

Ruimtelijke onderbouwing

**Hoogezand, Frans Halsstraat ten
noorden van de woningen Hoofdstraat
153, 155 en 157, Woongebouw**

Opdrachtgever:

Rapportnummer:

Datum vrijgave:

Opsteller:

RB 30.324

Januari 2024

Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 4
1.1	Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing 4
1.2	Ligging plangebied 4
1.3	Huidige planologische regelingen..... 5
1.4	Overzicht verricht onderzoek..... 6
2	LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING 8
2.1	Het plangebied 8
2.2	Historisch lint Hoogezand-Sappemeer 9
2.3	Het perceel in zijn directe omgeving 9
2.4	Gewenste situatie 11
2.5	Verkeerstructuur 13
2.6	Groenstructuur 14
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 15
3.1	Rijksbeleid 15
3.1.1	<i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 15</i>
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking 16</i>
3.2	Provinciaal beleid 17
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen..... 17</i>
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV) 18</i>
3.3	Regionaal beleid 19
3.3.1	<i>Regiovisie Groningen Assen..... 19</i>
3.4	Gemeentelijk beleid 20
3.4.1	<i>Woonvisie 2019 – 2028 Nieuw Midden-Groningen..... 20</i>
3.5	Conclusie gemeentelijk beleid 20
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 21
4.1	Archeologie..... 21
4.2	Cultuurhistorie..... 21
4.3	Ecologie 22
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming 22</i>
4.3.2	<i>Soortenbescherming..... 23</i>
4.3.3	<i>Natuurwaarden in het terrein..... 23</i>
4.4	Externe veiligheid 27
4.5	Milieu 29
4.5.1	<i>Vormvrije M.E.R.-beoordeling 29</i>
4.5.2	<i>Bedrijven en milieuzonering..... 29</i>
4.5.3	<i>Bodem 30</i>
4.5.4	<i>Geluid 32</i>
4.5.5	<i>Luchtkwaliteit..... 32</i>
4.5.6	<i>Lichthinder..... 33</i>
4.6	Waterparagraaf..... 34
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID..... 39
5.1	Algemeen..... 39
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 39
5.3	Economische uitvoerbaarheid 39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding tot de ruimtelijke onderbouwing

Voorliggend project voorziet in een herontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied van Hoogezand. Op een perceel grond aan de Frans Halsstraat zijn plannen om een nieuw woongebouw met 32 appartementen en bijhorende voorzieningen zoals bergingen en parkeren mogelijk te maken. Het perceel bevindt zich ten noorden van de woningen Hoofdstraat 153, 155 en 157 te Hoogezand. Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan, zie daartoe ook paragraaf 1.3.

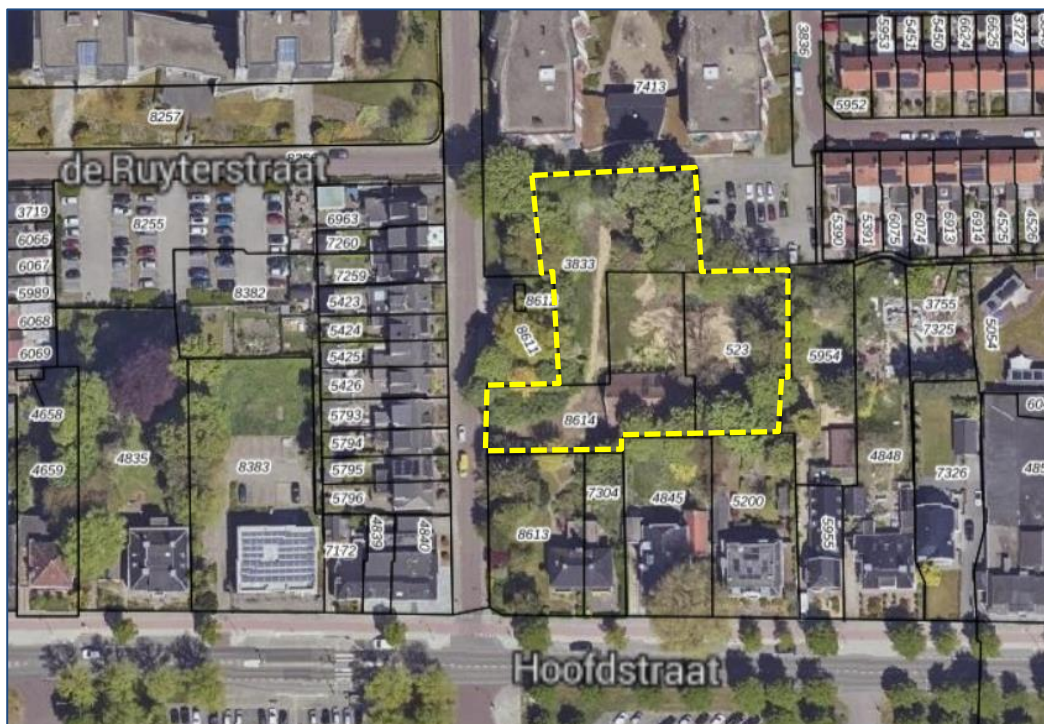
Op onderstaande tekening is het beoogde bouwplan zichtbaar gemaakt. In hoofdstuk 2 zal nader op het bouwplan worden ingegaan.



Het bouwplan is in samenwerking met de gemeente Midden Groningen tot stand gekomen. De gemeente heeft op basis van voorliggend bouwplan aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de herontwikkeling op deze locatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk van Hoogezand. In het plangebied zijn bestaande groenstructuren en een bestaand bijgebouw met ontsluiting aanwezig. Het plangebied bestaat meerdere naast elkaar gelegen kadastrale kavels in de gemeente Hoogezand. Het gaat daarbij om de percelen sectie K, nummers 3833, 8614 en 870. Het plangebied heeft een omvang van om en nabij 3217 m². Hierna is een indicatieve weergave van het plangebied weergegeven.



1.3

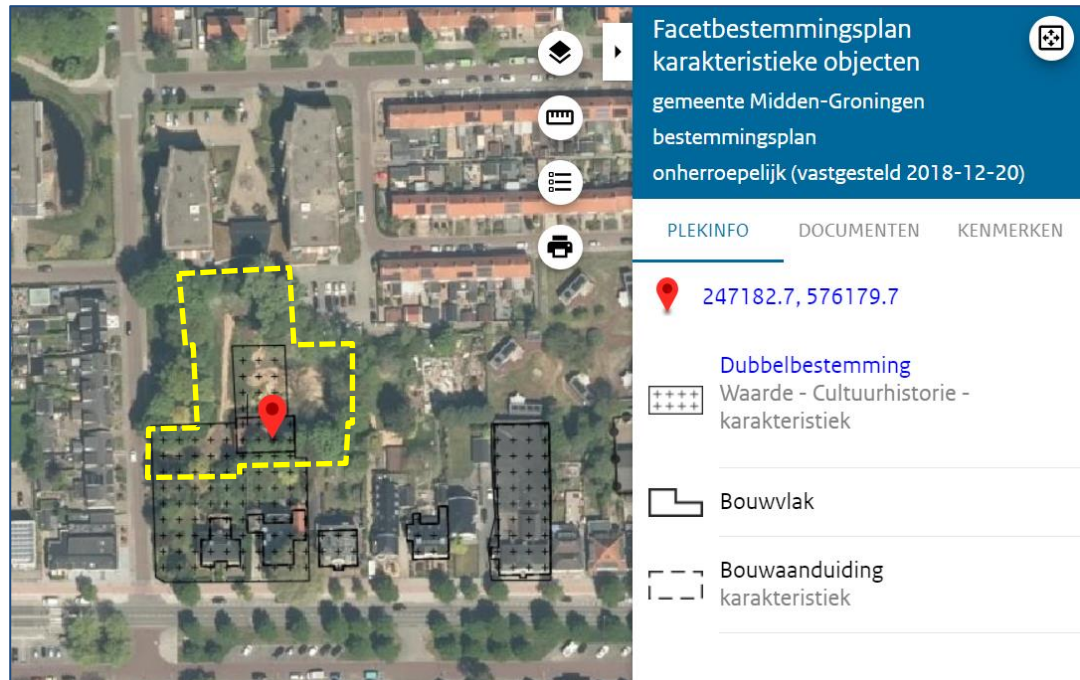
Huidige planologische regelingen

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan Woongebieden, vastgesteld 6 oktober 2013. Voor het plangebied geldt een enkelbestemming 'Wonen – 1' zonder bouwvlak. Het plangebied is gelegen in de gebiedsaanduiding 'geluidzone – weg'.



Daarnaast is het plangebied gelegen in het facetbestemmingsplan karakteristieke objecten, vastgesteld 20 december 2018. Daarin heeft het plangebied voor een gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – cultuurhistorie – karakteristiek'.

Om het aanwezige bijgebouw dat in het plangebied is gelegen is een bouwvlak geprojecteerd en heeft deze een bouwaanduiding 'karakteristiek'. In paragraaf 4.2 wordt hier verder inhoudelijk op ingegaan.



Het bouwen en gebruiken van een woongebouw binnen de bestemming Wonen - 1 past wellicht in de bestemmingsomschrijving 'wonen', echter is het project daarbij wel in strijd met enkele bouwregels uit artikel 19.2.1. Onder sub a. zijn gebouwen alleen toegelaten binnen een bouwvlak en deze ontbreekt in het plangebied. Aangezien ter plaatse van het plangebied op de verbeelding geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, is één woning toegestaan (sub I.). Echter in een bouwvlak die ter plaatse zoals gezegd niet aanwezig is.

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen bouwplan in strijd is met artikel 19.2.1. onder a. en I. van het geldend bestemmingsplan Woongebieden.

Medewerking is mogelijk via een omgevingsvergunning ex artikel 2.1 lid 1 onder c. van de Wabo jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3. Wabo. Bij besluitvorming zal gemotiveerd moeten worden dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daartoe is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.4

Overzicht verricht onderzoek

Ten behoeve van het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing zijn diverse onderzoeken verricht en adviezen gegeven. Daarnaast is er informatie gebruikt uit onderzoeken en adviezen die in een ander kader zijn uitgevoerd. De conclusies uit de verschillende onderzoeken en adviezen zijn verwerkt in de toelichting. De volgende onderzoeken verricht:

1. Aeries-berekening;
2. Akoestisch onderzoek (Wet geluidhinder);

3. Verkennend bodemonderzoek;
4. Ecologisch Quikscan
5. Watertoets.

2 Locatie en projectbeschrijving

2.1 Het plangebied

Hoogezand is de hoofdplaats van de gemeente Midden-Groningen in de Nederlandse provincie Groningen. Het is het westelijke dorp van het dubbeldorp Hoogezand-Sappemeer. De plaats vormde vanaf 1811 een eigen gemeente en van 1949 tot 2018 onderdeel van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer. Hieronder een weergave van de indicatieve ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.



Figuur 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Midden-Groningen en de ligging van Hoogezand (blauwe aanduiding) in één oogopslag.

Hoogezand - Historie en geografie

De plaats is ontstaan als veenkolonie langs het in de 20e eeuw gedempte oude Winschoterdiep, dat liep langs de huidige Meint Veningastraat en de Hoofdstraat. Hoogezand vormt met Sappemeer de kern van een cluster van aaneengesloten dorpen. Rond Hoogezand zijn dit Kalkwijk (zuiden), Kropswolde, Martenshoek, Foxhol,

Foxholsterbosch en Foxham (westen) en Kolham (noordzijde). De plaats ligt ten zuiden van het in de 20e eeuw omgelegde nieuwe Winschoterdiep en de snelweg A7. Ook ligt de plaats aan de spoorlijn Groningen - Leer. Ten noordwesten van de plaats ligt een groot industriegebied.

De naam Hoogezand verwijst naar een hooggelegen zandige plek in het veen, het Hooge Sandt. Nabij deze plek werd in de 15e eeuw turf gestoken door het Klooster Yesse. In 1604 richtten vijf Utrechtse kooplieden onder leiding van Jelis van Stoutenburg een compagnie op om een begin te kunnen maken met de vervening van het gebied. De stad Groningen wist deze vergunning echter over te nemen. Zij had grote plannen met het gebied, waarvan zij de aangrenzende gronden mocht pachten van het gewest Stad en Lande. Om het te ontginnen werd vanaf de Hunze bij Waterhuizen een kanaal gegraven om in 1618 het Hooge Sandt bij het Foxholstermeer te bereiken. Dit Winschoterdiep, dat gelopen heeft ter plaatse van de huidige Meint Veningastraat en Hoofdstraat, werd dwars door het Hooge Sandt heen getrokken. Op het Hooge Sandt werden de eerste huizen gebouwd, waarna de plaats zich uitbreidde langs het diep. Nadat 10 jaar later ook Sappemeer en Zuidbroek bereikt waren, werd het kanaal opengesteld voor de scheepvaart.

In 1664 werd door de Groninger burgemeester Gerhard ten Berge de veenborg Vredenburg gebouwd bij de plaats. Rond 1665 verrees ook de veenborg Overwater. In 1669 werd met geld van de stad Groningen de Damkerk gebouwd. In 1726 werd een bijpassende pastorie bij de kerk gebouwd, in 1734 werd de kerk uitgebreid en in 1783 verrees een klokkentoren bij de kerk. Het kerkhof met zijn vele rijk versierde gedenktekens getuigt van de rijkdom van de vroegere industriële in de plaats.

2.2 Historisch lint Hoogezand-Sappemeer

Het Oude Winschoterdiep vormt de basis voor het ontstaan van bebouwing, wegen, begroeiing en andere waterlopen in Hoogezand en Sappemeer. Langs het oude lint, vanaf Martenshoek tot zo'n vijf kilometer verder in oostelijke richting Sappemeer Oost bevindt zich veel monumentale- en karakteristieke bebouwing. Aan de noordzijde van het oorspronkelijke diep bevinden zich van oudsher de grotere panden, ten zuiden is de bebouwing kleinschaliger en meer aaneen gebouwd. Met uitzondering van enkele waterrestanten aan de uiteinden is het diep over de hele lengte gedempt. Hierdoor is er meer ruimte gekomen voor bredere wegen in combinatie met parkeren en groen.

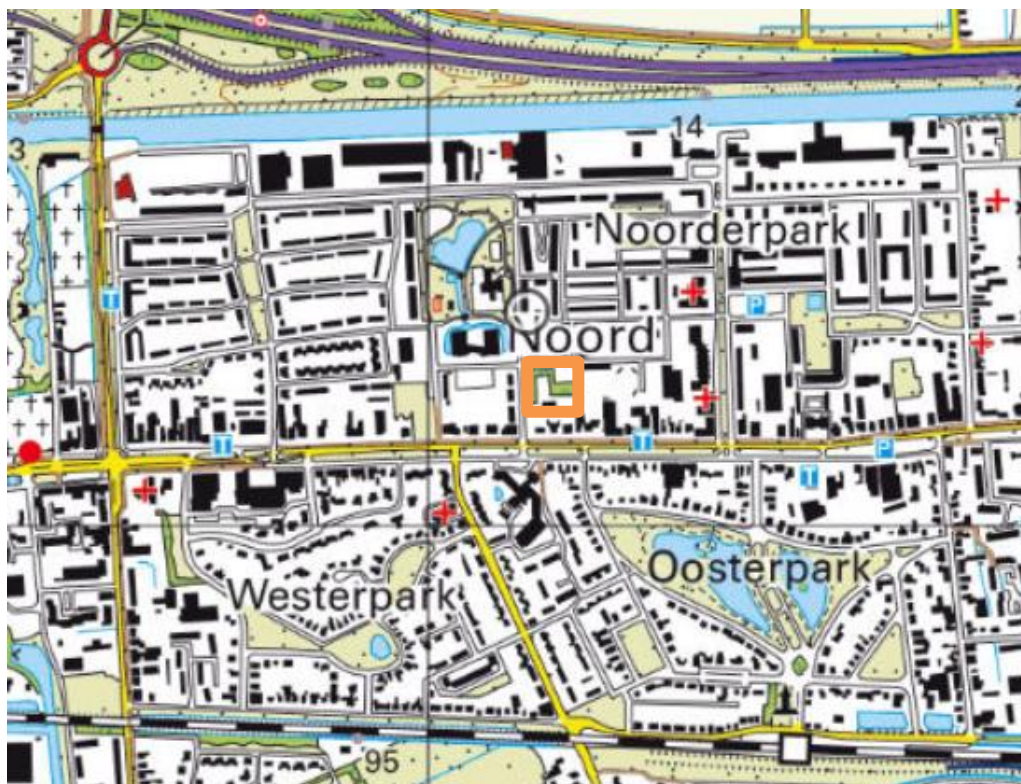
2.3 Het perceel in zijn directe omgeving

Het plangebied is gelegen in het historisch lint van Hoogezand-Sappemeer. Het perceel aan de Frans Halsstraat is in een bestaande woonwijk van Hoogezand gelegen. Het plangebied betreft momenteel een braakliggend met dichtbegroeide groenstructuren perceel. Het betreffende perceel is tussen bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat en Van Heemskerckstraat gelegen. Het plangebied heeft een bestaande ontsluiting die het perceel ontsluit op de Frans Halsstraat. Deze ontsluiting blijft behouden. Op het perceel staat een vrijstaand dat is gekenmerkt als 'karakteristiek'. Dat bijgebouw blijft behouden bij de herontwikkeling en krijgt een nieuwe functie als fietsenberging ten behoeve van het nieuwe woongebouw. Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in.

Op onderstaande weergaven is het perceel in zijn omgeving te zien.



Figuur 2.2.: Een weergave van de situatie van Hoogezand – Sappemeer en de ligging van het plangebied anno 1950 en 2000 (bron: Topotijdreis)



Figuur 2.3.: Een weergave van de situatie van Hoogezand – Sappemeer en de ligging van het plangebied anno 2022 (bron: Topotijdreis)



Figuur 2.4: Weergave van het plangebied vanaf de Frans Halsstraat, met zicht op het bijgebouw, de ontsluiting en groenstructuren op het perceel.

2.4

Gewenste situatie

In het plangebied wordt een woongebouw in vier bouwlagen (max. 12 meter hoog) gerealiseerd. In totaal worden er 32 appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn ca. 46 m² groot. Uit het 'Woningmarktonderzoek 2020-2030' blijkt dat het aantal alleenstaande jonge huishoudens zal toenemen waarbij de vraag naar 'klein wonen' en flexibele spoedwoningen toenemen. Daarnaast staat de betaalbaarheid van de huursector onder druk en vallen veel huurders tussen wal en schip omdat zij niet te veel verdienen voor de sociale huursector.

Circa 40% van de woonbehoeftigen die zich op Hoogezand-Sappemeer richten, zijn op zoek naar woningen binnen het lagere huursegmenten. Bij deze huursegmenten bestaat er een wens voor meer moderne appartementen. Zoals ook in de 'Woonvisie Midden-Groningen' wordt gesteld heeft inbreiding de voorkeur op locaties buiten stedelijk gebied voor dergelijke woningbouwprojecten.

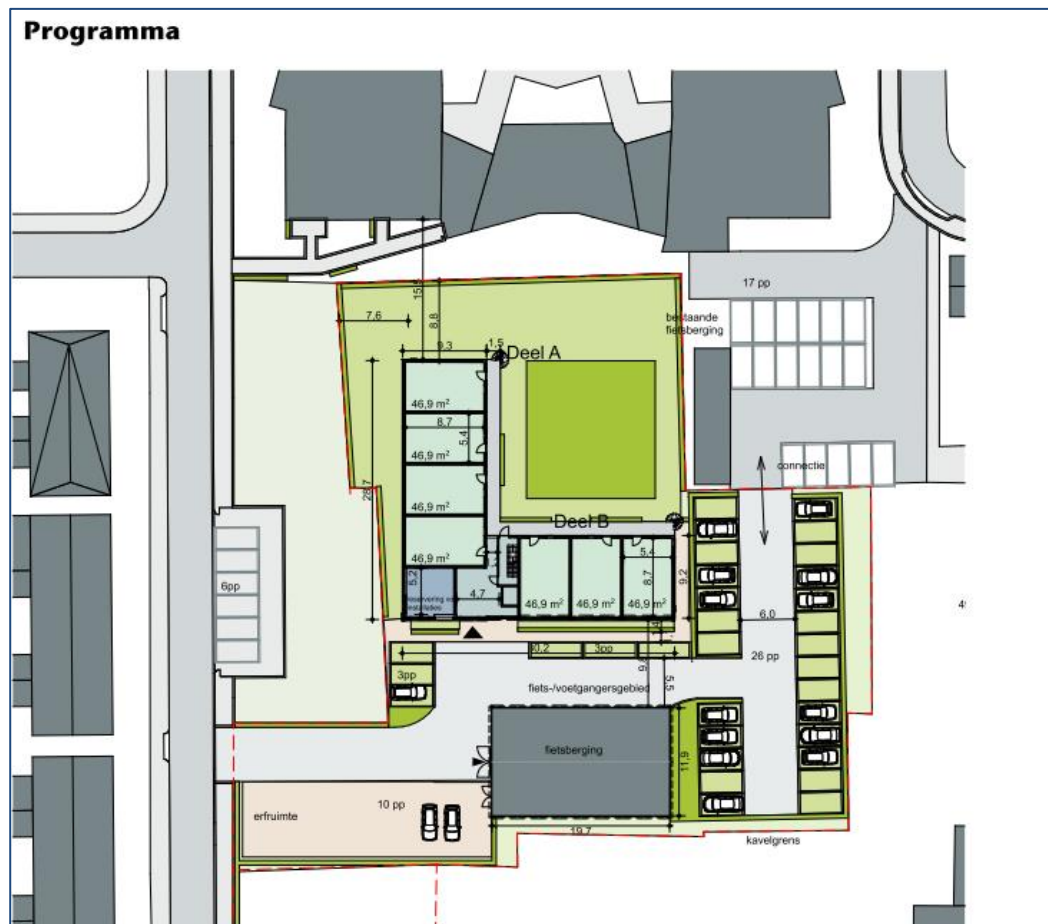
Voorliggend project voorziet in een deel van deze groeiende behoefte omdat de woningen binnen het lagere huursegment voor kleine jonge huishoudens valt.

Daarnaast betreft het een locatie binnen bestaande stedelijk gebied. In de gemeentelijke woonvisie wordt de nadruk voor deze wijken wordt gelegd op verdunning van het woningaanbod, echter heeft dit vooral betrekking op grondgebonden (huur)woningen. Omdat deze ontwikkeling juist inspeelt op de woningbehoefte van de jongere doelgroep op een locatie met veel voorzieningen en een goede bereikbaarheid via de ontsluiting van de Hoofdstraat richting Kerkstraat en A7 en het dichtbijgelegen station is het passend binnen de huidige woningbehoefte van de gemeente Midden-Groningen.

Met de realisatie van het gewenste woongebouw met 32 appartementen wordt stedenbouwkundig een kwalitatief goede invulling gegeven op deze "open" locatie in het bestaande stedelijk gebied van Hoogezand. Bovendien wordt met de voorgenomen ontwikkeling bijgedragen aan het toevoegen van andere woningtypen (appartementen ca. 46 m²) dan gezinswoningen. De woningen (appartementen) zijn gelijkvloers en het woongebouw beschikt over een lift, waardoor sprake is van levensloopbestendige appartementen die eventueel ook geschikt zijn voor de doelgroep

ouderen. Hiermee wordt aangesloten bij de doelen uit de woonvisie om een grotere diversiteit aan woningen aan te bieden en om appartementen voor starters en alleenstaanden aan het woonmilieu van Hoogezand - Sappemeer toe te voegen.

Het woongebouw zal gasloos, energieneutraal en met duurzame materialen worden gerealiseerd. Op eigen terrein is ruimte voor parkeren en elk appartement heeft een eigen fietsenberging.



Figuur 2.4: Een weergave van de situatietekening.



Figuur 2.5: Een profiel van hoogteligging van het woongebouw in relatie tot de directe omgeving.



Figuur 2.6: Een impressie van het woongebouw en de inrichting van het plangebied, gezien vanaf de Frans Halsstraat.



Figuur 2.7: Een impressie van het woongebouw en de fietsenberging, gezien vanaf de ontsluiting ter hoogte van de Frans Halsstraat.

2.5

Verkeerstructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting op de Frans Halsstraat. Via een fiets- en voetgangersgebied worden het woongebouw en fietsenberging toegankelijke gemaakt. Op eigen terrein worden 42 parkeerplaatsen (parkeernorm van 1,4 pp/appartement) gerealiseerd. De parkeerplaatsen in het oostelijke deel van het plangebied krijgt een verbinding met de bestaande parkeerplaatsen die reeds zijn gelegen aan de Jacob van Ruysdaelstraat.

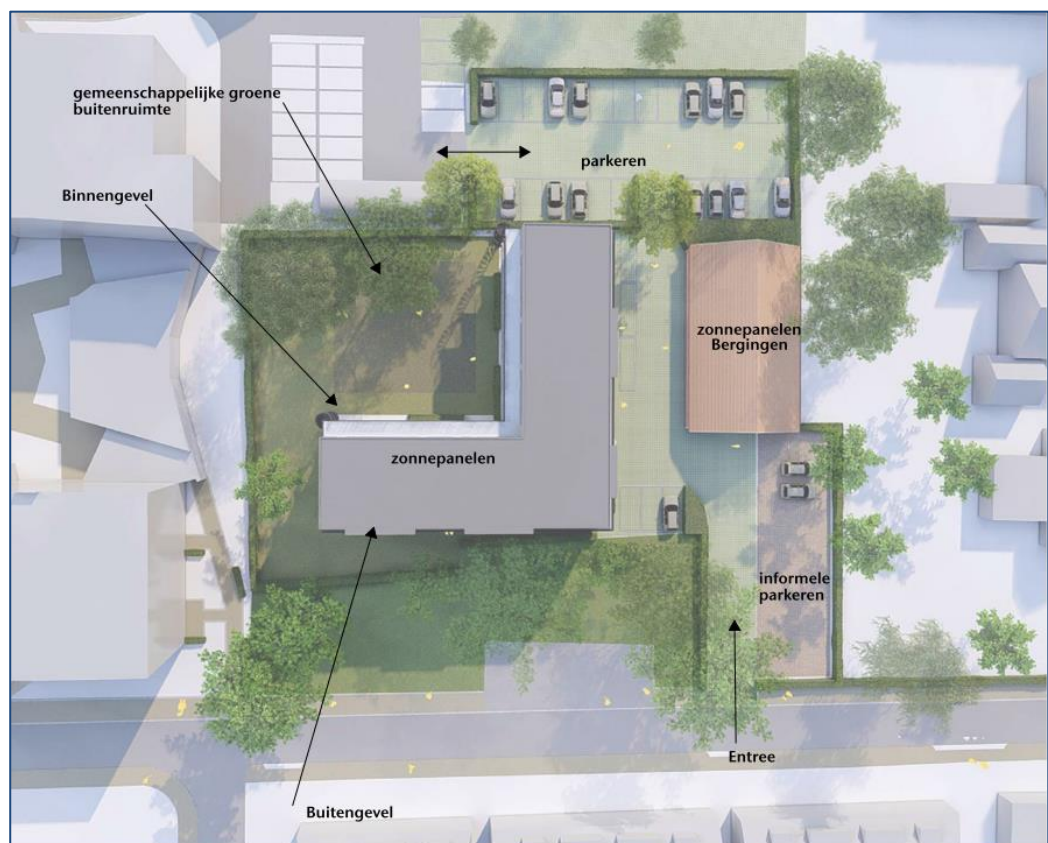
2.6

Groenstructuur

In en rondom het plangebied zijn bestaande groenstructuren aanwezig. Bestaande groenstructuren worden zoveel als mogelijk behouden en/of ingepast. Aan de Frans Halsstraat blijven de bestaande groenstructuren (bomen) behouden.

Rondom het plangebied worden perceelgrenzen voorzien van hagen die het plangebied accentueren. De tuinen waaronder de gemeenschappelijke buitenruimte wordt omzoomd met een hagen. Naast hagen wordt de buitenruimte ook voorzien van groene aanplant en enkele bomen.

Groen in stedelijke omgeving verbetert het milieu, zorgt voor een rijke biodiversiteit, vermindert luchtvervuiling, zorgt voor waterberging, dempt geluidshinder en verkoelt in warme periode (voorkomt hittestress). Groen is essentieel voor een klimaatbestendige en duurzame omgeving. Ook draagt het groen bij aan een prettig woon- en leefklimaat.



Figuur 2.8: Een impressie van het woongebouw en de (groen)inrichting van het plangebied

3

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1

Rijksbeleid

3.1.1

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

Het project voorziet in het realiseren van een woongebouw met 32 appartementen. Er is sprake van het toevoegen van woningen aan de bestaande woningvoorraad in de gemeente Midden Groningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe woningen voorzien in een actuele behoefte. De ontwikkeling van 32 betaalbare appartementen sluit aan bij de uitgangspunten van de NOVI en de gemeentelijke visie omdat het een inbreidingslocatie betreft waarmee betaalbare huurwoningen gerealiseerd worden. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd (nationaal belang 13). De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in: *“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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 toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”*.

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen.

De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De locatie ligt binnen bestaand stedelijk gebied en vormt een inbreidingslocatie binnen een bestaande woonwijk met verschillende woontypen en voorzieningen. De regio Groningen-Assen trekt veel mensen en heeft daardoor een sterke bevolkingsgroei en een stijgende vraag naar nieuwe woningen. Uit het 'Woningmarktonderzoek 2020-2030' blijkt ook dat het aantal alleenstaande jonge huishoudens zal toenemen waarbij de vraag naar 'klein wonen' en flexibele spoedwoningen toenemen. Daarnaast staat de betaalbaarheid van de huursector onder druk en vallen veel huurders tussen wal en schip omdat zij net te veel verdienen voor de sociale huursector.

Circa 40% van de woonbehoeftigen die zich op Hoogezand-Sappemeer richten, zijn op zoek naar woningen binnen het lagere huursegmenten. Bij deze huursegmenten bestaat er een wens voor meer moderne appartementen. Zoals ook in de 'Woonvisie Midden-Groningen' wordt gesteld heeft inbreiding de voorkeur op locaties buiten stedelijk gebied voor dergelijke woningbouwprojecten. De ontwikkeling van 32 appartementen op deze locatie voorziet in een deel van deze groeiende behoefte omdat de woningen binnen het lager huursegment voor kleine jonge huishoudens valt.

Daarnaast betreft het een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. In de gemeentelijke woonvisie wordt de nadruk voor deze wijken wordt gelegd op verdunning van het woningaanbod, echter heeft dit vooral betrekking op grondgebonden (huur)woningen. Omdat deze ontwikkeling juist inspeelt op de woningbehoefte van de jongere doelgroep op een locatie met veel voorzieningen en een goede bereikbaarheid via de ontsluiting van de Hoofdstraat richting Kerkstraat en A7 en het dichtbijgelegen station is het passend binnen de huidige woningbehoefte van de gemeente Midden-Groningen.

Geconcludeerd kan worden dat de laddertoets in casus derhalve niet noodzakelijk is. Het rijksbeleid vindt verder ook geen doorwerking in dit project.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het 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; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van november 2022 toegepast. Van belang zijn de volgende onderdelen:

- Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen (artikel 2.9.1. en 2.9.2)
- Woningbouw (artikel 2.15.1);

Hierna wordt nader ingegaan op de genoemde en van belang zijnde onderdelen en artikelen.

Bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

Het plangebied is gelegen in het aardbevingsgebied. Artikelen 2.9.1. en 2.9.2 zijn in principe onverkort van toepassing op voorliggend project.

De provincie Groningen bekommert zich om het erfgoed binnen haar provincie en in het bijzonder in het aardbevingsgebied. In de verordening van de provincie is dan ook een

rechtstreeks werkende regel opgenomen in artikel 2.9.1 en 2.9.2 dat het binnen het aardbevingsgebied, waartoe de hele gemeente wordt gerekend, verboden is om gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen. Het verbod vervalt, als uit een gemeentelijke inventarisatie blijkt dat een gebouw niet als karakteristiek is aan te merken.

Voor het plangebied het “Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten” vastgesteld. Daardoor zijn de rechtstreeks werkende regels uit artikelen 2.9.1. en 2.9.2 niet meer van toepassing. Er dient echter getoetst te worden aan de regels uit het Facetplan.

Het plangebied heeft in het facetbestemmingsplan een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie – Karakteristiek’. De voor Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, bescherming en herstel van karakteristieke objecten.

In het plangebied heeft het bestaande bijgebouw de bouwaanduiding “karakteristiek”. Daarmee zijn de bouwregels (artikel 3.2 en 3.3.) en het sloopverbod (omgevingsvergunningplicht 3.4) van het facetbestemmingsplan onverkort van kracht.

Paragraaf 4.2 gaat hier nader op in.

Woningbouw

Over woningbouw is het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen 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, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.

Het project voorziet in het realiseren van een woongebouw met 32 appartementen. Feitelijk is er sprake van toename van het ruimteslag. De gemeentelijke Woonvisie biedt ruimte voor deze ontwikkeling en is daarmee in overeenstemming met het provinciaal beleid.

Conclusie

Het project is in overeenstemming met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regiovisie Groningen Assen

Uit het woningmarktonderzoek 2020-2030 van de RGA blijkt dat er in deze regio een sterkte groei in aantal huishoudens te verwachten is. In het onderzoek is niet alleen de behoefte naar woningen onderzocht maar zijn er ook aanbevelingen gegeven per gebied. Prioriteit wordt gegeven aan ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, vooral in Groningen en Hoogezand-Sappemeer. Ook laat Hoogezand een toename in huishoudens zien, deze groei bestaat voornamelijk uit éénpersoonshuishoudens. Daardoor zal de vraag naar (kleine) appartementen en woningen ook groeien. In

Hoogezand-Sappemeer richt circa 40% van de woningzoekenden zich op huurwoningen met een accent op de lagere prijsklassen. Daarbij heeft men vooral behoefte aan recentere appartementen. De pullfactoren voor woningzoekenden die zich op Hoogezand-Sappemeer richten zijn het voorzieningenniveau, de levendigheid, bereikbaarheid en werk(gelegenheid).

De ontwikkeling van 32 appartementen aan de Frans Halsstraat in Hoogezand sluit aan bij de behoefte en aanbevelingen uit het woningmarktonderzoek omdat het een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied betreft waarbij er betaalbare moderne appartementen voor de huursector worden gerealiseerd. Ook speelt de locatie goed in op de pullfactoren van Hogezaand omdat het dichtbij de voorzieningen van de stad zit en dicht bij de ontsluitingswegen en het treinstation ligt.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2019 – 2028 Nieuw Midden-Groningen

In de woonvisie heeft de gemeente Midden-Groningen haar koers voor het wonen en de woonomgeving vastgelegd. In de gemeente zijn er twee regio's te onderscheiden:

1. voormalige gemeenten Slochteren en Hoogezand-Sappemeer die onder de Regio Groningen-Assen (RGA) vallen;
2. en de voormalige gemeente Menterwolde die onder Regio Oost-Groningen valt.

Vooraf voor het deel dat onder de RGA valt zijn er mogelijkheden voor groei van het aantal woningen. Voor deze regio zijn afspraken gemaakt voor woningbouw, hierbinnen is er ruimte voor de groei van de woningvoorraad tussen de 1070 en 1490 woningen. Voor de groeiregio zet de gemeente onder andere in op het versterken van het stedelijk gebied van Hoogezand-Sappemeer en het zorgen voor voldoende betaalbare huurwoningen. In de wijken aan de oostkant van het centrum wil de gemeente inzetten op vernieuwing waarbij verbetering van de ruimtelijke kwaliteit met aandacht voor groen, water en langzaam verkeer centraal staat. Ook wil de gemeente sturen op een verdunning en vernieuwing van het coöperatie bezit. Voor nieuwe initiatieven zijn de speerpunten: verdichting, duurzaamheid en een schone en veilige leefomgeving.

Het initiatief voor deze locatie sluit aan bij de uitgangspunten van de gemeente omdat het voorziet in betaalbare huurwoningen in een inbreidingslocatie binnen Hoogezand. De huidige locatie is bestemd als wonen maar kenmerkt zich ook als groengebied. Daarom wordt in het ontwerp de bestaand groenstructuur zoveel mogelijk behouden. De appartementen zullen daarbij voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen. De bestaande schuur zorgt voor een opbergruimte en stalling voor fietsen en ook de parkeerplekken worden ingepast in de bestaande groenstructuur. Via de Frans Halsstraat wordt de locatie vrijwel meteen ontsloten op de Hoofdstraat waardoor de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de verkeersveiligheid binnen de wijk zelf.

3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Het project is niet in strijd met het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid.

4

Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1

Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een archeologische dubbelbestemming. Er is geen onderzoek naar archeologie nodig.

Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Midden Groningen en/of bij de provinciaal archeoloog.

4.2

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende over cultuurhistorische waarden:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het plangebied heeft in het facetbestemmingsplan deels een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – Karakteristiek'. De voor Waarde - Cultuurhistorie - Karakteristiek aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor behoud, bescherming en herstel van karakteristieke objecten.

In het plangebied heeft het bestaande bijgebouw de bouwaanduiding “karakteristiek”. Daarmee zijn de bouwregels (artikel 3.2 en 3.3.) en het sloopverbod (omgevingsvergunningplicht 3.4) van het facetbestemmingsplan onverkort van kracht.

In dat facetbestemmingsplan zijn de karakteristieke gebouwen door Libau geïnventariseerd. Voor het betreffende bijgebouw (Hoofdstraat 155) gelegen in het plangebied volgt de volgende beschrijving:

Hoofdstraat	155 bij	Hoogezand
Cultuurhistorische waarde:	1	Stedenbouwkundige/ensemble waarde: 1
Architectuurhistorische waarde:	2	Authenticiteit: 2
Zeldzaamheid:	2	
 Schuur op perceel achter de Hoofdstraat. Hoorde oorspronkelijk bij de boerderij van Boon. Zadelak tussen topgevels, baanderdeuren waarboven decoratief venster. Decoratieve windveren. Teruggeroide ligging, toegankelijk vanaf de Frans Halsstraat.		

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het niet toegestaan de bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm en oppervlakte van het bouwwerk, alsmede de bestaande gevelindeling en de bestaande ligging te wijzigen. Ook is het niet toegestaan om bouwwerken zonder omgevingsvergunning te slopen.

Het bijgebouw krijgt als gevolg van de herontwikkeling in het plangebied een nieuwe functie. Hierbij blijft het bijgebouw qua bestaande goot- en bouwhoogte, kapvorm en oppervlakte ongewijzigd. Het bijgebouw gaat dienst doen als fietsenberging voor de bewoners van het nieuwe woongebouw. Daarmee blijft het bijgebouw behouden in de geest van de bestemmingsomschrijving van artikel 3.1 van het facetbestemmingsplan, namelijk het behoud, bescherming en herstel van karakteristieke objecten.

Het aspect cultuurhistorie levert daarmee verder geen belemmeringen op voor het project. Het aspect cultuurhistorie staat de beoogde planvorming niet in de weg.

4.3

Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

4.3.1

Gebiedsbescherming

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als

activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Drenthe uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

4.3.2 *Soortenbescherming*

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, danwel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

4.3.3 *Natuurwaarden in het terrein*

4.3.3.1 *Gebiedsbescherming*

Natuur Netwerk Nederland (NNN) en Natura 2000

Het plangebied ligt niet in of grenst niet aan een in het kader van de Wnb beschermd gebied. Het meest nabijgelegen gebied beschermd middels de Wnb betreft het Natura 2000-gebied 'Zuidlaardermeergebied', wat is gelegen op een afstand van circa 3 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 3 kilometer en is gelijk aan dat Natura 2000-gebied.

Door onderzoeksbureau STERQT eco zijn Aeries-berekeningen (versie 2023) gemaakt ten behoeve van het woningbouwplan voor de aanleg- en gebruiksfase. De onderzoek rapportage met de berekeningen daarin verwerkt is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Met inachtneming van de uitgangspunten (type materieel en brandstofgebruik) zoals hierboven beschreven is er geen toename van stikstofdepositie ($>0,00$ mol/ha/jaar) op daarvoor gevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden. Zodoende is geen sprake van negatieve effecten door stikstofdepositie op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Stikstofdepositie als het gevolg van het projectplan vormt geen strijdigheid met de Wet natuurbescherming. Ten aanzien van stikstof is het plan daarom uitvoerbaar

4.3.3.2

Soortenbescherming

De zorgplicht is onverkort van toepassing op de voorgenomen ontwikkeling. De zorgplicht die in de Wnb geïntroduceerd is richt zich op zowel gebieds- als soortenbescherming. Hiermee biedt de zorgplichtbepaling bescherming aan Natura 2000-gebieden, dieren, planten en hun directe leefomgeving. Het betreft bovendien niet alleen dieren en planten van soorten waarvoor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn specifieke beschermingsmaatregelen eisen, maar alle in het wild levende dieren en planten.

Relatie tot het project

Door onderzoeksbureau Witteveen Groenprojecten en Advies is vervolgens een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde, planten, vogels met een jaarrond beschermd nest, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

De verspreidingsgegevens en het oriënterend veldbezoek geven onvoldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde vleermuizen en grondgebonden zoogdieren.

Op basis van het brononderzoek en het oriënterend veldbezoek kunnen de volgende conclusies met betrekking tot beschermde natuurwaarden worden getrokken:

- Het plangebied heeft mogelijk een functie voor nationaal beschermde, niet vrijgestelde, steenmarter en eekhoorn. De geplande werkzaamheden hebben mogelijk effect op deze functie. Nader onderzoek en mogelijk ontheffing is nodig wanneer er werkzaamheden verricht worden rondom de schuur en walnotenboom;
- De walnotenboom met holtes heeft een mogelijke verblijfplaatsfunctie voor vleermuizen. Nader onderzoek en mogelijk een ontheffing is nodig wanneer deze boom gekapt wordt;
- Het plangebied en haar omgeving heeft geen functie voor beschermde planten, vogels met een jaarrond beschermd nest, amfibieën, reptielen, ongewervelden en vissen. Wel zijn er mogelijk algemene amfibieën soorten aanwezig waar de zorgplicht voor geldt;
- Het voornemen leidt tot overtredingen van de onder de Wnb beschermde soorten, wanneer er in bepaalde gevallen (specifieke kapwerkzaamheden en/of werkzaamheden rondom het schuurtje) geen nader onderzoek is uitgevoerd én wanneer de adviezen uit hoofdstuk 7 van de onderzoek rapportage niet in acht worden genomen;

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden/opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Mogelijk	Nee	Nee	Broedvogelcheck bij activiteiten in het broedseizoen.
	Jaarrond beschermd	Ja	Nee	Nee	Nee	Geen sporen aangetroffen van kerkuil
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk	- Walnotenboom inspecteren op geschiktheid; - Indien geschikt en gekapt: nader onderzoek uitvoeren
	Foerageergebied	Ja	Ja	Nee	Nee	Geen essentieel foerageergebied
	Vliegroutes	Nee	Nee	Nee	Nee	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Ja	Ja	Mogelijk	- Nader Onderzoek steenmarter; - Walnotenboom inspecteren op geschiktheid voor eekhoorn; - Indien geschikt en gekapt, nader onderzoek uitvoeren.
Amfibieën		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Reptielen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Vissen		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Ongewervelden		Nee	Nee	Nee	Nee	-
Planten		Nee	Nee	Nee	Nee	-

Advies vervoltraject

Vervolg walnotenboom en overige bomen

De walnotenboom is potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en de eekhoorn. Om vast te stellen of Nader Onderzoek benodigd is, wordt geadviseerd om de walnotenboom – zodra het terrein beter toegankelijk is – door een ecologisch ter zake kundige te laten inspecteren op geschiktheid. Indien de walnotenboom ongeschikt blijkt als verblijfplaats voor vleermuizen en eekhoorn, is het uitvoeren van Nader Onderzoek niet benodigd.

Indien men voornemens is om de bomen binnen het plangebied te kappen, kan het nodig zijn om bij de gemeente een kapmelding te doen of een kapvergunning aan te vragen.

Indien men voornemens is om (een deel van) de bomen binnen het plangebied te behouden is het noodzakelijk een Boom Effect Analyse (BEA) uit te laten voeren. Een BEA toont aan of de werkzaamheden negatieve effecten hebben op de aanwezige bomen. Ook wordt geadviseerd over hoe de boom duurzaam behouden kan blijven. De BEA wordt in dit soort gevallen altijd gecomplementeerd door een BVC, ofwel Boom Veiligheids Controle. De BVC stelt vast of de boom veilig en gezond is en niet binnen afzienbare tijd aan het einde van de levensduur is. Indien gewenst kan Witteveen groenprojecten en advies u hierbij helpen.

Nader onderzoek uitvoeren

Nader onderzoek naar de steenmarter en, afhankelijk van de hierboven vermelde inspectie, eekhoorn en vleermuizen dient te worden afgerond voor aanvang van de werkzaamheden.

Afhankelijk van de uitkomsten van het nader onderzoek is het ook mogelijk dat er mitigerende maatregelen (=vervangende verblijfplaatsen) ten behoeve van eventueel aangetroffen beschermde soorten getroffen worden die een bepaalde periode aanwezig moeten zijn (gewenningsperiode) voordat met de werkzaamheden gestart kan worden. Nader Onderzoek kan daardoor veel tijd in beslag nemen. Daarom adviseren wij om het Nader Onderzoek zo snel mogelijk op te starten, zodat vertraging wordt voorkomen.

Opstellen activiteitenplan & aanvraag ontheffing

Indien uit het nader onderzoek blijkt dat er verblijfplaatsen van beschermde soorten aanwezig zijn dient een activiteitenplan opgesteld te worden. Dit activiteitenplan moet worden meegestuurd met de ontheffingsaanvraag. Het bevoegd gezag heeft 13 weken + 7 weken verlenging de tijd om de ontheffingsaanvraag te behandelen.

Zorgvuldig werken (zorgplicht)

Voor alle aanwezige soorten, ook die niet beschermd zijn via de Wnb, geldt altijd de zorgplicht (artikel 1.11). In de zorgplicht wordt gesteld dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit betekent dat tijdens de werkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van diverse algemene soorten. Aanwezige dieren dienen de gelegenheid te krijgen om het terrein zelfstandig te verlaten. Indien deze dieren het terrein niet zelfstandig kunnen verlaten, dienen deze te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de ingreep. De voorkeur gaat uit naar het uitvoeren van werkzaamheden in de minst kwetsbare periode.

Planning werkzaamheden t.o.v. kwetsbare periode

Een groot deel van de verwachte verstoring aan de mogelijk aanwezige soorten is te voorkomen door buiten de kwetsbare periode van deze soorten te werken. Dat wil zeggen buiten de voortplantingsperiode en de overwinteringsperiode. Voor deze periode zijn enkel richtdata te geven omdat deze sterk worden beïnvloed door de weersomstandigheden.

Werken binnen het broedseizoen? Broedvogelcheck!

Geadviseerd wordt om de mogelijke kapwerkzaamheden van de bomen binnen het plangebied buiten het broedseizoen uit te voeren. Broedende vogels (in gebruik zijnde broedlocaties/nesten) zijn beschermd en mogen derhalve niet verstoord worden (geen ontheffing mogelijk). Het broedseizoen is een globale periode (in ieder geval tussen 15 maart en 15 augustus, maar kan eerder beginnen en langer doorgaan), waarin de kans op broedgevallen groot is. Omdat alle broedgevallen beschermd zijn, vallen ook broedgevallen buiten deze globale periode onder het verstoringsverbod. Mocht ervoor gekozen worden de werkzaamheden toch in het broedseizoen te laten plaatsvinden, dan dient voorafgaand aan de werkzaamheden (zo kort mogelijk tot hooguit 5 dagen voor aanvang) een deskundige op het gebied van vogels te worden ingezet. De deskundige (ter zake kundige; ecooloog) stelt vast of er broedsels aanwezig zijn en - zo ja - of deze worden verstoord door de geplande werkzaamheden. Het resultaat van

deze controle kan gevolgen hebben voor de uitvoering en planning indien er broedsels worden aangetroffen.

Aangepaste verlichting voor vleermuizen

Voorts wordt geadviseerd met de verlichting (tijdens de werkzaamheden en in de gebruikssituatie) rekening te houden met soorten die gevoelig zijn voor licht (bijvoorbeeld vleermuizen). Dit kan door het licht zo veel mogelijk te richten, niet tijdens de nacht en schermer te werken en strooilight zo veel mogelijk te beperken. Dit geldt zowel voor de bomen in het plangebied als de woningen en het appartementencomplex aan de rand van het plangebied. Verlichting dient zo veel mogelijk gedimd en gericht worden (figuur 9.1) en waar mogelijk zoveel mogelijk worden afgeschermd van geschikt habitat voor vleermuizen en andere lichtgevoelige soorten. Het gebruik van vleermuisvriendelijke verlichting (amberkleurig) is ook mogelijk.

Invasieve exoten

Geadviseerd wordt om met de terreinbeheerder en de gemeente in gesprek te gaan over de te volgen werkwijze rondom de Japanse Duizendknoop en Reuzeberenklauw. Ook dient de wijze van afvoer te worden besproken, omdat deze grond veelal wordt gezien als vervuilde grond kan een andere werkwijze benodigd zijn. Daarnaast adviseren wij dringend om geen graaf- en maaiwerkzaamheden uit te voeren voordat een goed en gedegen plan van aanpak rondom het verwijderen van de soorten is opgesteld. Met een gedegen plan van aanpak wordt in eerste instantie verspreiding van de soorten over de bouwplaats voorkomen en later schade aan funderingen van toekomstige bebouwing en parkeerplaatsen.

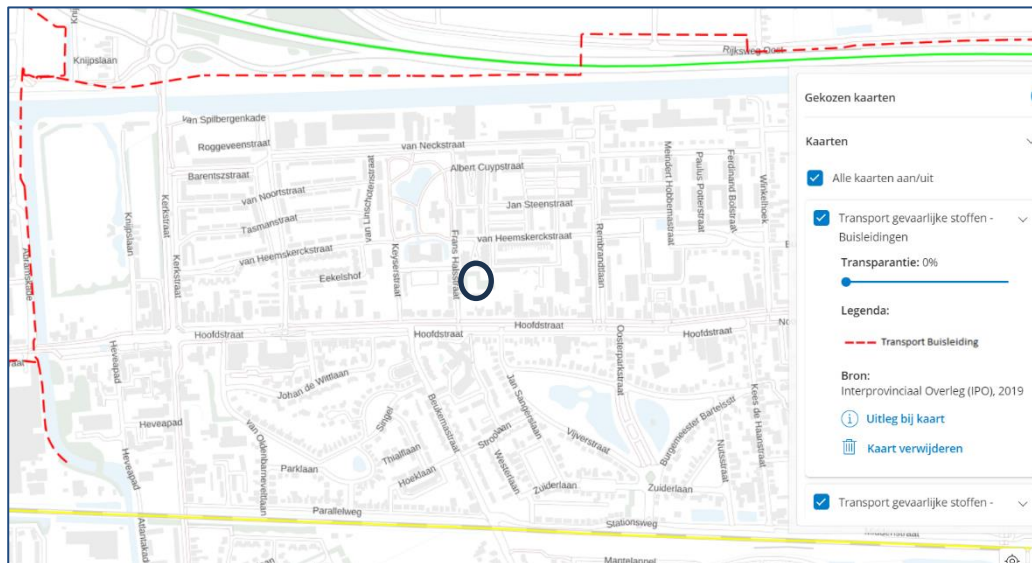
Groene Plus: Schuur geschikt maken voor huismus

Door bij de renovatie de eerste twee rijen dakpannen toegankelijk te maken voor de huismus wordt ook voor de huismus nestgelegenheid gerealiseerd. Eventueel vogelschroot zou dan pas worden toegepast vanaf de derde rij dakpannen.

4.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Woningen zijn geen risico veroorzakende inrichtingen. Woningen zijn echter wel aan te merken als (beperkt) kwetsbare objecten, zodat beoordeeld dient te worden of er zich Bevi-inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden. Het project is beoordeeld aan de hand van onderstaande risicokaart.



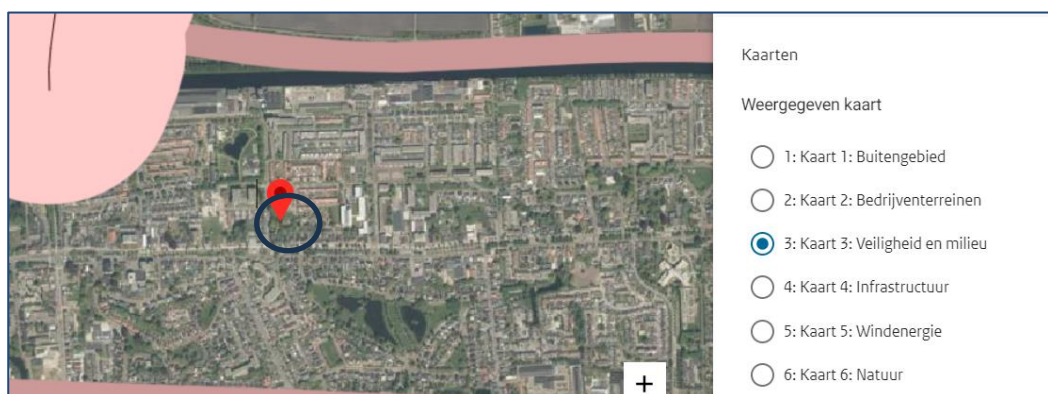
Figuur 4.1: Uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied dat met een blauwe aanduiding is aangeduid (bron: Atlas Leefomgeving).

Risicobronnen

Zoals bovenstaande verbeelding laat zien zijn op ruime afstanden van het plangebied gastransportleidingen en routes gevaarlijke stoffen (A7 en spoorlijn) zijn gelegen. De dichtstbijzijnde leiding is in noordelijke richting op ruim 400 meter gelegen. De A7 ligt op ca. 440 meter en de spoorlijn in zuidelijke richting op ca. 485 meter. De ruime afstanden tot het plangebied maakt dat voorgenoemde risicobronnen niet (nadelig) van invloed op het plangebied zijn.

Veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen”

Het plangebied valt niet binnen de Provinciaal basisnet Groningen en daardoor niet in veiligheidszone 2 “invloedsgebied provinciale wegen” gelegen. Op onderstaande kaart is dat zichtbaar gemaakt.



Figuur 4.2: Uitsnede van de POV-kaart met daarop de veiligheidszone 2 in het roze weergegeven ter hoogte van het plangebied dat met een blauwe aanduiding is aangeduid (bron: POV november 2022).

Conclusie beoordeling externe veiligheid

Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid het verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.5 Milieu

In deze paragraaf worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, bezien vanuit verschillende milieudisciplines.

4.5.1 *Vormvrije M.E.R.-beoordeling*

In voorliggend project komen geen activiteiten voor die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van woningbouw, stedelijke ontwikkeling of industrierrein indien het oppervlakte groter is dan 100 hectare of meer als 2000 woningen omvat.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r., immers het project biedt de mogelijkheid voor het realiseren van onder andere een woongebouw met tien appartementen en een kleinschalig kantoorgebouw.

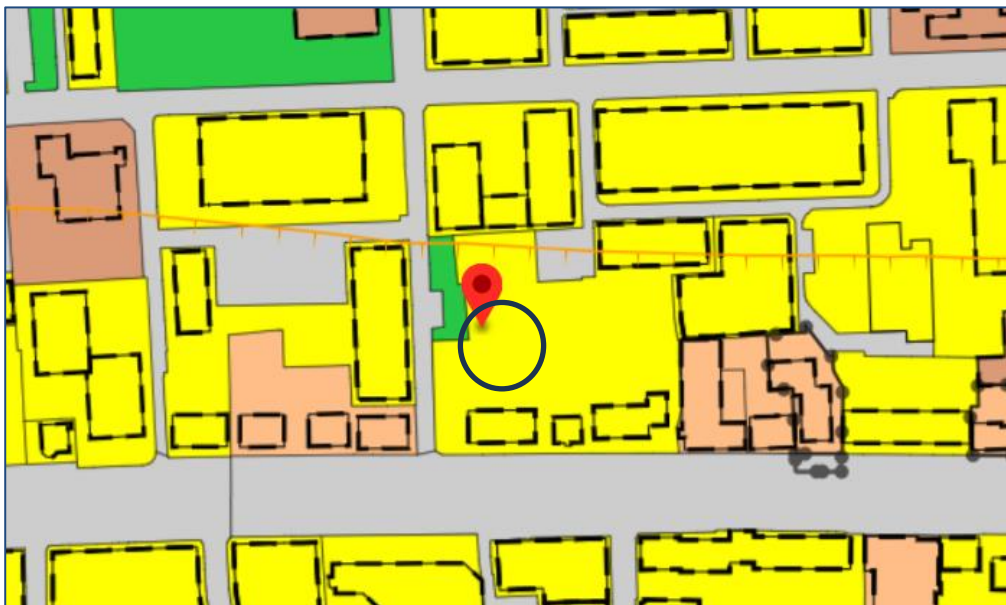
Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.5.2 *Bedrijven en milieuzonering*

Vanuit milieu hygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en nagedacht over de bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn in/nabij het plangebied. Voor het bepalen welke categorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering".

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten van solitair gelegen inrichtingen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Onderstaand een weergave van het plangebied in relatie tot de directe omgeving en bestemmingen.



Figuur 4.3: Uitsnede van de verbeelding van het geldend bestemmingsplan met daarop de bestemmingen rondom het plangebied dat met een blauwe aanduiding is aangeduid.

Het plangebied is gelegen in een bestaand woongebied met overwegend woonbestemmingen. Voor woningen onderling geldt het aspect milieuhinder niet. Verspreid – op enige afstand – zijn enkele gemengde bestemmingen aanwezig waarbij het wonen planologisch mogelijk is als ook dienstverlenende bedrijven en dienstverlenende instellingen en maatschappelijke voorzieningen en overige kantoren. Dit betreffen vormen van lichte bedrijvigheid (max milieucategorie 1) die in een woonomgeving als toelaatbaar worden geacht. Hierdoor worden de nieuwe appartementen in het woongebouw niet belemmerd door omliggende bestemmingen, en belemmeren anderzijds de nieuwe appartementen de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.3

Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Bij ruimtelijke initiatieven moet rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Relatie met het project

Door onderzoeksbureau Klijn Bodemonderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport daarvan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Hierna volgen de resultaten van dit uitgevoerde bodemonderzoek.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er in de bovengrond plaatselijk resten baksteen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de aanwezig puinverharding als een verdachte locatie voor asbest kan worden beschouwd. Dit gezien het feit er geen kwaliteitsgegevens van het puin bekend zijn. Het overig terrein kan als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem, op basis van zintuiglijke waarnemingen, geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in het baksteenhoudende grondmengmonster MM1 (0,0-0,5 m-mv) naast licht verhoogde gehalten aan koper, kwik en PAK, matig verhoogde gehalten aan zink en lood geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,0-0,3 m-mv) licht verhoogde gehalten aan zink, lood, koper, kwik en PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM3 (0,0-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan lood, koper en kwik geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM4 (1,0-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde concentraties geconstateerd.

Conclusies en aanbevelingen

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “verdachte locatie”, juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht tot matig verhoogde gehalten en/of concentraties aangetroffen, waardoor de hypothese wordt gehandhaafd.

De geconstateerde matig verhoogde gehalten aan zink en lood in mengmonster MM1 liggen boven de indexwaarde van 0,5 en vormen aanleiding tot het instellen van een aanvullend bodemonderzoek.

Bij een eventueel aanvullend onderzoek zullen de betreffende deelmonsters separaat geanalyseerd worden op de gehalten aan zink en lood. Afhankelijk van de resultaten van een aanvullend onderzoek is er mogelijk het uitvoeren van een nader bodemonderzoek noodzakelijk. Dit om de ernst en omvang van een eventueel aanwezige verontreiniging in kaart te brengen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, een belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. Voor het huidige gebruik van het perceel bestaan op dit moment geen belemmeringen.

Tevens dient te worden opgemerkt dat de aanwezige puinverharding buiten de scope van onderhavige onderzoek ligt. Daarnaast dient bij een eventuele herinrichting/grondverzet rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van invasieve exoten uit de Aziatische Duizendknoop familie

4.5.4 *Geluid*

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

4.5.4.1 *Wegverkeerslawaaï*

Het woongebouw ligt binnen de geluidzone van de Hoofdstraat. Omdat de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd binnen de zone van een weg is akoestisch onderzoek nodig.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport met kenmerk 0623-R-23-A, d.d. 24 juli 2023 is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd.

Op de aangrenzende Frans Halsstraat en de nabijgelegen Van Heemskerckstraat en Jacob van Ruysdaelstraat geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur hebben geen wettelijke geluidzone en daardoor zijn de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. In jurisprudentie is bepaald dat voor dergelijke wegen bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is. In dit onderzoek is voor deze afweging aansluiting gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde (alle wegvakken) geluidbelasting voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde voor afzonderlijke wegvakken van 48 dB Lden. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd. Er hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd. Met betrekking tot de gevelgeluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

4.5.5 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

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

4.5.5.1

Luchtkwaliteit plangebied

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm. Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project.

De werkzaamheden die gaan plaatsvinden in het plangebied houden in dat er bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden ten behoeve van het realiseren van een woongebouw met 32 appartementen in een bestaand woongebied in Hoogezand. De voorgenomen plannen blijven daarmee ruimschoots onder de drempelnorm van 1500 woningen. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Omdat ook verder geen significante ontwikkelingen rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NOX en fijnstof niet veranderen. Hierdoor betekent de luchtkwaliteit geen belemmering voor het project.

4.5.6

Lichthinder

De provincie Groningen geeft aan dat duisternis een belangrijke voorwaarde voor mens en dier is om gezond te kunnen leven. De afgelopen eeuw en met name de laatste 50 jaar is de hoeveelheid kunstlicht enorm toegenomen ten koste van de duisternis. Het is ook een belangrijke kwaliteit die van oudsher bij de provincie hoort. De provincie beschouwd duisternis dan ook als een kernkwaliteit van de provincie Groningen die moet worden beschermd. Een donkere provincie is ook van belang voor recreatie, duurzaam toerisme, zicht op een donker landschap en zicht op de sterrenhemel.

Om duisternis te behouden, zijn in de Omgevingsvisie maatregelen opgenomen om lichtvervuiling tegen te gaan. Deze maatregelen kunnen stimulerend zijn, maar er worden bijvoorbeeld ook regels in de Omgevingsverordening hierover vastgelegd.

Ook in voorliggend plan is zorgvuldig nagedacht over het voorkomen van onnodige lichthinder.

Lichtdistributie is een belangrijk aspect in architectuur, waarbij reflectoren, lenzen, lichtregeltechnieken en deskundig advies van een verlichtingsspecialist worden gebruikt om een effectief verlichtingsplan te ontwikkelen. Het zichtbare licht wordt beïnvloed door reflectie, waarbij het gebruik van natuurlijke materialen en kleuren kan helpen om reflectie te beperken of juist te versterken.

Afhankelijk van de functie van de ruimte kunnen verschillende verlichtingstechnieken worden toegepast, zoals directe en indirecte verlichting, accentverlichting of theatrale verlichting. Bij het gebruik van LED-verlichting met een betere r9-waarde (roodkleur) kan de hoeveelheid blauw licht worden verminderd.

Het is belangrijk om rekening te houden met de impact van verlichting op het milieu en de omgeving. Verlichting met grote hoeveelheden blauw en ultraviolet licht kan bijvoorbeeld pijnlijke verblinding veroorzaken bij nachtdieren. In dit geval is het raadzaam om te werken met amberkleurige UV-vrije LED-verlichting, omdat dit vrijwel geen verstoring veroorzaakt voor deze dieren.

Buitenshuis kan lichthinder worden voorkomen door gebruik te maken van directe verlichting en alleen wanneer nodig, en door te kiezen voor een warme lichttint. Daarnaast kan het verstandig zijn om de verlichting op tijd en in dimstanden te regelen.

Het beperken van de directe lichtstroom is een effectieve maatregel om lichtvervuiling te verminderen. Het hanteren van veiligheidsniveaus zoals vastgesteld door organisaties zoals de International Commission on Illumination (CIE) kan helpen om de hoeveelheid uitgestraalde verblinding te verminderen. Een armatuur met een FHSinst-waarde van 3% straalt bijvoorbeeld 290% meer verblinding uit dan een armatuur met bijna 0% waarde. Het gebruik van armaturen met diffuse kappen, ook wel bekend als "melkglas", zorgt voor een gelijkmatige verspreiding van het licht en minimaliseert de zichtbaarheid van de lichtbron.

Bij het kiezen van verlichting is het raadzaam om te opteren voor energie-efficiënte technologieën, zoals LED's, die gericht licht produceren en een lagere milieubelasting hebben. Hierbij moet rekening worden gehouden met de stralingshoek van de lichtbundel, het vermogen (wattage) en de lichtopbrengst (lumen).

Het automatiseren van de verlichting kan leiden tot een intelligent en geautomatiseerd beheer van in- en uitschakelen, evenals de lichtintensiteit. Hierdoor kan het beschikbare licht dynamisch worden aangepast aan de werkelijke behoeften op elk moment. Sensoren kunnen bijvoorbeeld worden ingesteld om armaturen standaard gedimd te laten branden op 10% van de maximale lichtoutput, waarbij het lichtniveau alleen omhoog gaat naar het gewenste niveau bij bewegingsdetectie. Het is ook mogelijk om deze automatisering te koppelen aan automatische gordijnen en/of markiezen, zodat de zichtbaarheid van de verlichting vanaf de weg tot een minimum wordt beperkt.

4.6

Waterparagraaf

Op 6 november 2023 is voor het project de watertoets uitgevoerd. Vanuit de uitgevoerde watertoets is gebleken dat het plangebied zich bevindt binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor uitvoering van het plan geldt de normale procedure. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie.

Op 19 december 2023 is de definitieve uitgangspuntennotitie ontvangen vanuit het waterschap. Het volledige document daarvan is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Hierna volgen de van belang zijnde aspecten en onderdelen vanuit het watertoetsdocument. Waar mogelijk en bekend is aangegeven op welke wijze er met de uitgangspunten vanuit het waterschap is of gaat worden omgegaan.

Planspecifieke en aanvullende uitgangspunten

Het plangebied ligt in een peilgebied waarin een vast streefpeil wordt aangehouden van 0 m NAP bij het gemaal. Dit gedeelte van het peilgebied ligt relatief ver van het gemaal dat er rekening gehouden moet worden met een waterniveau in de sporsloot van circa 0,60m boven NAP. In de keur van het waterschap is aangegeven dat er watercompensatie van 80 liter per m² verharding nodig is wanneer de verhardingstoename meer dan 1500 m² is. In dit plan is aangegeven dat dit 1.600 m² bedraagt. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met ruimte voor watercompensatie van 128 m³ water. Op basis van de recent uitgebrachte cijfers blijkt dat de neerslaghoeveelheden in de toekomst nog meer toenemen. Daarom adviseren we om rekening te houden met een hoeveelheid te verwerken hemelwater van 95 liter per m² verhard terrein. Dit is voor de aangegeven 1.600 m² verhardingstoename 152 m³. Verder ligt het plangebied in het laagste deel van de omgeving waardoor er onder natte omstandigheden een kans op wateroverlast in dit gebied bestaat.



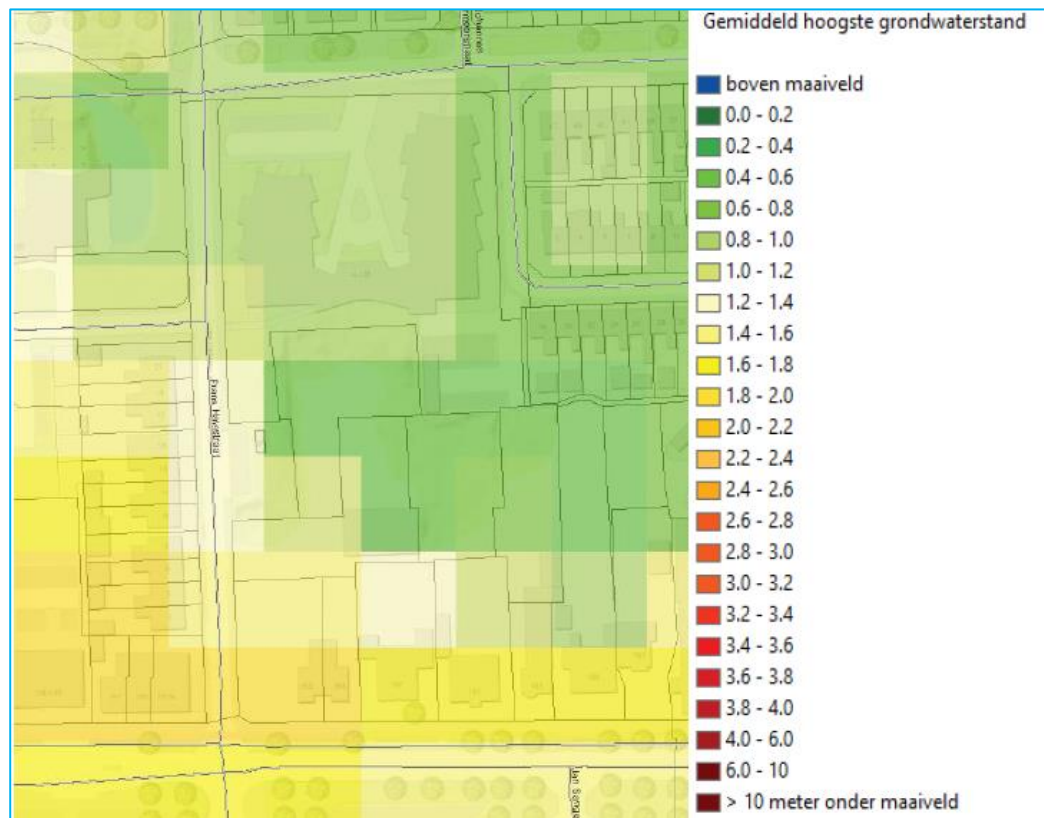


Compenserende waterberging

Door de toename verhard oppervlak dient er compensatie in het watersysteem te worden gerealiseerd. De gemeente dient hiervoor, in afstemming met de initiatiefnemer, in de waterparagraaf aan te geven op welke wijze de benodigde hoeveelheid compenserende waterberging (opgave) zal worden ingepast en onderdeel zal zijn van het plan. Het waterschap kan in het vooroverleg nader advies geven.

Compenserende maatregelen kunnen op meerdere manieren en in combinatie met elkaar worden gerealiseerd. Naast uitbreiding van het bestaande oppervlaktewater (ruimte) kan bijvoorbeeld worden gedacht aan vertraagde afvoer in/op het bouwoppervlak via een groen dak, een waterdak en opvang hemelwater voor hergebruik. Indien de locatie hiervoor geschikt is kan infiltratie overwogen worden, zoals; een grindkoffer, infiltratiekratten, een infiltratieriool en/of een zaksloot.

Indien infiltratie wordt overwogen, is in de meeste gevallen aanvullend onderzoek nodig over de toepasbaarheid en eventuele effecten naar de omgeving.



Voor het overige wordt verwezen naar de uitgangspuntennotitie. De daarin gegeven adviezen over waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit zullen worden overgenomen.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo is van toepassing. In dit geval is de gemeente Midden Groningen het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning.

Een ontwerpbeschikking ligt voor een periode van zes weken ter inzage. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Midden-Groningen met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.