

Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Midden-Groningen publiceert hierbij het ontwerp wijzigingsbesluit (Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen) op het omgevingsplan.

Artikel I

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

Artikel II

Het college van burgemeester en wethouders van Gemeente Midden-Groningen legt het ontwerp wijzigingsbesluit ter inzage. In het kader van het Scholenprogramma zijn veel basisscholen verhuisd naar nieuwgebouwde kindcentra. Veel oude schoolgebouwen zijn daardoor leeg komen te staan en inmiddels gesloopt. Gelet op de grote woningbouwopgave die de gemeente Midden-Groningen heeft voor de komende jaren, krijgen deze locaties met het Programma vrijkomende (school)locaties veelal een woonfunctie. Aldus besloten door Gemeente Midden-Groningen, 23 juni 2025

Gemeente Midden-Groningen

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

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

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

Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

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

B

Artikel 21.10 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor het hobbymatig houden van paarden overeenkomstig artikel 21.9 en het bouwen voor het hobbymatig houden van paarden overeenkomstig artikel 21.18 mag niet plaatsvinden zonder dat de landschappelijke inpassing, door het planten van de bomen en de beplanting zoals aangegeven in bijlage ~~IV~~ ~~XI~~, is gerealiseerd binnen een termijn van een jaar na ingebruikname van de gronden en bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, en in stand wordt gehouden.

C

Artikel 21.37 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.37 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerken algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken dient, als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a, naast de artikelen 21.38, 21.39, 21.40 en 21.41, tevens te worden voldaan aan de eisen voor gebouwen, erfinrichting, aanzichten, kleur, materiaal en duurzaamheid uit de kavelpaspoorten zoals opgenomen in bijlage ~~VI~~ ~~XIII~~.

D

Na afdeling 21.2 worden twee afdelingen ingevoegd, luidende:

Afdeling 21.3 GERESERVEERD Slochteren - Hoofdweg 200

[Gereserveerd]

Afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties

Paragraaf 21.4.1 Algemeen

Artikel 21.47 Toepassingsbereik

Afdeling 21.4 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.48 Voorrangsbepaling

1. De volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan hebben voorrang op de regels in deze afdeling:
 - a. de regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 28-11-2019, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigparkeren-va01;
 - b. de regels van het Facetbestemmingsplan Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01;
 - c. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde, van de voormalige gemeente Menterwolde, vastgesteld op 30-11-2017, met identificatienummer NL.IMRO.1987.BPDorpen2017-0401;
 - d. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het bestemmingsplan Woongebieden, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 10-06-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va;
 - e. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het Bestemmingsplan Buitengebied, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 23-08-2010, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP090Buitengebied-31va.
2. De regels in deze afdeling gaan voor op de volgende regels in het tijdelijke deel van dit omgevingsplan:
 - a. de regels betreffende de enkelbestemmingen en de inleidende regels van het bestemmingsplan Dorpen Menterwolde, van de voormalige gemeente Menterwolde, vastgesteld op 30-11-2017, met identificatienummer NL.IMRO.1987.BPDorpen2017-0401;
 - b. de regels betreffende de enkelbestemmingen en de inleidende regels van het bestemmingsplan Woongebieden, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 10-06-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va;
 - c. de regels betreffende de enkelbestemmingen, de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke bebouwing' en de inleidende regels van het Bestemmingsplan Buitengebied, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 23-08-2010, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP090Buitengebied-31va.

Artikel 21.49 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

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

Paragraaf 21.4.2 Gebruiksactiviteiten

Subparagraaf 21.4.2.1 Wonen

Artikel 21.50 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.51 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.52 Functie Wonen

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Diverse locaties PVL is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een vrij beroep dat voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019 van de gemeente Midden-Groningen, en daaraan ondergeschikt:
 1. groenvoorzieningen en water;
 2. parkeervoorzieningen;
 3. wegen;
 4. openbare nutsvoorzieningen;
 5. fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, sierbestrating en overige verhardingen;
 6. tuinen, erven, terreinen.

Artikel 21.53 Algemene regels over wonen

Het volgende gebruik is bij wonen verboden:

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

Artikel 21.54 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf

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

Artikel 21.71 Beoordelingsregels omgevingsvergunning gebruik bouwkraan

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden te gebruiken voor het bouwrijp maken met een bouwkraan en het bouwen met een bouwkraan, voor zover dat niet emissieloos is.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aantoonbaar op een andere manier kan worden bereikt dat het bouwrijp maken en het bouwen niet leidt tot significante negatieve gevolgen voor stikstof gevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.
3. Bij een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit met betrekking tot de activiteit als bedoeld in het eerste lid, worden voor de toetsing aan dit omgevingsplan in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. een motivering waaruit blijkt dat aan de beoordelingsregel in het tweede lid wordt voldaan.

Subparagraaf 21.4.2.2 Groen

Artikel 21.55 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Groen in het gebied H21 - Groen - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.56 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.57 Functie Groen

Ter plaatse van de functie Groen in het gebied Groen Diverse locaties PVL is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:

- a. groen- en speelvoorzieningen;
- b. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. fiets- en voetpaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. een verkeersontsluiting ter plaatse van ontsluiting.

Paragraaf 21.4.3 Bouwactiviteiten

Artikel 21.61 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.62 Meetbepalingen

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

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

Artikel 21.63 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl)

Het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen zijn de waarden zoals opgenomen in Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer - gezamenlijk geluid, tabel 2 en in Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek - gezamenlijk geluid, tabel 2 voor de daarin benoemde woning(en).

Artikel 21.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Diverse locaties PVL worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet minder respectievelijk meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding minimum aantal wooneenheden en Maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd zoals is aangegeven ter plaatse van de bouwaanduiding vrijstaand, twee-aaneen, rijwoning en appartementen;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of achter de naar de weg gekeerde bouwgrans opgericht, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding gevellijn de voorgevel van het hoofdgebouw in of achter de gevellijn of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 3 meter, met uitzondering van aangebouwde zijden van woningen;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum goothoogte is aangegeven;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse de bouwaanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven;
- h. de dakhelling bedraagt bedraagt niet minder respectievelijk meer dan ter plaatse de bouwaanduiding minimum dakhelling en maximum dakhelling is aangegeven;
- i. een hoofdgebouw plat wordt afgedekt ter plaatse de bouwaanduiding platte afdekking;
- j. de overbouwde oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 150 m² bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.64, 21.65 en 21.66 ten hoogste 50% mag bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder j bedraagt de oppervlakte van de bebouwing niet meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding maximum bebouwingsoppervlakte is aangegeven;
- l. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.64 en 21.65 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.65 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Diverse locaties PVL worden gebouwd, mits:
 1. bijgebouwen en overkappingen ten minste 4 meter achter de het voorerf worden gebouwd;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen op minder dan 10 meter achter het voorerf ten hoogste 30 m² bedraagt;
 3. een bijbehorend bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Diverse locaties PVL;
- b. op het voorerf mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. de afstand van de voorgevel van de erker, entreepoortaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1,50 meter bedraagt, mits de horizontale diepte van het bouwperceel dat na de uitbreiding onbebouwd blijft, niet minder dan 2 meter zal bedragen;
 2. de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt;
 3. de overbouwde oppervlakte van het gebouw moet passen binnen de overbouwde oppervlakte genoemd in artikel 21.64, sub g, en het maximale bebouwingspercentage genoemd in artikel 21.64, sub g;
 4. de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt;
- c. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- e. het dak wordt afgedekt met kap, waarbij de dakhelling ten minste 45° en ten hoogste 55° bedraagt;
- f. in aanvulling op artikel 21.64, sub c, d en e geldt dat voorzover bebouwing met een bouwhoogte van meer dan 3 meter, op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd, de volgende voorwaarden gelden:
 1. de nokrichting mag niet meer dan 30° afwijken ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij sprake is van bijgebouwen op twee aangrenzende bouwpercelen die met elkaar zijn verbonden of sprake is van een wolfseind dat gericht is op de zijdelingse perceelsgrens; en

2. indien het gebouw van 1 hellend dakvlak is voorzien, moet de lage gootlijn op de dichtstbijzijnde perceelsgrens zijn gericht;
- g. de gezamenlijke overbouwde oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.64, 21.65 en 21.66 ten hoogste 50% mag bedragen;
- h. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel 21.64 en 21.65 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

Artikel 21.66 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

- a. binnen H21 - Wonen - Diverse locaties PVL mag de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m², met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel 21.64, 21.65 en 21.66 ten hoogste 50% mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op het voorerf mag niet meer bedragen dan 1 meter en buiten het voorerf niet meer dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van palen en masten, niet zijnde reclamemasten, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerk, geen gebouw zijnde, op het voorerf mag niet meer bedragen dan 1 meter en buiten het voorerf niet meer dan 5 meter.

Artikel 21.67 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen 21.64 tot en met 21.66 ook in de volgende gevallen verleend, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de parkeersituatie, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen en landschappelijke waarde:

- a. het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of op minder dan 3 meter uit de perceelsgrens, voorzover het gaat om een uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het gebied op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits:
 1. het betreffende gedeelte van het hoofdgebouw op ten minste 3 meter achter het voorerf wordt gebouwd;
 2. de maatvoering van de bebouwing, met uitzondering van de bouwhoogte, ter plaatse voldoet aan het bepaalde in artikel 21.65 sub c, d, e en f;
 3. het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Diverse locaties PVL;
- b. het verhogen van het maximum aantal woningen, tot en met het maximum aantal wooneenheden dat ter plaatse van de bouwaanduiding verhogen maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- c. het verhogen van de maximum bouwhoogte, tot en met de maximum bouwhoogte die ter plaatse van de bouwaanduiding verhogen maximum bouwhoogte is aangegeven.

Paragraaf 21.4.4 Overgangsrecht Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties

Artikel 21.68 Toepassingsbereik

Deze paragraaf gaat over het overgangsrecht voor gebruik en voor bouwen in het gebied H21 - Diverse locaties PVL.

Artikel 21.69 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de wijziging van dit omgevingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijko-

mende (school)locaties voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of laten hervatten.

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 21.70 Overgangsrecht bouwactiviteiten

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd op grond van een omgevingsvergunning voor omgevingsplanactiviteit bouwwerken en afwijkt van deze wijziging, mag, onder de voorwaarden dat de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, onder de voorwaarden dat de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.4 Diverse locaties Programma vrijkomende (school)locaties, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

E

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<u>appartementen</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/d7c1dc0dde1d40dd9c19e60fb19ae290/nld@2025-06-23;14133400</u>
Breedte	/join/id/regdata/gm1952/2025/052da1c919154c00b5e138f68b41d396/nld@2025-01-09;13440477
Diepte	/join/id/regdata/gm1952/2025/a249b5ebb6fc43349fc3e590b3ef09b7/nld@2025-01-09;13440477
<u>gevellijn</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/04cdff6f46cd4d0da06a4c326a47b0f6/nld@2025-06-23;14133400</u>
<u>Groen Diverse locaties PVL</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/7414c09e853144f0bf6eac1cfde13487/nld@2025-06-23;14133400</u>
H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/999d9d9ac5d845968baeeb94d6409b9d/nld@2025-01-09;13440477
H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2abda9/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - bouwvlak - Diverse locaties PVL</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/4d219dd0c56b49dc9954180fc8580a88/nld@2025-06-23;14133400</u>
H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afbbaa530/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Diverse locaties PVL</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/5b89353e75664421b01957690be78864/nld@2025-06-23;14133400</u>
<u>H21 - Groen - Diverse locaties PVL</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/b29dd6a698154a4a9ef63a29e3c4c759/nld@2025-06-23;14133400</u>
H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdfa-fa/nld@2025-01-09;13440477
H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecde-be1/nld@2024-11-26;10054342
<u>H21 - Wonen - Diverse locaties PVL</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2025/f8030d52aa1647038f4c794e7587558d/nld@2025-06-23;14133400</u>

<i>H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342
<i><u>Maximum aantal wooneenheden</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f78691322664f4cbf0f069745d3d161/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>maximum bebouwingsoppervlakte</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/c06a1930a2374bd-cb6f837c4e33b806e/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>maximum bouwhoogte</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/32cd873a93c6481fb2c24ff2a91694ba/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>maximum dakhelling</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/c16053d6c50143ee98f7988144a047c0/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>maximum goothoogte</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/02616197da2a47fe9427e274c9d8d425/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>minimum aantal wooneenheden</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/48ca2be5c84b49789272915ea6104eed/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>minimum dakhelling</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/75a73933af3d42c79b6b2ad24f3ce37e/nld@2025-06-23;14133400
<i>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477
<i><u>ontsluiting</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/4c727ba31989478697653a3f154bb521/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>platte afdekking</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/e2c38077d0fb441f95ff11d87639831b/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>rijwoning</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/c7cbbbd-cd5c54e6e92c13c1aa465cf53/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>twee-aaneen</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/17967f4403404a62a21602ac6fb4c634/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>verhogen maximum aantal wooneenheden</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81c19b06db27435b865b72a48ab67a67/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>verhogen maximum bouwhoogte</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/dd95b4f3c9dd48d39e5b2366be72f0d9/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>vrijstaand</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/50894110d8e446f09fd7a720987377db/nld@2025-06-23;14133400
<i><u>Wonen Diverse locaties PVL</u></i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/81c6884462624896a737fa143815a56f/nld@2025-06-23;14133400
<i>Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477

Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20 /join/id/regda-
ta/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dffb4e42958d/nld@2024-
11-26;10054342

F

Na bijlage II worden zeven bijlagen ingevoegd, luidende:

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

[Gereserveerd]

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

[Gereserveerd]

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

[Gereserveerd]

Bijlage VI GERESERVEERD Bij artikel 21.37 van dit omgevingsplan (kavelpaspoorten)

[Gereserveerd]

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

[Gereserveerd]

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

Voor de toepassing van afdeling 21.4 wordt verstaan onder:

<u>bebouwing</u>	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
<u>bebouwingspercentage</u>	het op de plankaart en/of in de planregels aangegeven percentage gemeten over dat deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
<u>bijgebouw</u>	een al dan niet vrijstaand (onderdeel van een) gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het woongebouw c.q. hoofdgebouw, dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het woongebouw c.q. hoofdgebouw en dat behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woongebouw c.q. hoofdgebouw;
<u>bouwen</u>	bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>bouwperceel</u>	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
<u>bouwvlak</u>	een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;
<u>bouwwerk</u>	bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u>	bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving ;
<u>dak</u>	iedere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;
<u>detailhandel</u>	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik,

<u>erf</u>	verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;
<u>erotisch getinte vermaaksfunctie</u>	het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
<u>gebouw</u>	een vermaaksfunctie, die is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;
<u>goot, druiplijn, boeiboord</u>	gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;
<u>hoofdgebouw</u>	de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;
<u>horecabedrijf</u>	hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving ;
<u>huishouden</u>	een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalruimte wordt verhuurd en ter plaatse beschikbaar wordt gesteld, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een seksinrichting;
<u>kampeermiddel</u>	één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep van personen van beperkte omvang, die bij verblijf in een woning of een recreatiewoning de daar aanwezige essentiële woonvoorzieningen deelt;
<u>landschappelijke waarde</u>	onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief verblijf;
<u>lessenaarsdak</u>	de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
<u>meervoudige woning</u>	dak met één hellend, niet onderbroken, dakvlak;
<u>nutsvoorzieningen</u>	een woning bestemd dan wel geschikt voor bewoning door meer dan één huishouden, vanwege het in meervoud aanwezig zijn van alle essentiële woonvoorzieningen, waarbij de essentiële woonvoorzieningen voor een huishouden niet behoeven te worden gedeeld met een ander huishouden, zich niet in één ruimte bevinden met essentiële woonvoorzieningen van een ander huishouden en vanuit de woning bereikbaar zijn zonder privé-vertrekken van een ander huishouden te moeten doorkruisen;
<u>overig aan-huis-verbonden bedrijf</u>	voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
<u>overkapping</u>	het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk;
<u>platte afdekking</u>	elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;
	een horizontale afdekking of een afdekking onder een hoek van maximaal 5 graden met het horizontale vlak;

<u>prostitutie</u>	het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
<u>reclame-uiting</u>	een op enige wijze met een bouwwerk verbonden zijnde, openbare aanprijzing om de afzet of het gebruik van goederen of diensten te bevorderen. Onder aanprijzing wordt mede begrepen de naam van de verkoper, dienstverlener et cetera;
<u>seksinrichting</u>	een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht, dan wel een erotisch getinte vermaaksfunctie aanwezig is. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische massagesalon, sekstheater, bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;
<u>stedenbouwkundige commissie</u>	een onafhankelijke commissie met specifieke deskundigheid op het terrein van stedenbouw en architectuur, bestaande uit tenminste één persoon;
<u>tijdelijke deel van dit omgevingsplan</u>	tijdelijke deel van het omgevingsplan zoals bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet, opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet
<u>voor erf</u>	gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
<u>voorgevel</u>	de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;
<u>vrij beroep</u>	de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten;
<u>wonen</u>	het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;
<u>woning</u>	een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);

Bijlage IX Overzicht Documentenbijlagen

<u>Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer - gezamenlijk geluid</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/e7144c8c996a423690db82f559a49665/nld@2025-06-23;14133400
<u>Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek - gezamenlijk geluid</u>	/join/id/regda-ta/gm1952/2025/d146d2c05193415fb5680523ab2fc9a1/nld@2025-06-23;14133400

G

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

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

H

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

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

I

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

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

J

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

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

K

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.10 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik voor en de bouwwerken ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden moeten landschappelijk worden ingepast. Dit is door middel van deze voorwaardelijke verplichting geborgd. Hoe de landschappelijke inrichting eruit moet komen te zien, is weergegeven in bijlage ~~IV~~ XI.

L

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.15 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

M

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.16 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorend bouwwerk

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

N

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.17 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk geen gebouw zijnde

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

O

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.38 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

P

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.39 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

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

Q

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

Artikel 21.40 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

R

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

Artikel 21.47 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.48 Voorrangsbepaling

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

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

Voor de (deel)locaties gelden een drietal zgn. moederbestemmingsplannen, te weten Dorpen Menterwolde, Woongebieden en Buitengebied. Ook een deel van deze drie zgn. moederbestemmingsplannen gaan voor op de regels uit deze afdeling. Zo blijven de algemene regels uit de derde hoofdstukken van de drie moederbestemmingsplannen gelden, net als het slot- en overgangsrecht uit de vierde hoofdstukken.

Het tweede lid geeft aan welke regels uit ruimtelijke besluiten niet van toepassing zijn als deze afwijken van (in strijd zijn met) de regels in deze afdeling. Dat zijn de regels over de enkelbestemmingen, zoals Maatschappelijk, en de inleidende regels uit de drie bestemmingsplannen Dorpen Menterwolde, Woongebieden en Buitengebied. Ook de dubbelbestemming Waarde - Karakteristieke objecten uit het bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgezonderd. Deze regels uit deze drie zgn. moederbestemmingsplannen vervallen en worden vervangen door de regels in deze afdeling. De enkelbestemmingen worden vervangen, zodat het initiatief qua gebruik en bouwen mogelijk wordt gemaakt.

Artikel 21.49 Aanvullende aanvraagvereisten uit bruidsschat van toepassing verklaren

In paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat zijn aanvullende aanvraagvereisten opgenomen voor vergunningaanvragen die betrekking hebben op het tijdelijk deel van het omgevingsplan (o.a. binnenplanse afwijkingen uit voormalige bestemmingsplannen). Deze aanvullende aanvraagvereisten zijn niet automatisch van toepassing op de in deze afdeling 21.4 opgenomen vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten. De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op deze afdeling.

Artikel 21.50 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Diverse locaties PVL. Dit artikel heeft met name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage I Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Artikel 21.51 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.52 Functie Wonen

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

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

Artikel 21.53 Algemene regels over wonen

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

Artikel 21.54 Beoordelingsregels omgevingsvergunning overig aan huis verbonden bedrijf

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

Artikel 21.55 Toepassingsbereik

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Groen in het gebied H21 - Groen - Diverse locaties PVL. Dit artikel heeft met name een technisch doel, omdat elk werkingsgebied eenmaal in de tekst van een regel moet worden genoemd en zo landt in bijlage I Overzicht informatieobjecten wat van belang is voor de publicatie op de landelijke voorziening.

Artikel 21.56 Algemeen gebruiksverbod

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

Artikel 21.57 Functie Groen

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

Artikel 21.61 Toepassingsbereik

Voor het verrichten van bouwactiviteiten gelden regels. Deze bouwactiviteiten zijn niet gelijk aan de technische bouwactiviteit. De regels over een technische bouwactiviteit staan in het Besluit

bouwwerken leefomgeving. De regels over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen staan in dit omgevingsplan. Op die bouwactiviteit wordt in deze paragraaf gedoeld.

Artikel 21.62 Meetbepalingen

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

Artikel 21.64 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

Artikel 21.65 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken

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

Artikel 21.66 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde

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

Artikel 21.67 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten

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

Het verschil ten opzichte van de algemene regels over bouwactiviteiten in artikelen 21.64 tot en met 21.66 is dus dat het bevoegd gezag bij de toetsing aan de regels in dit artikel ook een afweging moet maken of er voldaan wordt aan de open normen (geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden etc.).

Artikel 21.68 Toepassingsbereik

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

Artikel 21.69 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten

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

Artikel 21.70 Overgangsrecht bouwactiviteiten

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