



omgevingsvergunning

Hoogezand- Burgemeester van Royenstraat Oost

Midden-Groningen

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 20-03-2024
IMRO IDN NL.IMRO.1952.20240201-0001

PROJECT
PROJECTLEIDER C. Tasma

OPDRACHTGEVER VDM woningen
PROJECTNUMMER 20240201

AUTEUR D. Brugma
STATUS ontwerp

DISCLAIMER

© Rho Adviseurs B.V.

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs B.V., behoudens voor zover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

AVG

Onze producten worden vrijgegeven conform het protocol en eisen uit het kwaliteitssysteem van Rho Adviseurs B.V.. Daarbij wordt niet gewerkt met handtekeningen en/of parafen. In het kader van de AVG worden, voorafgaand aan publicatie of bij uitlevering aan derden, persoonsgegevens van derden in onze producten geanonimiseerd. In het belang van de advisering en herkenbaarheid worden bedrijfsgegevens van Rho Adviseurs B.V., namen, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van adviseur(s), zijnde auteur(s) van het rapport of de projectleider van het onderhavige project, niet geanonimiseerd.

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
1.3	Planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Projectbeschrijving	10
2.1	Achtergrond	10
2.2	De bestaande situatie	11
2.3	Voorgenomen situatie	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Regionaal beleid	21
3.3	Provinciaal beleid	23
3.4	Gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	30
4.1	Bedrijven en milieuzonering	30
4.2	Ecologie	30
4.3	Bodem	32
4.4	Geluid	34
4.5	Water	35
4.6	Luchtkwaliteit	37
4.7	Archeologie	38
4.8	Cultuurhistorie	39
4.9	Externe veiligheid	40
4.10	Kabels en leidingen	41
4.11	Vormvrije m.e.r. beoordeling	42
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	44
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
5.2	Economische uitvoerbaarheid	44



Hoofdstuk 6	Afweging en conclusie	46
Bijlagen		47
Bijlage 1	Inrichtingstekening	49
Bijlage 2	Stikstofdepositieberekeningen	61
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek	77
Bijlage 4	Digitale watertoets	167



Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om woningen te realiseren in Hoogezand aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in de gemeente Midden- Groningen. De gemeente heeft een positieve houding tegenover de ontwikkeling naar woningbouw. Het is de wens om 22 grondgebonden eengezinswoningen te realiseren. De voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd op een locatie waar in 2009 36 woningen zijn gesloopt ten behoeve van het uitbreidingsplan Molenwaard. Door de groeiende behoefte naar woningen in Hoogezand is het wenselijk om het projectgebied opnieuw in gebruik te nemen voor woningen.

Voor het projectgebied geldt momenteel de planologische regeling uit het (voormalige) bestemmingsplan *Woongebieden* uit 2013. Het projectgebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen 1'. De bouwregels van het geldende bestemmingsplan bieden geen mogelijkheden voor de voorgenomen ontwikkeling. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 74 wooneenheden. Door de voorgenomen ontwikkeling zal dit maximum worden overschreden. Er zijn op dit moment al 74 woningen binnen het bouwvlak gesitueerd.

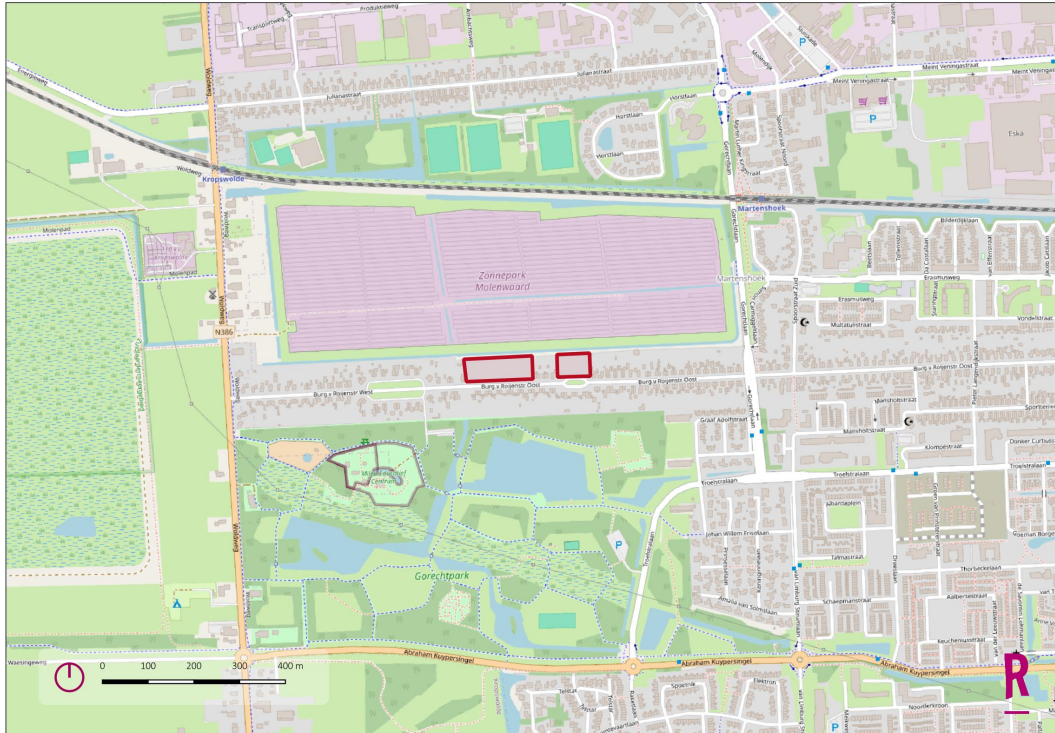
Voor de woningbouwontwikkeling aan de Burgemeester van Royenstraat Oost wordt afgeweken van het bestemmingsplan door middel van een uitgebreide omgevingsvergunning, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in het westen van het dorp Hoogezand. De ligging van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.1. Ten noorden van het projectgebied ligt een zonneveld, richting het oosten ligt het centrum en meerdere woonwijken van Hoogezand. Aan de zuidkant van het projectgebied zijn woningen gesitueerd en ligt het Gorechtpark. Het Gorechtpark is één van de grotere groene gebieden binnen de gemeente en heeft een recreatieve, een natuur en een educatieve functie. Richting het westen ligt het landelijk gebied.

Het projectgebied is kadastraal bekend als Hoogezand, sectie F, nummers 2229 en 2230. De gronden zullen worden ontsloten door de Burgemeester van Royenstraat Oost.



Figuur 1.1 Globale ligging van het projectgebied (Bron: Pdok Viewer)

1.3 Planologische regeling

Het projectgebied is geregeld in het (voormalige) bestemmingsplan *Woongebieden*, dat is vastgesteld op 10 juni 2013 door de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer. Dit bestemmingsplan is nu onderdeel van het Omgevingsplan van rechtswege van de gemeente Midden- Groningen. De aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend vóór 1 januari 2024. Er dient daarom getoetst te worden aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het (voormalige) bestemmingsplan is voor dit project van toepassing. De Omgevingswet en daarmee het Omgevingsplan van de gemeente Midden- Groningen zijn niet van toepassing. Het projectgebied valt ook binnen de facetbestemmingsplannen *Parkeren* (2019) en *Karakteristieke objecten* (2018).

1.3.1 Woongebieden (2013)

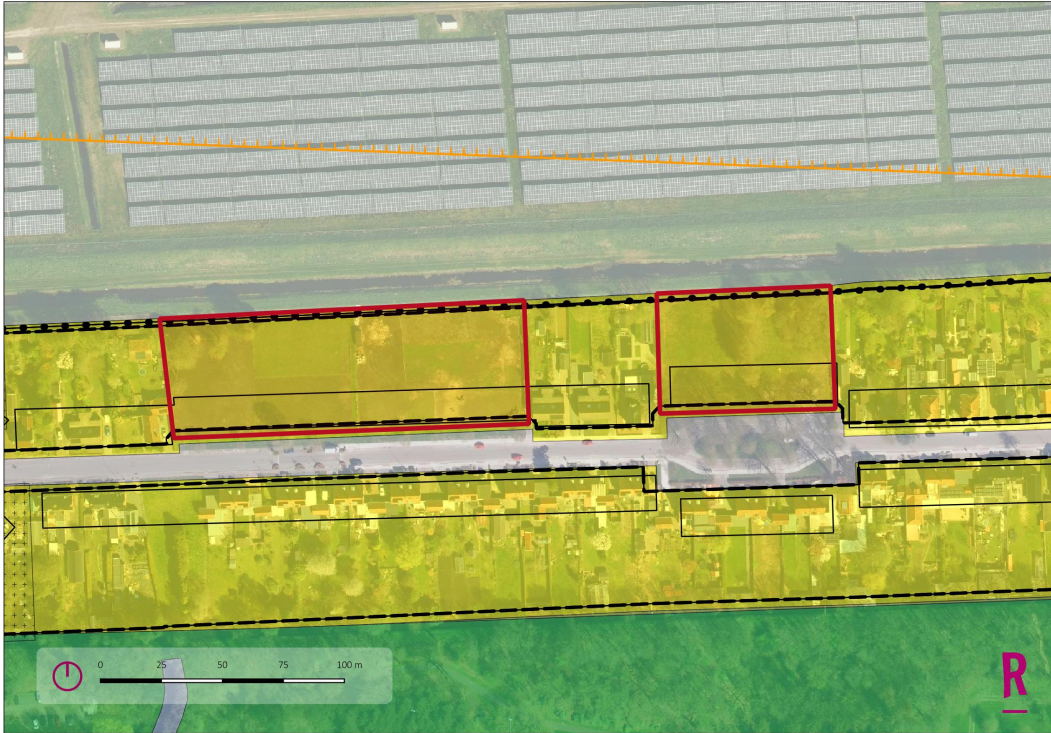
In het geldende bestemmingsplan is het projectgebied bestemd als 'Wonen 1'. Daarnaast heeft het projectgebied een bouwvlak en de maatvoeringen 'Maximum bouwhoogte 10 meter' en 'Maximaal aantal wooneenheden 74'. Het projectgebied heeft verder geen aanvullende aanduidingen of dubbelbestemmingen.

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoofdfunctie wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Met de daarbij behorende tuinen, erven, groen-, nuts-, en verblijfsvoorzieningen, water en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Binnen de gebruiksregels van het bestemmingsplan zijn op dit moment woningen toegestaan. Het voorgenomen initiatief is in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan 74 wooneenheden. Door de voorgenomen ontwikkeling zal dit maximum worden

overschreden. De realisatie van 22 woningen is binnen de bouwregels niet mogelijk.

De gewenste goot-, bouwhoogte en dakhelling van de woningen is wel passend binnen het huidige bestemmingsplan. Een uitsnede van het bestemmingsplan ter plaatse van het projectgebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2 Het projectgebied met het geldende bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3.2 Facetbestemmingsplannen


Naast het geldende bestemmingsplan *Woongebieden* (2013) gelden er twee facetbestemmingsplannen in het projectgebied. Hieronder worden deze kort toegelicht.

Facetbestemmingsplan Parkeren (2019)

In een groot aantal vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Midden- Groningen wordt voor het bepalen van de parkeernorm verwezen naar de parkeernormbepaling die in juli 2018 is komen te vervallen. Er ontbrak hierdoor een juridisch regeling om bij ontwikkelingen een parkeernorm te bepalen. Het was nodig om de bestemmingsplannen op dit onderdeel te wijzigen zodat ze voorzien zijn van een goede parkeerregeling. In alle voormalige bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Groningen moest een bepaling ten aanzien van parkeren worden opgenomen. Zo kon bij aanvragen om een omgevingsvergunning een parkeertoets plaatsvinden.

Voor het opstellen van een nieuwe parkeerregeling wordt verwezen naar de door het CROW vastgestelde parkeernormen. Het aspect verkeer en parkeren wordt in paragraaf 2.3.2 verder uitgewerkt en gemotiveerd dat er aan de parkeernormen wordt voldaan.

Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten (2018)



Vanuit de gemeentelijke wens om de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en in het bijzonder het erfgoed te behouden, is dit bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden alle karakteristieke objecten in de gemeente Midden-Groningen vastgelegd en voorzien van een regeling die toeziet op het, voor zover mogelijk, in stand houden van de ruimtelijk relevante kenmerken van deze panden die een belangrijk onderdeel zijn van het erfgoed in de gemeente.

Het doel van dit plan is het zorgen voor een ruimtelijk-juridisch kader voor karakteristieke panden en objecten binnen de gemeente Midden-Groningen. Het facetbestemmingsplan regelt, voor karakteristieke objecten, dat bestaande bestemmingsplannen worden aangevuld met een regeling voor behoud, bescherming en herstel van deze panden en overige bouwwerken. Concreet betekent dit een sloopverbod voor deze panden en een vergunningstelsel voor sloop onder bepaalde voorwaarden. Het plan vormt ook een aanvulling op de bestaande gebiedsbescherming die al is vastgelegd in bijvoorbeeld de beschermde dorpsgezichten en andere gebieden met cultuurhistorische waarde. De voorgenomen ontwikkeling aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in Hoogezand ligt aan een historisch lint met gedeeltelijk een beschermde status. Het aspect cultuurhistorie wordt daarom in paragraaf 4.8 uitgebreid behandeld en getoetst.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de uitgebreide omgevingsvergunning voor de woningbouw ontwikkeling aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in Hoogezand. De opbouw van deze onderbouwing is als volgt:

- na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 de huidige situatie en de gewenste situatie beschreven;
- in hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau behandeld;
- een toetsing van het project aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten is in hoofdstuk 4 opgenomen;
- hoofdstuk 5 behandelt de uitvoerbaarheid van het voorgenomen project;
- tot slot bevat hoofdstuk 6 de conclusie.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

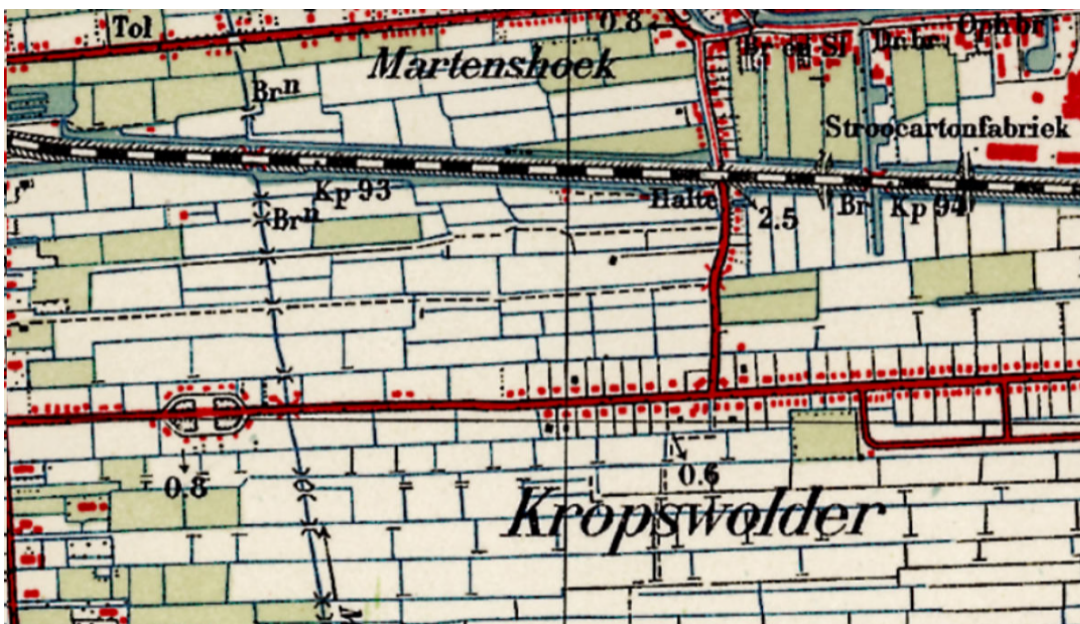
De voorgenomen ontwikkeling is aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing en wordt in dit hoofdstuk beschreven. De ontwikkeling moet op een goede manier worden ingepast in de omgeving. Een beschrijving van de voormalige en huidige situatie is om die reden ook in dit hoofdstuk opgenomen.

Het projectgebied ligt aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in het dorp Hoogezand. De gronden liggen binnen bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in de *Omgevingsverordening 2022* van de provincie Groningen. Het projectgebied is onderdeel van het bestemmingsplan *Woongebieden* (2013). Er is sprake van een inbreidingslocatie.

2.1 Achtergrond

Na opvulling van de bebouwing langs de hoofd kanalen 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, werden ook de open plekken (ook wel 'kamers' genoemd) tussen de oude dwarskanalen opgevuld.

De Burgemeester van Royenstraat is een historisch lint dat al bestond voor de grote uitbreiding vanaf eind negentiende eeuw. Er werd al vanaf de jaren 30 aan dit lint gewoond (figuur 2.1). Het historische lint is een belangrijk onderdeel van de ontstaansgeschiedenis en verdere uitbreiding van Hoogezand.



Figuur 2.1 Burgemeester van Royenstraat in 1935 (Bron: Topotijdreis)

In het verleden stonden op de projectlocatie meerdere woningen. Deze zijn rond 2009 gesloopt. In figuur 2.2 is

de voormalige situatie aangegeven.



Figuur 2.2 Voormalige situatie projectgebied 2009 (Bron: Topotijdreis)

2.2 De bestaande situatie

Hoogezand is oorspronkelijk een veenkoloniaal lintdorp. Kenmerkend is de afwisseling tussen de grotere volumes van de boerderijen en de kleinere schaal van de andere bebouwing. In de linten van Hoogezand is dit de kenmerkende afwisseling tussen de grotere volumes van de villa's, de dwarshuizen, de winkelpanden en appartementengebouwen met de kleinere schaal van de andere bebouwing.

In Hoogezand werden begin vorige eeuw haaks op de hoofdlinten dwarsstraten met lintbebouwing aangelegd met woningen voor de lage middenklasse en arbeidersklasse. Ook in de lintdorpen op de dekzandruggen zijn veel dwarslinten loodrecht op het hoofdlint aangelegd.

Over het algemeen zijn het smalle straten met aan weerszijden kleine vrijstaande huizen, soms zijn de woningen groter en opgebouwd uit samengestelde volumes en hebben ze een rijke detaillering. De woningen in de dwarslinten staan in één lijn, ze zijn één hoog met de nok over het algemeen haaks op de weg. De dwarslinten hebben in vergelijking met de hoofdlinten een kleinschalig karakter. De Burgemeester van Royenstraat is één van deze zogenoemde dwarslinten. De linten worden hoog gewaardeerd vanwege hun historisch waardevolle ruimtelijke structuur en het karakteristieke aanzicht, waarin de ontwikkelingsgeschiedenis goed herkenbaar is.

De bebouwing langs de Burgemeester van Royenstraat bestaat voornamelijk uit twee-onder-één kap woningen, zowel met twee lagen met een kap als één bouwlaag met een kap. Er is een duidelijke samenhang in de bebouwing, hoewel er verschillen zijn in dakhelling, rooilijn, hoogte en kleur dakpannen (zie 2.3 en 2.4). Op

twee plekken zijn de woningen aan beide zijden van de weg verder naar achteren geplaatst, waardoor groene 'pleintjes' met gras en bomen ontstaan. In de overige delen van de Burgemeester van Royenstraat komt geen openbaar groen voor. Het grootste van de twee pleintjes heeft een zeshoekige vorm en bezit een bijzondere beeldkwaliteit door de beplanting in samenhang met de afwijkende vormgeving van de woningen.



Figuur 2.3 Voorbeeld 1 woning aan de Burgemeester van Royenstraat (Bron: Google Streetview)



Figuur 2.4 Voorbeeld 2 Woning aan de Burgemeester van Royenstraat (Bron: Google Streetview)

Het projectgebied heeft een oppervlakte van ongeveer 11.000 m² en is in eigendom van Lefier. De percelen zijn op dit moment onbebouwd en bestaan uit grasland. De omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt als woongebied. In figuur 2.5 is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie. In figuur 2.6 is de projectlocatie vanaf de straat afgebeeld.



Figuur 2.5 Het projectgebied met de luchtfoto van de huidige situatie (Bron: Pdok Viewer)



Figuur 2.6 Het Projectgebied vanaf de straat (Bron: Google Streetview)

2.3 Voorgenomen situatie

Het projectvoornemen is om aan de westkant van Hoogezand woningbouw in de huursector te realiseren voor de doelgroepen starters/samenwoners en beginnende gezinnen. Er worden 22 grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd met de daarbij behorende verkeers-, groen-, en watervoorzieningen. De 22 woningen zijn verdeeld in vier blokken van vier woningen aan de westzijde en twee blokken van drie woningen aan de oostzijde van het projectgebied. Voor het projectgebied is een inrichtingsplan opgesteld. Deze is afgebeeld in figuur 2.7 en in bijlage 1 toegevoegd.



Figuur 2.7 Inrichtingsplan Burgemeester Royenstraat Oost (Bron: VDM Woningen en Lefier)

De woningen worden gasloos uitgevoerd in de variant Nul op de Meter. De woningen worden 8 meter hoog met een goothoogte van 3 meter en een dakhelling van 45 graden. De woningen hebben een totaal gebruiks vloeroppervlak van 90 m² en zijn voorzien van 3 slaapkamers. De zolderruimte is door middel van een vlizotrap bereikbaar. Op de begane grond is een bijkeuken gesitueerd waar plek is voor een wasmachine en een droger. Achter in de tuin wordt voor berging een houten schuur geplaatst. De woningen worden aan de achterzijde ontsloten door een brandgang en omringd door een Hederascherm. Voor enkele woningen wordt een aparte inrit gerealiseerd op eenzelfde manier als de inritten van de bestaande woningen aan de Burgemeester van Royenstraat.

Het is niet wenselijk om in het gehele projectgebied bebouwing en verharding toe te staan. Het gebiedsteam van VDM/Lefier is zich daarom aan het oriënteren over het gewenste gebruik en inrichting van de noordkant van het projectgebied. Het is de bedoeling om in overleg met de toekomstige huurders een passende functie te zoeken, bijvoorbeeld in de vorm van een groentetuin of speelveld voor kinderen. In figuur 2.8 en 2.9 zijn impressies voor de toekomstige woningen weergegeven.



Figuur 2.8 Impressie woningen blok van 4 (Bron: VDM Woningen en Lefier)



Figuur 2.9 Impressie woningen blok van 3 (Bron: VDM Woningen en Lefier)

2.3.1 Ruimtelijke kwaliteit

De wens is om de inbreidingslocatie aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in Hoogezand in te vullen met woningbouw. Door de invulling van de gronden tussen de Burgemeester van Royenstraat Oost nummer 218 en 260 wordt een opening in het bestaande bebouwingslint gedicht. Van belang is dat de nieuwe woningen op een verantwoorde wijze worden ingepast in de stedenbouwkundige structuur van het bestaande bebouwingslint.

Rondom het projectgebied is sprake van bebouwing in de vorm van woningen. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwingstructuur als het bestaande groen van het bebouwingslint aangehouden. De voorgenomen woningen sluiten functioneel goed aan op de directe omgeving. Er is sprake van invulling van 'gaten' in het bestaande bebouwingslint door in het projectgebied woningen te realiseren die met de voorgevel

naar het zuiden zijn gesitueerd. Ook door aan zowel de voor-, als achterzijde van de woningen ruimte te geven voor groen, wordt aangesloten op de rest van de percelen aan de rand van het dorp. Kleine groenelementen zijn kenmerkend voor dit woongebied. Ook de vorm van de woningen, bestaande uit één bouwlaag met kap, sluit aan bij de omgeving. Het overgrote deel van de woningen in de omgeving bestaan uit deze bouwvorm.

De ruimtelijke kwaliteit wordt door middel van bovenstaande uitgangspunten geborgd.

2.3.2 Verkeer en parkeren

Op het gebied van verkeer en mobiliteit bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Wel dient in het kader van het ruimtelijk project dat een woonfunctie mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en/of verkeersveiligheid.

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de kencijfers uit de CROW-publicatie 381, dit is in lijn met het facetbestemmingsplan Parkeren (2019). Voor het juiste kencijfer wordt een ligging in de 'rest bebouwde kom' gehanteerd, de gemeente Midden- Groningen wordt op basis van adressendichtheid getypeerd als 'weinig stedelijk gebied'.

Verkeersgeneratie

Het project omvat de realisatie van 22 woningen in het huursegment. De woningen worden via de Burgemeester van Royenstraat Oost ontsloten.


Bestaande situatie

In de bestaande situatie betreft het projectgebied grasland. Het projectgebied zelf genereert geen tot weinig verkeersomvang. Door de woningen rondom het projectgebied is er al sprake van verkeersbewegingen op de Burgemeester van Royenstraat.

Toekomstige situatie

Op basis van het woningbouwprogramma is de verkeersgeneratie bepaald voor op een gemiddelde weekdag en gemiddelde werkdag. Dit is berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 381). De verkeersgeneratie is afgebeeld in tabel 2.1. Er is uitgegaan van een worst case-scenario met de hoogst mogelijke verkeersgeneratie. Dit betekent dat er gerekend is met 22 woningen in de vrije huur sector. De gemiddelde werkdagintensiteit is bepaald door gebruik te maken van een omrekenfactor 1,11 voor woonfuncties (CROW-381). De beoogde ontwikkeling heeft een verkeersgeneratie van 162,8 mvt/ etmaal voor een weekdag en 180,7 mvt/etmaal voor een werkdag. Dit is via aangesloten wegen af te wikkelen in het heersende verkeersbeeld en zorgt niet voor knelpunten in de verkeersstructuur.

Funcatiegroep	Funcatietype	Aantal	Kencijfer CROW	Verkeersgeneratie mvt/etmaal Weekdag	Verkeersgeneratie mvt/etmaal Werkdag
Wonen	Huur, huis, vrije sector	22	7,4	162,8	180,7



Tabel 2.1 Verkeersgeneratie projectgebied

Zodra verkeersintensiteiten te hoog worden, komt de oversteekbaarheid en daarmee de verkeersveiligheid onder druk te staan. Voor de beoordeling van de verkeersafwikkeling is de verkeersgeneratie tijdens het maatgevende uur van belang. Als vuistregel geldt dat de verkeersomvang tijdens het maatgevende uur circa 10% van de etmaalwaarde bedraagt. In dit geval gaat het in het drukste uur op werkdagen dan om $(180,7 * 10\%)$ 18,07 (18) voertuigen. Deze geringe toename van verkeer kan zonder problemen worden afgewikkeld op de omliggende kruispunten en wegen en zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling.

Parkeren

Voor parkeren staan in de CROW- publicatie 381 kencijfers om de parkeerbehoefte van de gewenste ontwikkeling te berekenen. Voor woningen in het huursegment geldt een gemiddelde parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning. In totaal zijn er daarom 36 parkeerplaatsen nodig. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt het parkeren volledig binnen het projectgebied opgelost. Acht woningen krijgen een eigen oprit. Daarnaast worden er twee parkeerkoffers met 16 en 14 parkeerplekken gerealiseerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling ruimschoots voorziet in de volledige parkeerbehoefte.

Conclusie verkeer en parkeren

De ontsluiting van het projectgebied zal niet leiden tot knelpunten. De verkeerstoename ten behoeve van de ontwikkeling is dermate klein dat het niet tot knelpunten zal leiden op het omliggende wegennet. Er is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de berekende parkeerbehoefte. Het aspect verkeer en parkeren staat de ontwikkeling daarmee niet in de weg.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het voor het plangebied relevante ruimtelijk beleid. Daarbij wordt achtereenvolgens ingegaan op het rijksbeleid, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vijf opgaven:

1. De bouw van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen;
2. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
3. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
4. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
5. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Momenteel wordt voor Noord-Nederland gewerkt aan een omgevingsagenda. Als voorloper is er gewerkt aan een Contour Omgevingsagenda waarin acht omgevingsopgaven zijn benoemd:

- a. Druk op de ruimte in het landelijk gebied vraagt om gezamenlijke keuzes;
- b. Benutten van de brede effecten van de energietransitie;
- c. Economisch perspectief ten aanzien van kringlooplandbouw en natuurinclusieve landbouw;
- d. Toekomstgerichte bereikbaarheid van Noord-Nederland;
- e. Versterken Stedelijk Netwerk Noord-Nederland;

- f. Toekomstkracht voor gebieden met bevolkingsdaling en sociaaleconomische achterstand;
- g. Water als verbindende schakel in klimaatadaptieve maatregelen;
- h. Waarborgen van de omgevingskwaliteit.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein uit de Omgevingsagenda. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een de Woondeal voor Groningen. Hier wordt in paragraaf 3.2.3 verder op ingegaan. De regio waarvan de gemeente Midden- Groningen deel uitmaakt is aangewezen als NOVI-gebied. Binnen het NOVI- gebied Noord Nederland is afgesproken gezamenlijk verder te werken aan de Omgevingsagenda en te bekijken wat nodig is om de omgevingsopgaven verder te brengen. Het beleid uit de NOVI is niet van invloed op de ontwikkeling in het projectgebied. Er wordt door middel van de voorgenomen ontwikkeling invulling gegeven aan opgave e: 'Versterken Stedelijk Netwerk Noord- Nederland'. Daarnaast wordt de omgevingskwaliteit door de verschillende onderzoeken (hoofdstuk 4) gewaarborgd en ontstaat er geen druk op het landelijk gebied.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie infrastructuur en Ruimte uit 2012 (SVIR) is geheel opgegaan in de NOVI, behalve enkele onderdelen van bijlage 6, 'Essentiële onderdelen Nota Mobiliteit'. Vanuit de SVIR zijn in de NOVI voor de periode tot 2028 de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:


- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hierboven genoemde rijksdoelen zijn 14 nationale belangen aan de orde die verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van woningen in Hoogezand waarin is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening past in die lijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Paragraaf 3.1.2 van deze toelichting gaat hier verder op in.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik (artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening). Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.



In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat een omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de onderbouwing een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Voor wonen geldt dat een ontwikkeling vanaf 12 woningen wordt aangemerkt als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

De voorgenomen ontwikkeling ligt op de projectlocatie aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in Hoogezand en bestaat uit het realiseren van maximaal 22 woningen. Er is hierbij sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' binnen het bestaand stedelijk gebied. Beoordeeld moet worden of er gemotiveerd kan worden dat de behoefte voor de stedelijke ontwikkeling voldoende is afgewogen.


Toetsing behoefte

De vraag naar woningbouw is groot. Ook in Hoogezand zijn er meer woningen nodig om aan te sluiten op de woningbehoefte. De gemeente Midden-Groningen zoekt naar voldoende woningen op maat in alle dorpen. In december 2022 zijn de resultaten van het woningmarktonderzoek Midden-Groningen door KAW opgeleverd. Uit het woningmarktonderzoek komen de volgende conclusies:

1. verwachting: 1.250 woningen erbij tot 2030;
2. overall is ruimte voor iets nieuws;
3. maak plannen, maar met beleid;
4. faciliteer instroom van gezinnen beter;
5. sociale huur: meebewegen én verbeteren;
6. middenhuur is nichemarkt;
7. bouw in alle kernen betaalbare koop;
8. jongeren en starters meest in de knel;
9. verleid ouderen met passende producten;
10. verduurzamingsopgave groot en verspreid;
11. veel vraag naar landelijk wonen;
12. benut kansen voor nieuwe woonmilieus;
13. beleggershuur; twee gezichten;
14. behoefte aan beschut wonen voor ouderen;
15. betrek de markt nauwer bij plannen maken.

Uit deze conclusies van het woningmarktonderzoek blijkt een duidelijke behoefte naar een toename van woningen en een vraag naar goedkopere woningen en meer mogelijkheden voor starters en gezinnen. Met de huidige plannen binnen de gemeente wordt hierin nog niet voorzien.

De ontwikkeling van dit project is dus goed afgestemd op de lokale behoefte die naar voren komt uit het woningmarktonderzoek. Er worden woningen voor starters gerealiseerd en de doorstroming op de woningmarkt wordt gestimuleerd.



Aanvullend is het toevoegen van woningen op de korte termijn belangrijk voor het vitaal houden van de gemeente en het bieden van voldoende passende woningen in de gemeente. Hierbij is het van belang dat starters en ouderen een woning kunnen vinden en er doorstroming in de woningmarkt ontstaat. Om bovenstaande te kunnen realiseren wil de gemeente extra mogelijkheden voor het bouwen van woningen geven.

Samengevat blijkt dat de ontwikkeling van maximaal 22 woningen in Hoogezand past binnen de behoefte- en zorgt voor de nodige doorstroming. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. De behoefte is hiermee voldoende aangetoond.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale belangen als opgenomen in de NOVI. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waar de beleidsvrijheid bij de gemeente en de provincie ligt. Als laatste wordt door middel van de Ladder voor duurzame verstedelijking de zorgvuldige afweging voor de ontwikkeling gemotiveerd. De ontwikkeling past binnen de kaders van het rijksbeleid.

3.2 Regionaal beleid

3.2.1 Regiovisie Groningen-Assen


De Regio Groningen-Assen is een samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Het samenwerkingsverband heeft een globale visie opgesteld (vastgesteld in 2004) voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030. In 2013 is deze visie geactualiseerd met de publicatie "Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen".

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod en behoud van rust, ruimte en schone lucht. Daarvoor zijn in 2012 regionale woningbouwafspraken gemaakt. In dit verband worden de woningbouw plannings in de regiogemeenten jaarlijks gemonitord en afgestemd.

In februari 2023 heeft er opnieuw een actualisatie plaatsgevonden van de regionale woningbouwafspraken (paragraaf 3.2.3). Door de nieuwe samenwerkingsafspraken is er ruimte voor de bouw van 28.500 nieuwe woningen. In de regio Groningen-Assen zijn dit 21.370 woningen.

De regio Groningen-Assen stemt al ruim 25 jaar de regionale woningbouw met elkaar af. Dit gebeurt gemeentegrens- en provincie grensoverschrijdend, omdat de regio zich kenmerkt door een sterk samenhangende woningmarkt. In de regio Groningen-Assen worden de komende jaren veel woningen gebouwd om aan de grote vraag te voldoen. Hiervoor is ook een impuls nodig voor de werkgelegenheid en bereikbaarheid. Dit doet de regio samen met het Rijk binnen de NOVEX-aanpak Regio Groningen-Assen.

In de komende tijd worden de plannen uitgewerkt met locaties en doelgroepen waarvoor gebouwd wordt. De Regio Groningen-Assen trekt hierbij gezamenlijk op met de gemeenten, provincies en het Rijk om waar mogelijk de bouwplannen te versnellen. De provincies ondersteunen gemeenten hierbij door partijen aan elkaar te



verbinden, kennis te delen en te ondersteunen. De gemeentelijke woningbouw planning is in lijn met deze afspraken.

De ontwikkeling van de Burgemeester van Royenstraat Oost is meegewogen in het woningbouwprogramma van de gemeente Midden-Groningen. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan de ambitie uit de regiovisie om voldoende en gevarieerd woningaanbod te realiseren.

3.2.2 Woningbehoefteonderzoek regio Groningen - Assen

Eind 2019 is in opdracht van de regio Groningen-Assen door KAW een woningmarktonderzoek uitgevoerd onder 20.000 inwoners van de regio Groningen-Assen die recent verhuisd zijn. Centrale vraag uit het woningmarktonderzoek is of suburbanisatie een bewuste keuze is van mensen, of dat het een gevolg is van de overdruk op stedelijk gebied in met name de stad Groningen. In dit woningmarktonderzoek is gevraagd naar het oriëntatie proces van mensen, welke concessies ze deden en met welke motieven ze keuzes maakten. Op basis van deze motieven en concessies zijn de woonwensen in kaart gebracht en is gekeken in hoeverre de woningbouwplannen aansluiten bij deze woonwensen.

De belangrijkste conclusies uit het Woningmarktonderzoek 2020-2030 zijn:

- De meeste bewoners van de regio Groningen-Assen deden concessies tijdens hun zoekproces naar een woning. Ondanks de concessies zijn ze tevreden over de gevonden woonsituatie. Maar het kan beter.
- Om de verwachte huishouden groei op te kunnen vangen zijn er in de regio Groningen-Assen ruim 21.000 woningen nodig tot 2030 en tot 2040 nog eens 14.000 woningen.
- De oriëntatie op stedelijke woonmilieus in Groningen is groot, met als geografisch zwaartepunt de binnenstad, de oude wijken en de zuidwestkant van de stad, inclusief Haren.
- De overige regiogemeenten spelen een belangrijke rol in het bedienen van de eigen vraag en in het opvangen van de suburbanisatie. Deels is die suburbanisatie een wens van huishoudens, een deel door gebrek aan passend aanbod in de stedelijke woonmilieus van de stad Groningen (inclusief Haren).
- Het betaalbare wonen in Noordoost is een pluspunt: huishoudens oriënteren zich om die reden bewust op deze kant van de regio. Dit vraagt om extra bouwprogramma in Bedum en Winsum.
- De oriëntatie op de binnenstad van Groningen is zo groot, maar de behoefte ook weer zo vaak 'grondgebonden', dat dit beter te vertalen is op locaties rondom het centrum, zoals de Eemskanaalzone.
- Benut stedelijke herstructurering als kans en geeft een tweede leven aan oudere buurten en woningen.
- Monitoring is cruciaal voor balans in de regio Groningen-Assen.

Belangrijk is dat de woningprogrammering plaatsvindt op basis van de behoefte. Deze behoefte is op dit moment groot en hier moet op geanticipeerd worden. Deze behoefte is in paragraaf 3.1.2 reeds door het specifieke woningmarktonderzoek voor Midden-Groningen aangetoond.

3.2.3 Woondeals Groningen 2022-2023

Gemeenten, provincies en het Rijk hebben met steun van woningcorporaties en marktpartijen in februari 2023 afgesproken om tot en met 2030 de bouw van 28.500 woningen te realiseren in de provincie Groningen. Met de ondertekening van twee regionale woondeals en een interprovinciaal woondeal voor Groningen-Assen zijn afspraken gemaakt over het aantal woningen, de bouwlocaties en de randvoorwaarden. Voor Midden-Groningen gaat dit specifiek om de realisatie van 1.967 woningen (zie figuur 3.1).

Woondeals Groningen 2022-2030

Groningen levert **28.384** woningen op
Drenthe levert **4.379** woningen op



Figuur 3.1 Woondeals Groningen 2020-2030 (Bron: Ministerie BZK)

3.2.4 Conclusie regionaal beleid


De voorgenomen ontwikkeling past binnen de Regiovisie van Groningen en Assen. De voorgenomen woningbouwontwikkeling past binnen de afspraken van de woondeals voor de provincie Groningen met de specifieke afspraak om 1.967 woningen in de gemeente Midden-Groningen te gaan realiseren.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Groningen

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020. In november 2023 is de visie vervat in een geconsolideerde versie De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit deze Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in projecten van gemeenten en waterschappen.

De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk



gebied, omdat de provincie 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'.

Het 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.

Hieronder worden de thema's uit de Omgevingsvisie (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.

De ontwikkeling aan Burgemeester van Royenstraat Oost in Hoogezand heeft ten opzichte van het vigerende planologisch kader geen effect op het buitengebied. Binnen het projectgebied worden de gaten in het bestaande bebouwingslint opgevuld. De ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd, de bestaande structuur van het bebouwingslint wordt gevolgd, de woningen zijn duurzaam en er wordt gereageerd op bestaande woningbouw behoefte.

Ruimtelijke kwaliteit

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit binnen haar grondgebied. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door drie aspecten:

- Bij gebruikswaarde gaat het om een efficiënte inrichting van het gebied voor uitoefening van de daaraan toegekende of toe te kennen functies.
- Bij belevingswaarde gaat het om de sfeer en allure van het gebied, het behoud van gebouwd cultuurhistorisch erfgoed en de herkenbaarheid van de historisch gegroeide stedenbouwkundige en landschappelijke structuur.
- Bij toekomstwaarde gaat het om de toekomstbestendigheid van de maatregelen die ten behoeve van de gebruiks- en de belevingswaarde worden genomen.

Het projectgebied ligt in het bestaande stedelijk gebied van het dorp Hoogezand. De provincie geeft aan dat binnen bestaand stedelijk gebied ruimte is voor stedelijke ontwikkelingen in de vorm van woningen. De ontwikkeling draagt bij aan het behoud van het historische bebouwingslint van de Burgemeester van Royenstraat en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van Hoogezand. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint ten goede.

Aantrekkelijk vestigingsklimaat

De kwaliteit van wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners. Door de verschillende woningmarkt onderzoeken blijkt een duidelijke behoefte naar woningen voor starters en gezinnen in Hoogezand.

3.3.2 Omgevingsverordening provincie Groningen

In de Omgevingsverordening van de provincie Groningen (vastgesteld op 1 juni 2016, geconsolideerd op 15 november 2022) stelt de provincie regels aan de provinciale belangen. Deze regels moeten in gemeentelijke plannen worden vertaald. Voor dit project zijn de volgende artikelen uit de verordening relevant:

Artikel 2.15.1 : Woningbouw

Een bestemmingsplan 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 Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.2), de woondeals (paragraaf 3.2) en de woonvisie (paragraaf 3.4.2) nader uitgewerkt.

Omgevingsverordening provincie Groningen

Op 28 juni 2022 is de Omgevingsverordening Groningen als ontwerp ter inzage gelegd. Deze Omgevingsverordening zal de Omgevingsverordening uit 2016 gaan vervangen als de Omgevingswet in werking treedt. De inhoudelijke principes uit beide verordeningen blijven grotendeels gelijk op het gebied van stedelijke functies waardoor de voorgenomen ontwikkeling ook binnen het beleid van de nieuwe Omgevingsverordening Groningen zal passen.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Voor de beoogde ontwikkeling gelden geen specifieke regels vanuit de Omgevingsvisie van de provincie Groningen. Er is geen sprake van strijd met de Omgevingsverordening. Er is sprake van een binnen stedelijke locatie en de behoefte naar de woningen is voldoende aangetoond.


3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ontwerp Omgevingsvisie Midden-Groningen 2023

De Omgevingsvisie van de gemeente Midden-Groningen is een toekomstvisie op hoofdlijnen. Het gaat over de kernen en het platteland daaromheen, over de kwaliteit van de omgeving, over hoe de ruimte te gebruiken en in te richten. Brede welvaart voor de inwoners is de lange termijn doel van de gemeente. Zowel het Rijk, de provincie als gemeenten gebruiken Brede welvaart als belangrijk doel om na te streven. Ook in het Nationaal Programma Groningen is "Werken aan Brede welvaart" het kader. In de Omgevingsvisie van Midden-Groningen worden acht speerpunten genoemd.

Deze acht speerpunten zijn:

1. Veilig en gezonde woon- en leefomgeving uitnodigend voor bewegen en ontmoeten;
2. Beleefbare omgeving met behoud en versterking van verschillen in het landschap en kernen en hun



karakter/historie;

3. Voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners;
4. Ontwikkeling naar een toekomstbestendige landbouw en toekomstbestendig buitengebied met een groeiende betekenis voor recreatie en vrijetijdseconomie;
5. Ruimte voor bedrijvigheid en ondernemen in balans met de omgeving en arbeidsmarkt;
6. Ontwikkeling naar minder energieverbruik, groene en betaalbare energie;
7. Voorsorteren op veranderingen in het klimaat en versterking van de biodiversiteit;
8. Goede fysieke én digitale bereikbaarheid en toegankelijkheid.

De gemeente wil als woongemeente verder ontwikkelen. De voorgenomen ontwikkeling aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in Hoogezand geeft richting aan het derde speerpunt om voldoende en betaalbare woningen te realiseren. Dit is van belang voor de vitaliteit van de gemeente en de doorstroming op de woningmarkt. Er dient voldoende ruimte te zijn voor de eigen inwoners. Daarnaast is het wenselijk om ruimte te bieden voor nieuwe inwoners. De ontwikkeling aan de Burgemeester van Royenstraat Oost is hiervoor een passend voornemen. Het project is in lijn met het ontwerp Omgevingsvisie van de gemeente Midden-Groningen.

3.4.2 Woonvisie 2019- 2028

De gemeente heeft in 2019 de Woonvisie Nieuw Midden-Groningen 2019-2028 vastgesteld. Met een nieuwe Woonvisie wil de nieuwe gemeente Midden-Groningen een duidelijke visie vastleggen op de toekomst van het stedelijk gebied en de dorpen. In de woonvisie houdt de gemeente rekening met de regionale woningbouwafspraken zoals uitgewerkt in paragraaf 3.2. De woonvisie 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 zien en verder ontwikkelen.

De gemeente wil haar inwoners goed huisvesten. Dat betekent dat er voldoende woningen moeten zijn met een goede kwaliteit. Het is belangrijk dat inwoners die dat willen, zich kunnen verbeteren, dat zij in staat moeten zijn te verhuizen binnen hun wijk of dorp of binnen de gemeente. Dat betekent dat woningcorporaties investeren in de wijken, dat de gemeente de openbare ruimte aanpakt en dat er een financieel instrument is om particuliere eigenaren te helpen om hun woningen te verbeteren en te verduurzamen. De gemeente wil waar mogelijk door blijven groeien door bewoners te binden en nieuwe mensen aan te trekken. Doel is tot een meer evenwichtige samenstelling van de bevolking te komen.

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 middenvariant (300 woningen) en streeft met goede woningen in aantrekkelijke dorpen naar 600 woningen.

De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de plancapaciteit van de woonvisie. Met de verdere ontwikkeling van de Burgemeester van Royenstraat Oost wordt het stedelijk gebied van Hoogezand versterkt en wordt aangesloten op de huidige woonvraag.

3.4.3 Welstandsnota 2020

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

In Hoogezand en Sappemeer werden begin vorige eeuw haaks op de hoofdlinten dwarsstraten met lintbebouwing aangelegd met woningen voor de lage middenklasse en arbeidersklasse; de Kees de Haanstraat, de Lutherse Kerkstraat, de Julianastraat. Ook in de lintdorpen op de dekzandruggen zijn veel dwarslinten loodrecht op het hoofdlint aangelegd, de Burgemeester Venemastraat, de Nieuweweg, de Westerlaan, de Rengerslaan etc. Over het algemeen zijn het smalle straten met aan weerszijden kleine vrijstaande huizen, soms zijn de woningen groter en opgebouwd uit samengestelde volumes en hebben ze een rijke detaillering. Een voorbeeld hiervan is de Klaas Woltjerstraat. De woningen in de dwarslinten staan in één lijn, ze zijn één hoog met het nok over het algemeen haaks op de weg. De dwarslinten hebben in vergelijking met de hoofdlinten een kleinschalig karakter.

De linten worden hoog gewaardeerd vanwege hun historisch waardevolle ruimtelijke structuur en het karakteristieke aanzicht, waarin de ontwikkelingsgeschiedenis goed herkenbaar is. De linten hebben ondanks het verschil in ontstaansgeschiedenis ook veel overeenkomsten. De belangrijkste criteria per thema voor ontwikkelingen in deze linten staan hieronder opgesomd.

Algemeen

- Nieuwe bebouwing dient qua hoofdvorm, schaal en kleur- en materiaalgebruik aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.

Plaatsing


- De hoofdgebouwen zijn op de weg georiënteerd;
- Bij vervanging en uitbreiding wordt de ruimte tussen de gebouwen gerespecteerd, zodat het bestaande bebouwingsbeeld gehandhaafd blijft;
- Bijgebouwen en overkappingen zijn geplaatst achter de voorgevellijn.

Hoofdvorm

- De gebouwen zijn individueel herkenbaar;
- bij uitbreiding of vernieuwing wordt aangesloten bij de bestaande en omringende gootlijnen en nokhoogtes;
- De hoofdgebouwen en vrijvrijstaande bijgebouwen zijn afgedekt met een traditionele kap zoals een schild of zadeldak;
- Toegevoegde elementen zoals dakkapellen, erkers en aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm.

Aanzicht en opmaak

- Gevels in rode, rood bruine kleur bij voorkeur in steenachtig materiaal of materiaal met een vergelijkbaar uiterlijk;
- Daken in zwarte, rode of roodbruine of grijze kleur. Bij voorkeur dakpannen of materiaal met vergelijkbaar uiterlijk. Of daken in de naturel kleur van het materiaal zoals riet of zink;
- Aandacht voor mogelijk storende zichtbaarheid in landschap.



De ruimtelijke ontwikkeling zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen dienen te voldoen aan de welstandsnota. Hier is bij het ontwerp van de woningen rekening mee gehouden. De verwachting is dat de gewenste woningbouwontwikkeling voldoet aan de welstandseisen voor dwarslinten.

3.4.4 Beleidsnota aan huis verbonden beroepen (2019)

In de beleidsnota aan huis verbonden beroepen zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de toetsing van verzoeken om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis al dan niet toe te staan. Deze uitgangspunten vormden de blauwdruk voor de gebruiksregels voor aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven bij de actualisering van bestemmingsplannen. Daarnaast worden deze beleidsregels gebruikt voor de toetsing van individuele verzoeken in die gevallen waarin het bestemmingsplan nog niet geactualiseerd is.

Er is voor gekozen om aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zoveel mogelijk bij recht toe te staan en daarbij uit te gaan van de “ja, mits” benadering. De inwoners moeten op een eenvoudige manier de mogelijkheid krijgen om een beroep of bedrijf aan huis te beginnen, mits wordt voldaan aan de vooraf gestelde voorwaarden. Op deze manier worden de gebruiksmogelijkheden van een woning vergroot en kan de bedrijvigheid aan huis toenemen, terwijl er toch een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.

Door middel van de beleidsnota aan huis verbonden beroepen (2019) van de gemeente-Groningen is er ook voor de te realiseren woningen aan de Burgemeester van Royenstraat in Hoogezand een duidelijke beleidsrichting met betrekking tot beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis.


3.4.5 Beleidsnotitie Paardenhouderijen (2019)

De gemeente Midden-Groningen ontvangt regelmatig verzoeken voor het met name hobbymatig houden van paarden, het realiseren van een paardenbak of het bedrijfsmatig opzetten van een paardenhouderij. Dit heeft met name te maken met de beëindiging van agrarische activiteiten. Een eenduidig beleidskader voor het hele grondgebied van Midden-Groningen is wenselijk dat gebruikt kan worden als input voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen (wanneer het bestemmingsplan nog niet is aangepast).

Alles wat niet als bedrijfsmatig is aan te merken, valt onder de hobbymatige paardenhouderij. Veelal is sprake van een gering aantal paarden (maximaal 5 stuks). Deze paarden worden over het algemeen gehouden bij woningen in het buitengebied of aan de rand van een dorp. Het hobbymatig houden van paarden kenmerkt zich doorgaans door een stal en een paddock en in veel gevallen (wanneer het erf groot genoeg is) ook een paardenbak. Kleinschalige voorzieningen zoals de tijdelijke opslag van ruwvoer en mest en voor het stallen van een paardentrailer of een (kleine)vrachtwagen zijn inbegrepen.

Beoordelingscriteria

Hobbymatige paardenhouderijen zijn toegestaan binnen een woonbestemming. Alle bijbehorende bebouwing en/of voorzieningen dienen binnen het woonperceel te worden opgenomen. Belangrijkste voorwaarde voor hobbymatige paardenhouderijen is het hobbymatige gebruik in combinatie met een woning. De koppeling met een woning is gemaakt om te voorkomen dat op bedrijventerreinen of bij individuele bedrijven paardenbakken voor hobbymatig gebruik worden aangelegd.



Er gelden verder meerdere beoordelingscriteria voordat een hobbymatige paardenhouderij bij een woning kan worden toegestaan. Het houden van paarden voor hobbymatig gebruik wordt door middel van de omgevingsvergunning voor de 22 woningen aan de Burgemeester van Royenstraat Oost niet bij recht mogelijk gemaakt. Wanneer de toekomstige bewoners de wens hebben om hobbymatig paarden te houden zal dit apart worden getoetst door middel van de beleidsnotitie. En kan vervolgens, bijvoorbeeld door middel van een reguliere procedure, mogelijk worden gemaakt.

3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Met het voorgenomen project wordt aangesloten bij de ambities van de Omgevingsvisie om voldoende en betaalbare woningen voor eigen inwoners en voor nieuwe inwoners te realiseren. Door de ligging van het projectgebied in het dorp Hoogezand, de inpassing met de huidige structuur van het bebouwingslint, en de behoefte naar woningen, is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. In geval van een gemengd gebied kan worden gewerkt met een verkleinde richtafstand.

Toetsing

Het projectgebied ligt in het westen van Hoogezand in een rustige omgeving. Er zijn geen bedrijfsactiviteiten aanwezig in de omgeving waarvan hinder kan worden ervaren. Het projectgebied ligt buiten de geluidszone van het industrieterrein ten noordoosten van het projectgebied. Het bedrijf aan de Woldweg 57 in de vorm van een garage ligt op bijna 500 meter afstand. De huis-aan-huis verbonden beroepen zijn passend binnen het woongebied. Een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd.

Conclusie

Op basis van bovenstaande motivering is het niet noodzakelijk om een nader onderzoek uit te voeren naar milieuzonering en vormt dit aspect geen belemmering voor het project.

4.2 Ecologie

Algemeen


Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

4.2.1 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.



Het projectgebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Zuidlaardermeergebied' bevindt zich op respectievelijk 800 meter afstand van het projectgebied. In het kader van de Programma Aanpak Stikstof (PAS) is het Zuidlaardermeergebied aangemerkt als 'niet stikstofgevoelig'. Dit betekent dat er in het kader van de PAS geen noodzaak is voor het nemen van aanvullende herstelmaatregelen.

Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Drentsche Aa-gebied' bevindt zich op circa 8 kilometer. Vanwege de onderlinge afstand en de tussenliggende bebouwing kan directe hinder in de vorm van geluid en licht worden uitgesloten.

Ondanks dat de voorgenomen locatie voor woningbouw buiten de grenzen van de Natura 2000- gebieden ligt, kan de ontwikkeling van het projectgebied leiden tot een toename van stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden in de omgeving. In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) moet beoordeeld worden of het project leidt tot een verslechtering van de kwaliteit van de beschermde habitats en de habitats van soorten binnen de Natura 2000-gebieden. Het is daarom noodzakelijk om een AERIUS berekening uit voeren om te bepalen of stikstofdepositie een knelpunt vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstofberekening

Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat binnen de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. De stikstofberekeningen zijn als bijlage 2 toegevoegd. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het projectgebied ligt niet binnen het concreet begrensde NNN. De dichtstbijzijnde NNN-gebieden liggen op 530 meter afstand. Omdat de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland geen externe werking heeft, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN.

4.2.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Toetsing

In het projectgebied hebben eerder woningen gestaan, er is op dit moment sprake van een braakliggend terrein zonder ecologische waarden. Aantasting van beschermde soorten en strijdigheid met de Wnb wordt daardoor niet verwacht. Er is geen ecologisch onderzoek noodzakelijk.

Algemene zorgplicht

Onder de Wet natuurbescherming geldt, net als voorheen onder de Flora- en faunawet, een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren. Die zorgplicht houdt in dat de werkzaamheden die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten in redelijkheid zo veel mogelijk worden nagelaten of dat er maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen.

Conclusie

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op beschermde Natura 2000-gebieden op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Er is geen nader onderzoek of mitigerende maatregelen noodzakelijk voor beschermde soorten. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij nieuwe activiteiten dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe ontwikkelingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Toetsing

Om eventuele belemmeringen in te schatten is het bodemloket geraadpleegd (figuur 4.1). Volgens het bodemloket is het linker gedeelte van het projectgebied voldoende onderzocht. De resultaten van het uitgevoerde (historische) bodemonderzoeken uit het verleden geven volgens het bodemloket aan dat de (voormalige) activiteiten en/of de onderzoekslocatie voldoende zijn onderzocht in het kader van de Wet bodembescherming.



Figuur 4.1 Bodem informatie projectgebied Burgemeester van Royenstraat Oost (Bron: Bodemloket.nl)

Om aan te tonen dat de locatie volledig geschikt is voor de beoogde woonfunctie is een bodemonderzoek uitgevoerd, dat is opgenomen als bijlage 3. Hieronder worden de resultaten van het bodemonderzoek samengevat.

Voorafgaand aan de uitvoering van de veldwerkzaamheden is een locatie-inspectie verricht. Tijdens de inspectie zijn geen aanvullende gegevens verkregen die eventueel duiden op aanwezigheid van bodembedreigende activiteiten. Ter plaatse van de voormalige woning met nr. 244 is nog extra gelet op de mogelijke ligging van een ondergrondse tank, maar er zijn geen aanwijzingen dat deze er ligt of gelegen heeft. Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt het projectgebied als 'onverdacht' beschouwd.

Tijdens het veldwerk zijn geen waarnemingen gedaan welke duiden op eventuele bodemverontreiniging. Wel zijn lokaal bij enkele boringen slechts sporen baksteen bijmenging vastgesteld in de grond. In de grond is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Verder is ter plaatse van meetpunt 09, welke ter hoogte van de vermoedelijke ondergrondse tank is geplaatst, geen waarnemingen gedaan welke duiden op de aanwezigheid van olieproducten in de bodem. De grond ter plaatse is opgenomen in het mengmonster van de overige locatie.


Resultaten grond

Uit de toetsresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond van mengmonster M04 enkele zware metalen (lood en plaatselijk zink of kwik) en PAK zijn vastgesteld ten opzichte van de achtergrondwaarde. Deze grond voldoet indicatief aan het Besluit bodemkwaliteit aan klasse Wonen. In de ondergrond van mengmonster M03 zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte parameters vastgesteld, deze grond voldoet indicatief aan klasse Altijd toepasbaar.

Resultaten grondwater

Uit de toetsingsresultaten blijkt dat in het grondwater ter plaatse van de peilbuizen 16 een verhoogde concentratie aan zink is vastgesteld ten opzichte van de streefwaarde. Het is niet uit te sluiten dat het licht verhoogde gehalte aan zink van nature verhoogd aanwezig is in het grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat in de grond en het grondwater lichte



verontreinigingen zijn vastgesteld. De lichte verontreinigingen geven echter geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Uit milieuhygiënisch oogpunt bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

4.4 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien een project een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het project een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wgh aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Het projectgebied ligt niet binnen de geluidszone van het spoor, de dichtstbijzijnde spoorweg ligt op ongeveer 350 meter afstand van het projectgebied en de tussenliggende bebouwing zorgt voor een barrièrewerking. Het aspect railverkeerslawaai kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Voor het projectgebied is alleen wegverkeerslawaai van belang.


Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km/uur wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wgh geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidszone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging. Voor de geluidsbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de wettelijke geluidszone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Voor het projectgebied geldt de algemene voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB. De maximale grenswaarde bedraagt $L_{den} = 63$ dB (binnenstedelijke situatie).

Toetsing

Het projectgebied bevindt zich niet binnen een geluidszone van een weg. De dichtstbijzijnde weg met een geluidszone is de Woldweg. Deze weg (N386) ligt buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Hierbij geldt volgens de Wgh een geluidszone van 250 meter (buiten stedelijk, twee rijstroken). De gemeten afstand tussen het projectgebied en de wegen is 500 meter. Er is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Warmtepompen

Warmtepompen, en dan met name lucht-/water warmtepompen, kunnen geluid produceren. In artikel 3.8, lid 2 van het Bouwbesluit 2012 worden eisen gesteld aan buiten opgestelde installaties voor warmte- of koudeopwekking (dus ook Airco's). Op de perceelsgrens mag het geluidniveau niet meer bedragen dan 40 dB(A), bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai en het gestelde in bijlage VIII bij de Regeling Bouwbesluit 2012. Op basis daarvan geldt dat indien een installatie een afzonderlijke instelling heeft voor de avond- en nachtperiode (19:00 - 7:00 uur), wordt het gemeten geluidsniveau in de dagperiode (7:00 - 19:00 uur) gecorrigeerd met -5 dB, wat betekent dat 45 dB(A) is toegestaan.



In of rond een woonwijk kan een cumulatief effect ontstaan vanwege alle individuele warmtepompen. Dit effect is locatiespecifiek en afhankelijk van de per woning te installeren installatie en daarmee op voorhand niet te kwantificeren. Gezien de eisen op de perceelsgrens wordt er geen relevant cumulatief effect verwacht. Een toetsing van dit aspect kan niet eerder plaatsvinden dan ten tijde van de plaatsing van de warmtepompen.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Water

4.5.1 Beleidskaders

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater.

Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebied beheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.


Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is water en bodem sturend en vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2022-2027. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswater en -vaarwegen. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. We werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaat adaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Omgevingsvisie provincie Groningen

In november 2023 is de visie vervat in een geconsolideerde versie. In de Omgevingsvisie provincie Groningen wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie komt in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP). Vanuit waterveiligheid ligt de opgave in het op een zo natuurlijk mogelijke manier laten meegroeien van de kust met de zeespiegelstijging. De kustverdediging wordt aangepakt en met het Rijk (en Duitsland) werkt de provincie aan een gezondere Eems-Dollard. Daarnaast veroorzaakt klimaatverandering ook wateroverlast in de winter en droogte in de zomer. Om wateroverlast te bestrijden en watertekorten te beperken moeten verdere maatregelen worden genomen.

Waterbeheerprogramma



Het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's staat beschreven in het beheerprogramma 2022-2027. In het beheerprogramma staat met welke ambities en maatregelen het waterschap de ontwikkelingen en opgaven op het gebied van veiligheid, voldoende en schoon water oppakken. Het waterschap speelt onder andere in op klimaatverandering en Europese normen voor schoon en gezond water.

4.5.2 Waterparagraaf

Een belangrijke verplichting voor alle ruimtelijke plannen en projecten is de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het projectgebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hunze en Aa's. Het project is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: 00022438). Uit de watertoets blijkt dat de normale procedure van toepassing is (zie bijlage 4). In het kader van het wettelijk vooroverleg zal overleg plaatsvinden met waterschap Hunze en Aa's. Onderstaand zijn de resultaten van de digitale watertoets en het overleg verder uitgewerkt.

Watertoets

Toename verharding

Verhardingstoename door uitbreiding van een bebouwing en/of bestrating zorgt ervoor dat hemelwater versneld afvoert. Dit kan ervoor zorgen dat het oppervlaktewatersysteem zwaarder belast wordt, waardoor overlast kan ontstaan. Om dit te voorkomen zal het nodig zijn om compenserende waterberging en/of vertraagde afvoer van hemelwater te realiseren. Het stedelijke gebied (de bebouwde kom) is meer verhard dan het landelijke gebied. Om deze reden is er een verschil in de compensatiedrempel (150 m² toename in het stedelijke gebied, 1500 m² toename in het landelijke gebied). Voor de voorgenomen ontwikkeling zal ongeveer 3400 m² aan verharding worden toegevoegd. Omdat er eerder in het projectgebied al sprake was van woningen wordt met het waterschap afgestemd of watercompensatie noodzakelijk is. Een mogelijke compensatiemaatregel is het verbreden van de watergang aan de noordkant van het projectgebied.

Waterkwaliteit en riolering

Samen met de gemeenten heeft het waterschap de basisdoelstelling het hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van het afvalwater. Het waterschap adviseert daarom om de mogelijkheden te onderzoeken het hemelwater op eigen terrein te verwerken in de bodem of rechtstreeks te lozen op het aanwezige oppervlaktewater. Voorwaarde hierbij is wel dat het hemelwater als schoon kan worden beschouwd.

Verontreinigingen

Binnen het project is geen sprake van activiteiten die als gevolg kunnen hebben dat vervuild hemelwater naar het oppervlaktewater afstroomt. Het hemelwater kan dus als schoon worden beschouwd. Het is daarom niet doelmatig om het af te voeren naar de rioolwaterzuiveringsinrichting (RWZI).

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de projectontwikkeling. Er is voldoende ruimte binnen het projectgebied om te voldaan aan eventuele watercompensatie.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) gehanteerd.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In dit Besluit *niet in betekende mate* is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Toetsing

Het project maakt de realisatie van 22 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het project draagt dan ook niet in betekende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijnstof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens worden de woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.7 Archeologie

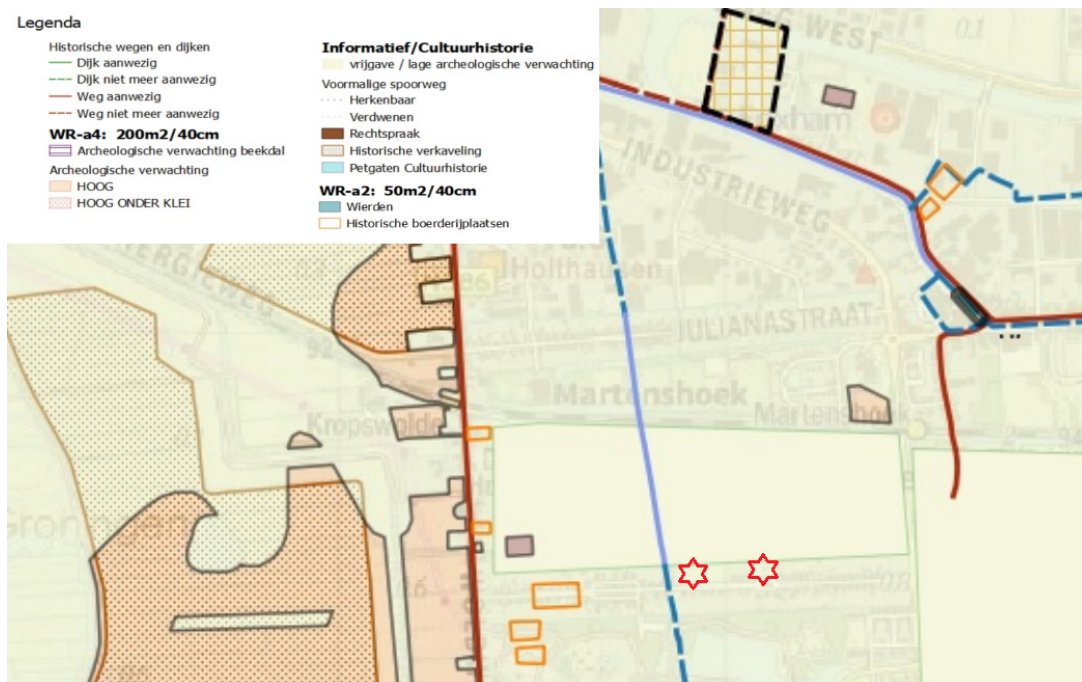
Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 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. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. 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.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

Toetsing

Volgens de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Midden-Groningen ligt het projectgebied in een gebied dat is vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Het projectgebied is in figuur 4.2 met de rode sterren aangegeven.



Figuur 4.2 Archeologische verwachtingskaart (Bron: Gemeente Midden- Groningen)

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Goede ruimtelijke ordening betekent een integrale afweging van alle belangen die een effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van ruimtelijke projecten rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing


Om te onderzoeken of sprake is van cultuurhistorische waarden, is gebruik gemaakt van de archeologische verwachtingskaart (figuur 4.2), de geldende bestemmingsplannen en de ontstaansgeschiedenis van de Burgemeester van Royenstraat in Hoogezand.

Zoals te zien is in figuur 4.3 zijn ten westen van het projectgebied woningen aan de Burgemeester van Royenstraat bestemd als 'Waarde- Cultuurhistorie- Karakteristiek'. Ten westen van deze karakteristieke panden ligt vervolgens een historische boerderijplaats. Deze cultuurhistorische elementen zijn te verklaren omdat de Burgemeester van Royenstraat een historisch lint is dat al bestond voor de grote uitbreiding vanaf eind negentiende eeuw. Er werd al vanaf de jaren 30 aan dit lint gewoond (figuur 2.1). Het historische lint is een belangrijk onderdeel van de ontstaansgeschiedenis en verdere uitbreiding van Hoogezand.



Figuur 4.3 Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De wens is om de inbreidingslocatie aan de Burgemeester van Royenstraat Oost in Hoogezand in te vullen met woningbouw. Er zal sprake zijn van perceelsgebonden ontwikkeling waarbij de huidige structuur van het historische bebouwingslint niet zal worden aangetast. De woningen zullen de bestaande structuur van de Burgemeester van Royenstraat volgen. De omgeving is stedelijk en ingericht als woongebied. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de karakteristieke panden en de boerderijplaats ten westen van het projectgebied.



Ten westen van het projectgebied staat een molen. In het bestemmingsplan *Woongebieden* (2013) is de bescherming van de molen geregeld via een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotop'. Hiervan afwijken is enkel mogelijk als onderzoek uitwijst dat de ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft op de windvang. Het projectgebied valt niet binnen de gebiedsaanduiding van de molenbiotop. Vanwege de afstand tot de molen is geen Windvangonderzoek nodig. Er zullen daarnaast geen gevolgen optreden voor de cultuurhistorische kwaliteiten van de molen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het projectvoornemen.

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het vervoeren van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld via het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Toetsing

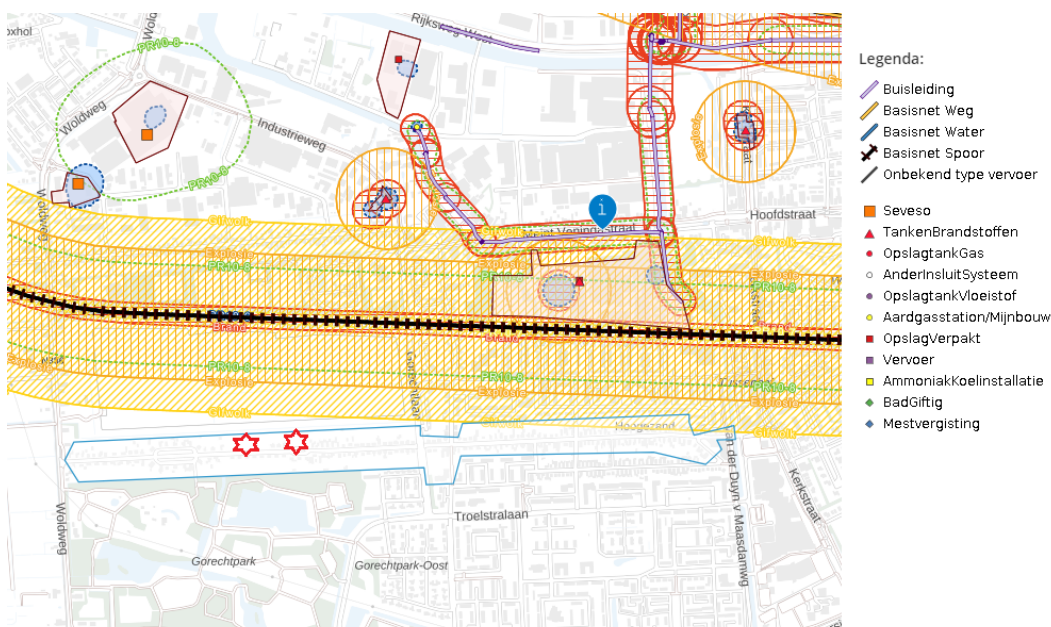
Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in en rond het projectgebied (zie

figuur 4.4). Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

Uit de inventarisatie blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De veiligheidszone van het spoor valt buiten het projectgebied. Ook is er ten noorden van het spoor een tankstation en bedrijvigheid met risicobronnen gevestigd. Verder loopt er ten noorden van het projectgebied een busleiding. Bovenstaande risicobronnen liggen op een dermate grote afstand dat verder onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk is.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart met het projectgebied met rode sterren aangegeven (Bron: risicokaart.nl)

Conclusie

Binnen het projectgebied is geen sprake van risicovolle inrichtingen, veiligheidszones of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Het project is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

4.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

In (de omgeving van) het projectgebied kunnen kabels en leidingen aanwezig zijn die beperkingen opleggen voor de bouwmogelijkheden in het projectgebied. Hierbij valt te denken aan hoogspanningsverbindingen, waterleidingen en straalpaden. Bij leidingen, zoals gas-, water- en rioolpersleidingen, volgen deze belemmeringen uit het zakelijk recht. Bij hoogspanningsverbindingen gaat het om veiligheid en gezondheid. De

beperkingen bij straalpaden zijn van belang voor het goed functioneren van de straalpaden.

Toetsing

Binnen het projectgebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het projectvoornemen.

4.11 Vormvrije m.e.r. beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Indien een activiteit onder de drempelwaarden blijft, dient alsnog een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden, waarbij onderzocht dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten.

Per 16 mei 2017 is de regelgeving voor de MER en m.e.r.-beoordeling gewijzigd met daarin een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling.


- Voor de ontwerp fase van ruimtelijke plannen moet een m.e.r.-beoordelingsbeslissing worden genomen, waarin wordt aangegeven of wel of geen M.e.r. nodig is, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten en mogelijke mitigerende maatregelen. Deze beslissing wordt als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.
- Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde komt moet de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie opstellen, waarbij ook mitigerende maatregelen mogen worden meegenomen. Het bevoegd gezag dient binnen zes weken na indienen een m.e.r.-beoordelingsbesluit af te geven. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing hoeft echter niet gepubliceerd te worden.

Toetsing

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject m.e.r.-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 22 woningen en het gehele projectgebied heeft een oppervlak van circa 11.000 m². De beoogde ontwikkeling blijft daarmee ruim onder de drempelwaarde. Dit betekent wel dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.- beoordeling' noodzakelijk is.

Beoordeling

Bij de beoogde ontwikkeling is er sprake van een perceelsgebonden ontwikkeling binnen de bestaande



stedelijke structuur. De ontwikkeling heeft geen onaanvaardbaar effect op de onderliggende gronden of andere functies in de omgeving. De cultuurhistorische elementen rondom het projectgebied worden behouden. Ook is er geen toename van stikstofdepositie door de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast is er een oplossing gevonden voor het parkeren. Overigens blijkt uit de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten uit de vorige hoofdstukken dat er geen belangrijke milieugevolgen zullen optreden.

De gemeente heeft hierbij voldoende afwegingsruimte om te besluiten dat er geen m.e.r plicht geldt. Bovenstaande vormvrije m.e.r. beoordeling geeft weer dat er geen nadelige milieu effecten te verwachten zijn door de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Deze ontwikkeling is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tijdens de toetsing van de omgevingsaspecten zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het vaststellen van deze ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het project.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de geplande ontwikkeling maatschappelijk draagvlak heeft en dat de procedures op een goede manier worden doorlopen.

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3 van de Wabo. Binnen 26 weken na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden beroep worden ingediend.

Participatie en de Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet stimuleert participatie bij ruimtelijke ontwikkelingen. In de wet staat dat initiatiefnemers moeten aangeven of er geparticipeerd is. Hoe zij dit vormgeven is door de wetgever bewust opengelaten. Dit om ruimte te laten voor vormen van participatie die aansluiten bij de aard van de opgave en bij de eigen visie van gemeenten op participatie.

Bewonersparticipatie


Op 26 oktober 2023 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de gewenste ontwikkeling aan de Burgemeester van Royenstraat Oost. Bijna alle omwonenden zijn langs geweest en konden kenbaar maken hoe ze dachten over de voorgenomen plannen. Direct aanwonenden hadden nog wel vragen over hoe de erfscheidingen eruit komen te zien. Met deze eigenaren is afgesproken dat individueel in overleg wordt getreden om tot ieders tevredenheid een erfscheiding te realiseren. Eén persoon had bedenkingen t.a.v. de verhuuring. In het verleden woonden er huurders die nogal wat overlast veroorzaakten in de omgeving. De duplexwoningen die er toen stonden werden hoofdzakelijk verhuurd aan alleenstaanden.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van het project is het van belang te weten of het economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het project (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie). Dit project heeft betrekking op een initiatief van VDM woningen en Lefier waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft.

Financiële haalbaarheid

Wat betreft de aanleg van de woningen is sprake van een initiatief waaraan de gemeente haar medewerking verleent. Als uitgangspunt geldt dat initiatiefnemer beschikt over de benodigde financiële middelen. De eventuele gemeentelijke kosten zullen door middel van een anterieure overeenkomst worden gedekt. De



financiële haalbaarheid is niet in het geding.

Grondexploitatie

Doel van de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen grondexploitatie­regeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturings­mogelijkheden. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatie­plan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatie­plan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden, (woning)­bouw­categorieën en fasering. Bij de privaatrechtelijke weg worden dergelijke afspraken in een (anterieure) overeenkomst vastgelegd.

Voor dit project geldt dat sprake is van een omgevings­vergunning waarmee 22 woningen worden gerealiseerd. De gemeente sluit hiervoor met de aanvrager een anterieure overeenkomst, waarin onder andere ook het aspect planschade is geregeld. Ook worden hierin de afspraken voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure geregeld.



Hoofdstuk 6 Afweging en conclusie

Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing dient ter afweging voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 3 Wabo, waarmee de ontwikkeling van 22 grondgebonden woningen kan worden gerealiseerd.

Afweging

Het project past binnen de beleidskaders van het Rijk, de regio, de provincie en de gemeente. Verder leveren de omgevingsaspecten en/of sectorale wet- en regelgeving geen belemmeringen op voor realisatie van de ontwikkeling in het projectgebied. Andersom is geen sprake van impact van de ontwikkeling op de omgeving.

Conclusie

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.