduiding omvat de code WR-a1. Deze verwachtingswaarde heeft een oppervlaktevrijstelling van 15 m<sup>2</sup> en een dieptevrijstelling van 40 cm. De archeologische verwachtingskaart kleuren de gronden ook als 'vrijgave / lage archeologische verwachting'.

Vanwege de aanduiding 'Borgen steenhuizen buitenplaatsen' en de omvang van het project is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Door De Steekproef B.V. is op 10 februari 2022 een archeologisch bureau onderzoek uitgevoerd. Dit archeologisch bureau onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat het projectgebied vanwege een ligging in een waarschijnlijk laag en nat dal een lage verwachting voor archeologische resten uit de steentijd heeft. Voor de archeologische resten uit de nieuwe tijd geldt dat deze zeer sterk zullen zijn aangetast door de 20e eeuwse bebouwing, met kelders en bredere funderingsstiepen. Omdat vrijwel het gehele projectgebied is bebouwd is de verwachting voor intacte archeologische resten uit de nieuwe tijd zeer laag. Gezien deze lage archeologische verwachting wordt geen vervolgonderzoek geadviseerd. Geadviseerd wordt om het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

#### 4.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt voor het onderhavig voornemen geen belemmeringen.

## 4.2 Cultuurhistorie en erfgoed

### 4.2.1 Wettelijk kader

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van bestemmings- en wijzigingsplannen. De overige cultuurhistorische waarden moeten, naast de archeologische waarden, worden betrokken in het onderzoek.

De gemeente Midden-Groningen heeft met het 'Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten' (vastgesteld op 20 december 2018) het erfgoed, dat voor een belangrijk deel bepalend is voor het karakter van de gemeente, planologisch vastgelegd.

### 4.2.2 Toetsing

Het initiatief tast geen cultuurhistorische waarden aan. Op de gronden staan nu leegstaande panden. In het vigerende facetbestemmingsplan hebben de gronden niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - Monument'. Het projectgebied heeft ook niet de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristiek'.

### 4.2.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt voor het onderhavig voornemen geen belemmeringen.

## 4.3 Milieuzonering

### 4.3.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds verstaan. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt veelal de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke indicatieve richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het voornemen mogelijk is.

#### 4.3.2 *Toetsing*

Het voornemen voorziet in de realisatie van appartementen. Deze appartementen leiden van zichzelf niet tot milieuhinder voor omliggende functies, maar is andersom als woonfunctie wel gevoelig voor milieuhinder van omliggende bedrijven.

In de omgeving van het projectgebied zijn vooral woningen gelegen. Kortom, de woningen belemmeren niet de functies in de omgeving. De enige functie in de nabijheid van de gronden is het restaurant aan de overkant van de straat 'Het Bonte Huis'. Restaurants vallen in de milieucategorie 1 volgens de VNG uitgave. De afstand tot zulke functies naar gevoelige functies dient 10 meter te zijn. Deze afstand wordt ruimschoots behaald.

#### 4.3.3 *Conclusie*

Het aspect milieuzonering vormt voor het onderhavig voornemen geen belemmeringen.

### 4.4 **Externe veiligheid**

#### 4.4.1 *Wettelijk kader*

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rond het thema externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak veiligheidsafstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### 4.4.2 *Toetsing*

Volgens de risicokaart (risicokaart.nl) zijn in en in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen en geen risicovolle transportleidingen gelegen waarvan het invloedgebied reikt tot over het projectgebied. De dichtbijzijnde risicovolle object is de A7, deze weg is op meer dan 450m afstand van het voornemen gelegen.

#### **Bestrijdbaarheid**

Bij bestrijdbaarheid gaat het om de mogelijkheden tot voorbereiding van de bestrijding en beperking van de omvang van een calamiteit. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun taken.

#### *Bereikbaarheid*

Het projectgebied en de omgeving zijn voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar zodat de brandweer eventuele optredende effecten kan bestrijden. Het projectgebied is meerzijdig bereikbaar over de Hoofdstraat en anderzijds over de Winkelhoek.

#### **Zelfredzaamheid**

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen om zichzelf in veiligheid te brengen. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij kunnen vluchten of schuilen zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten. De zelfredzaamheid van de aanwezige personen is beoordeeld op de aspecten zelfredzaam vermogen, de mogelijkheden tot vluchten of schuilen en de alarmeringsmogelijkheden.

#### *Zelfredzaam vermogen*

Het voorgenomen ruimtelijke besluit kent geen bestemmingen voor het langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen in het invloedsgebied van de risicobronnen. De toekomstige gebruikers van het projectgebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd. De Veiligheidsregio Groningen adviseert wel om de mechanische ventilatie handmatig geheel uitschakelbaar te maken. De maatregel om de mechanische ventilatie geheel uitschakelbaar te maken, wordt in de toekomst in de Omgevingswet opgenomen in de AMvB Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 4.124.

#### *Alarmeringsmogelijkheden*

Het projectgebied ligt binnen het sirenebereik van het bestaande waarschuwing en alarmering systeem. Het Ministerie van Justitie en Veiligheid heeft bekendgemaakt, vanaf 2017 in fases met de WAS-sirenes te willen stoppen. Eind 2012 is NL-Alert geïntroduceerd. Met NL-Alert kan de overheid mensen in het rampgebied en in de directe omgeving van een (dreigende) noodsituatie met een tekstbericht informeren via de eigen mobiele telefoon. Daarnaast wordt bij grote rampen alarm geslagen via onder meer calamiteitenzenders, geluidswagens en sociale media. Hierdoor is een snelle alarmering in het projectgebied mogelijk. Veiligheidsregio Groningen adviseert om de toekomstige gebruikers bij een ramp ook op een andere wijze te alarmeren dan met de WAS-sirenes, bijvoorbeeld via calamiteitenzenders, NL-Alert, geluidswagens, sociale media enz.

#### **4.4.3 Conclusie**

Het voornemen is wat betreft het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Wettelijk kader**

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde.

De Wgh is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Volgens de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hiervan uitgezonderd, evenals wegen die deel uitmaken van een woonerf.

### **4.5.2 Toetsing**

Het voornemen voorziet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing in de zin van de Wgh, namelijk appartementen. Omdat het projectgebied in de geluidszone van de Hoofdstraat ligt, is door abt Wassenaar een akoestisch onderzoek verricht. Dit akoestisch onderzoek is als bijlage 2 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels hoger is dan 48 dB. De geluidsbelasting is echter niet hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB.



#### 4.5.3 *Conclusie*

Om de realisatie van de appartementen mogelijk te maken dient het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midden-Groningen een hogere waarde te verlenen. Gemotiveerd is waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn.

Voor het verlenen van een hogere waarde zijn wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, teneinde te voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de indiening van het bouwplan mede aangeleverd te worden.

### 4.6 **Bodem**

#### 4.6.1 *Wettelijk kader*

De milieuhygiënische bodemkwaliteit mag geen belemmering zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het voornemen. De aanwezige bodemkwaliteit behoort te passen bij het huidige of het toekomstig gebruik van de bodem. De bodemkwaliteit mag immers geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet milieukundig bodemonderzoek worden uitgevoerd. Informatie over verdachte locaties, uitgevoerde bodemonderzoeken en bodemsaneringen staan vermeld op de Bodeminformatiekaart (via [www.bodemloket.nl](http://www.bodemloket.nl)).

#### 4.6.2 *Toetsing*

Er is bij het bodemloket geen informatie beschikbaar voor het grootste deel van het projectgebied. Aangezien de locatie de laatste jaren is gebruikt voor de functie wonen vormt de verwachte bodemkwaliteit ter plaatse van het project geen belemmering. De verwachting is niet dat er een bodemverontreiniging aanwezig is. De financiële haalbaarheid wordt als positief beoordeeld.

Wel zal in het kader van de omgevingsvergunning, activiteit bouw, moeten worden onderzocht of er toch verontreiniging aanwezig is.

#### 4.6.3 *Conclusie*

Op dit moment is er geen reden om aan te nemen dat het aspect bodem een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling. In het projectgebied is nu nog bebouwing aanwezig. Bodemonderzoek vindt daarom plaats in het kader van de te verlenen omgevingsvergunning, activiteit bouw.

### 4.7 **Ecologie**

#### 4.7.1 *Wettelijk kader*

Voor het projectgebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van natuurbescherming relevant: de Wet natuurbescherming (Wnb) en de provinciale Omgevingsvisie en -verordening. De Wnb is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

Om de uitvoerbaarheid van dit project te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het projectgebied ten behoeve van de inventarisatie op 17 januari

2022 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs. Deze inventarisatie is als bijlage 3 opgenomen.

#### 4.7.2 Toetsing

##### **Soortenbescherming**

Als gevolg van de sloop van de bebouwing in het gebied gaan mogelijk jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus, gierzwaluw, vleermuizen (zoals laatvlieger, gewone en ruige dwergvleermuis) en steenmarter verloren. Nader onderzoek is nodig om te bepalen of huismus, gierzwaluw hun nesten in de bebouwing hebben of vleermuizen of steenmarters hun verblijfplaats.

Bij uitvoering van het plan verandert het projectgebied in principe niet als foerageergebied voor huismus, aangezien bebouwde omgeving vervangen wordt door nieuwbouw. In de directe omgeving van het projectgebied is in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig, zoals in verschillende tuinen. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied kunnen worden uitgesloten.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van algemene vogelsoorten worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het projectgebied zal naar verwachting na de nieuwbouw niet ongeschikt zijn voor de te verwachten vleermuissoorten die in bebouwd gebied foerageren. Bovendien is hier in de directe omgeving van het projectgebied ook in ruime mate alternatief foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op vleermuizen door verlies van foerageergebied treden niet op.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Groningen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

##### **Gebiedsbescherming**

Het projectgebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebieden. Hierdoor zijn in potentie effecten alleen mogelijk door externe werking. Het projectgebied is gescheiden van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de grote afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Een eventuele toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' als gevolg van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase is op basis van de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering vrijgesteld van vergunningsplicht. Door de ruime afstand (> 10 km), het gasloos bouwen en doordat de extra verkeersbewegingen van de 33 appartementen al snel worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld, wordt geen toename van stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/jaar in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase verwacht.

Het NNN in Groningen kent geen externe werking. Met de uitvoering van de plannen gaat geen NNN verloren, waardoor negatieve effecten hierop kunnen worden uitgesloten. Akkervogelleefgebieden en natuur buiten het NNN zullen eveneens geen aantasting of verstoring ondergaan, gezien de grote afstand tot het projectgebied.

### 4.7.3 Conclusie

Op basis van het veldbezoek en de verspreidingsgegevens is een nog onvoldoende beeld van de natuurwaarden in het gebied verkregen om de toetsing aan de Wnb op te baseren.

Uit de toetsing komt naar voren dat als gevolg van de plannen mogelijk verblijfplaatsen van veermuizen en steenmarter en jaarrond beschermde nesten van huismus en gierwaluw verloren gaan. Nader onderzoek is nodig om de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van laatvieger, gewone dwergveermuis en ruige dwergveermuis, verblijfplaatsen van steenmarter en nesten van huismus en gierwaluw in de bebouwing vast te stellen. Daarnaast dient de binnenplaats nog te worden beoordeeld.

Op basis van het nader onderzoek naar deze soort(groep)en kan worden bepaald of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd. Verder moet bij de werkzaamheden rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels.

Een nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van natuurlijke habitats en soorten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Wnb nodig. Het plan is daarnaast op het punt van provinciaal natuurbeleid niet in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening.

## 4.8 Luchtkwaliteit

### 4.8.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitvoeren van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIMB) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

### 4.8.2 Toetsing

In het projectgebied worden maximaal 33 appartementen mogelijk gemaakt. De CROW-publicatie 381 (2018) heeft voor verschillende variabelen kerncijfers. Dit gebied is geclassificeerd als weinig stedelijk en ligt in de Schil centrum. Het gaat om de bouw van appartementen. Voor de verkeersgeneratie van dergelijke woningen is een kentel van gemiddeld 5,9 verkeersbewegingen per etmaal opgenomen. Dit komt neer op een totaal van naar boven afgerond 195 ritten 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 2021 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een project niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$  bepaald.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	195
Aandeel vrachtverkeer	5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,19
PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>	1,2
<b>Conclusie</b>	
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>	

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het project de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m<sup>3</sup> NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) niet overschrijdt. Het voornemen kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer 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 projectgebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2011.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Grenswaarden luchtconcentraties		
NO <sub>2</sub> en PM <sub>10</sub>	Luchtconcentratie	Norm
<b>NO<sub>2</sub></b>		
jaargemiddelde concentratie		40 µg/m <sup>3</sup>
<b>PM<sub>10</sub></b>		
jaargemiddelde concentratie		40 µg/m <sup>3</sup>

Getoetst dient te worden aan de norm voor NO<sub>2</sub> per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO<sub>2</sub> worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijnstof worden voldaan. Uit de Grootchalige Concentratiekaarten blijkt dat in het gebied de achtergrondniveaus voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> ruimschoots onder de grenswaarden liggen.

#### 4.8.3 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkeling kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het projectgebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

## **4.9 Water**

### *4.9.1 Wettelijk kader*

Op grond van artikel 3.1.6 uit het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin moet worden ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het voornemen voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Het projectgebied van het bestemmingsplan ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

### *4.9.2 Toetsing*

Via de Digitale Watertoets is het waterschap Hunze en Aa's van onderhavig initiatief op de hoogte gebracht. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen. De watertoets is uitgevoerd op 24 januari 2022 en opgenomen als bijlage 4. Op (11 maart 2022) heeft het waterschap de definitieve uitgangspuntennotitie opgesteld. Deze uitgangspuntennotitie is als bijlage 5 opgenomen. Onderstaand worden de uitgangspunten kort besproken.

#### **Verhardingsafname**

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Er kan vanuit worden gegaan dat het hemelwater niet versneld tot afstroming komt. Compenserende waterberging is derhalve niet noodzakelijk.

#### **Scheiden schoon hemelwater en vuilwater**

Binnen de ruimtelijke ontwikkeling wordt het schone hemelwater en het vuilwater gescheiden aangeleverd. Het vuilwater en het hemelwater worden beide afgevoerd op het riool. In de huidige situatie is alleen een gemengd stelsel aanwezig.

### *4.9.3 Conclusie*

Het voornemen is wat betreft het aspect water uitvoerbaar.

## **4.10 Ladder voor duurzame ontwikkeling**

### *4.10.1 Wettelijk Kader*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

#### 4.10.2 Toetsing

##### 1. *Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?*

De eerste vraag bij de Laddertoets is of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 van het Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het projectgebied bevindt zich in een bestaande woonwijk van het dorp Hoogezand en heeft een gemengde bestemming. Binnen deze bestemming zijn reeds woningen met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan. In de huidige situatie is op het perceel leegstand aanwezig. Het initiatief betreft de bouw van 33 nieuwe appartementen. Met dit project is dus sprake van een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Bro.

##### 2. *Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?*

De vervolgvraag is of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. De Laddertoets geldt immers alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het 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.

In dit geval zal de huidige bebouwing gesloopt worden en een nieuw appartementen complex met bijbehorende voorzieningen gebouwd worden. De omvang van het initiatief is zodanig dat er gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

##### 3. *Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?*

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving van de behoefte aan de appartementen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Voor wonen kan dit schaalniveau de gemeentegrens overstijgen. Verhuisbewegingen geven hiervoor een goede indicatie.

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 2018 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 projectgebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende 10 jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als dit aanbod feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

In paragraaf 3.3.2 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 stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?*

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Het projectgebied is gelegen binnen het stedelijk gebied van Hoogezand. De directe omgeving bestaat uit bebouwing, bestaande uit woningen en infrastructuur (wegen en parkeervoorzieningen). Geconcludeerd kan worden dat het projectgebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied. Bovendien heeft de provincie Groningen in haar Omgevingsverordening het bestaand stedelijk gebied vastgelegd. Het projectgebied maakt daar deel van uit.

#### *4.10.3 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.

### **4.11 Verkeer en parkeren**

#### *4.11.1 Wettelijk kader*

Voor een ruimtelijk initiatief geldt dat de verkeerseffecten die optreden als gevolg van een voornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten worden onderbouwd. De nadruk ligt daarbij op de effecten van de ontwikkeling op de verkeersafwikkeling en parkeren (bereikbaarheid), de verkeersveiligheid en de verkeershinder (leefbaarheid). In publicatie nr. 381: Toekomstbestendig parkeren (2018) van CROW zijn vuistregels en kengetallen aangereikt om verkeerseffecten bij ontwikkelingen te bepalen.

#### *4.11.2 Toetsing*

De woonpercelen worden direct ontsloten op de Winkelhoek. De ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Het gaat bij het voornemen om gemiddeld 189 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is uitgaande van 33 koop en/of huur appartementen van gemiddelde prijs, in 'weinig stedelijk gebied' in de schil rondom het centrum. De hoeveelheid extra verkeer zal niet leiden tot een verminderde doorstroming of verkeersveiligheid op de Hoofdstraat.

Voor parkeren staan in de CROW-publicatie 381 kencijfers om de parkeerbehoefte te berekenen. Voor middel dure appartementen (in een 'weinig stedelijk gebied' in de schil rondom het centrum) geldt een parkeerbehoefte van minimaal 1,2 parkeerplaats per woning. Het projectvoornemen voorziet in totaal in 33 parkeerplaatsen. Afgaande op de behoefte van minimaal 1,2 parkeerplaatsen per woning, betreft de totale parkeerbehoefte van dit projectvoornemen minimaal 39,6 parkeerplaatsen. In overleg met de gemeente worden in het openbaar gebied 7 parkeerplaatsen ter beschikking gesteld aan het voornemen. Op deze manier wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de ruimtelijke ontwikkeling.

#### 4.11.3 Conclusie

Het voornemen leidt niet tot een verslechtering van de verkeerssituatie in het projectgebied. De parkeerbehoefte wordt deels opgelost op eigen erf, voor de rest zal de parkeerbehoefte in de omgeving door middel van openbare parkeergelegenheden worden voorzien. Wat betreft de verkeerseffecten wordt het voornemen dan ook uitvoerbaar geacht.

### 4.12 M.e.r.-beoordeling

#### 4.12.1 Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is in werking getreden op 7 juli 2017.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2, vijfde lid, van het Besluit m.e.r. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER moet worden opgesteld.

#### 4.12.2 Toetsing en conclusie

In onderdeel D11.2 van het Besluit m.e.r. is voor stedelijke ontwikkelingsprojecten als grenswaarde een aantal van 2.000 woningen opgenomen. Het voornemen voorziet in het realiseren van maximaal 33 appartementen.

Het project is daarmee dusdanig kleinschalig van aard en omvang dat het ruimschoots onder de drempelwaarden voor ontwikkelingen blijft, zoals die zijn opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het voornemen geen significante effecten op de omgeving heeft. Dit blijkt tevens uit de aanmeldnotitie die als bijlage 6 is opgenomen.



## Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

### Algemeen

Een omgevingsvergunning dient te worden genomen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit houdt in dat moet worden ingegaan op:

- de huidige en de toekomstige situatie, zowel van het gebruik en de inrichting, als van de planologisch-juridische situatie;
- de wijze waarop het bouwplan voldoet aan het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid;
- de milieuaspecten, zoals bodemkwaliteit, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluidhinder en externe veiligheid;
- water, archeologie en ecologie;
- de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Deze aspecten zijn in het voorliggende rapport aan de orde gekomen.

### Juridische regeling

De omgevingsvergunning voorziet in het realiseren van een appartementencomplex in het projectgebied. Op het besluitgebied blijft voorts, onder andere wat betreft bouwregels en afwijkingsregels, de juridische regeling zoals beschreven in het vigerende bestemmingsplan, van toepassing.

## Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met het voornemen worden door de initiatiefnemer gedragen. De kosten die uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn aanvragen voor een tegemoetkoming in schade.

Schade, toegebracht door deze planologische wijziging, zal worden verhaald op de aanvrager van het (bouw)plan middels een gesloten planschadeovereenkomst tussen gemeente en aanvrager.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbesluit toegezonden aan de betreffende overlegpartners en adviesinstanties.

Hierna zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage worden gelegd als onderdeel van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb op grond van artikel 3,10 lid a Wabo. Eenieder kan een zienswijze indienen.