

---

## Hoogezand - Zeeheldenbuurt West

Burgemeester en wethouders van Gemeente Midden-Groningen maken bekend dat het ontwerp wijzigingsbesluit "Omgevingsplan gemeente Midden-Groningen" vanaf donderdag 4 juni 2026 gedurende zes weken ter inzage ligt.

### Artikel I

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

### Artikel II

Van de terinzagelegging, de termijn voor terinzagelegging en de mogelijkheid om te reageren wordt kennis gegeven in het gemeenteblad en lokale huis-aan-huisbladen.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Gemeente Midden-Groningen, **DATUM**

*Diegenen die mogen ondertekenen*

*Niet getekend proef-exemplaar*

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

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

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

## Bijlage A Bijlage bij artikel I

A

Artikel 1.1 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. Begripsbepalingen die, op de dag van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijn opgenomen in de bijlage bij de Omgevingswet en in bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
2. Bijlage II bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van hoofdstuk 22 van dit omgevingsplan.
3. Bijlage IV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.1 van dit omgevingsplan.
4. Bijlage VI bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.2 van dit omgevingsplan.
5. Bijlage VIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.3 van dit omgevingsplan.
6. Bijlage IX bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.4 van dit omgevingsplan.
7. Bijlage X bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.5 van dit omgevingsplan.
8. Bijlage XI bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.6 van dit omgevingsplan.
9. Bijlage XII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.7 van dit omgevingsplan.
10. Bijlage XIII bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.8 van dit omgevingsplan.
11. Bijlage XIV bij dit omgevingsplan bevat begripsbepalingen voor de toepassing van afdeling 21.9 van dit omgevingsplan.

B

Artikel 21.163 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Artikel 21.163 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28 worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding 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 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, ~~21.167~~21.164 en ~~21.168~~21.165 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 ~~21.166~~21.163 en ~~21.167~~21.164 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

## C

Artikel 21.164 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 21.164 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken**

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

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28 worden gebouwd, mits:
  - 1. bijgebouwen en overkappingen ten minste 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd;
  - 2. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen op minder dan 10 meter achter de voorgevel ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3. een bijbehorend bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28;
- b. voor de voorgevel mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
  - 1. de afstand van de voorgevel van de erker, entreeportaal of vergelijkbaar bouwwerk tot de voorgevel van het hoofdgebouw ten hoogste 1,50 meter bedraagt, mits de horizontale diepte van het bouwperceel dat na de uitbreiding onbebouwd blijft, niet minder dan 2 meter zal bedragen;
  - 2. de breedte ten hoogste 50% van de breedte van het bijbehorende hoofdgebouw bedraagt;
  - 3. de overbouwde oppervlakte van het gebouw moet passen binnen de overbouwde oppervlakte genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, sub j, en het maximale bebouwingspercentage genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, sub j;
  - 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 ~~21.167~~21.164, 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, ~~21.167~~21.164 en ~~21.168~~21.165 ten hoogste 50% mag bedragen;
- h. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163 en ~~21.167~~21.164 op een bouwperceel bedraagt ten minste 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.

D

Artikel 21.165 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 21.165 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde**

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

- a. binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28 mag de gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat het bebouwingspercentage van de bouwwerken zoals genoemd in artikel ~~21.166~~21.163, ~~21.167~~21.164 en ~~21.168~~21.165 ten hoogste 50% mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter;
- c. de bouwhoogte van palen en masten, niet zijnde reclamemasten, mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor de voorgevel mag niet meer bedragen dan 1 meter en achter de voorgevel niet meer dan 5 meter.

E

Artikel 21.166 wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Artikel 21.166 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten**

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in afwijking van artikelen ~~21.166~~21.163 tot en met ~~21.168~~21.165 ook in de volgende gevallen verleend, onder de voorwaarde dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersveiligheid, natuur en milieu, de parkeersituatie, gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, sociale veiligheid, stedenbouwkundige karakteristieke gebouwen en landschappelijke waarde:

- a. het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak en/of op minder dan 3 meter uit de perceelgrens, voorzover het gaat om een uitbreiding van het hoofdgebouw binnen het gebied op minder dan 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits:
  1. het betreffende gedeelte van het hoofdgebouw op ten minste 3 meter achter de voorgevel wordt gebouwd;
  2. de maatvoering van de bebouwing, met uitzondering van de bouwhoogte, ter plaatse voldoet aan het bepaalde in artikel ~~21.166~~21.163 sub c, d, e en f;
  3. het hoofdgebouw uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28;
- 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.

F

Na afdeling 21.8 wordt een afdeling ingevoegd, luidende:

### **Afdeling 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

#### **Paragraaf 21.9.1 Algemeen**

#### **Artikel 21.170 Toepassingsbereik**

Afdeling 21.9 gaat over activiteiten die plaatsvinden in het gebied H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

#### **Artikel 21.171 Voorrangsbepaling**

1. De volgende regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan hebben voorrang op de regels in deze afdeling:

- a. de regels van het Facetbestemmingsplan Paarden, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 25-04-2024, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigpaarden-va01;
  - b. de regels betreffende de algemene en overgangsregels in het bestemmingsplan Woongebieden, van de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer, vastgesteld op 10-06-2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va.
2. De regels in deze afdeling gaan voor op de volgende regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan:
- a. de regels betreffende de enkel- en dubbelbestemmingen 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.
  - b. de regels van het Facetbestemmingsplan karakteristieke objecten van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 10 juni 2013, met identificatienummer NL.IMRO.0018.BP096Woongebieden-31va;
  - c. de regels van het Facetbestemmingsplan Parkeren, van de gemeente Midden-Groningen, vastgesteld op 28-11-2019, met identificatienummer NL.IMRO.1952.fbmigparkeren-va01.

### **Artikel 21.172 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 21.9.

#### Paragraaf 21.9.2 Gebruiksactiviteiten

##### Subparagraaf 21.9.2.1 Wonen

### **Artikel 21.173 Toepassingsbereik**

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

### **Artikel 21.174 Algemeen gebruiksverbod**

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

### **Artikel 21.175 Functie wonen**

Ter plaatse van de functie Wonen in het gebied Wonen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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;
  2. nutsvoorzieningen;
  3. water;
  4. parkeervoorzieningen;
  5. wegen;
  6. fiets- en voetpaden;
  7. waterkering;
  8. (natuurvriendelijke) oever;
  9. speelvoorzieningen;
  10. met de daarbij behorende verhardingen, tuinen, erven en additionele voorzieningen.

### **Artikel 21.176 Algemene regels over wonen**

1. Het volgende gebruik is bij wonen verboden:
  - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, dan wel de mogelijkheid hiertoe door het aanwezig hebben van de benodigde essentiële woonvoorzieningen;
  - b. het gebruik van de gronden voor gemotoriseerde sporten;
  - c. het hebben van reclame-uitingen die geen betrekking hebben op de op het perceel plaatsvindende niet wederrechtelijke activiteiten;
  - d. het gebruik van gronden voor een garagebox.

2. In aanvulling op het eerste lid is het in het gebied H21 - Zeer kwetsbaar gebouw uitgesloten - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken als zeer kwetsbaar gebouw.
3. Het volgende gebruik is bij wonen toegestaan:
  - a. het gebruik van het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen voor het uitoefenen van een bed & breakfast mits wordt voldaan aan hetgeen is gesteld in de Beleidsregels recreatieve verblijfsaccommodaties uit de Beleidsnotitie recreatieve verblijfsaccommodaties van de gemeente Midden-Groningen;
  - b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor het uitoefenen van administratieve werkzaamheden met betrekking tot internetwinkels en telefonische verkoop van goederen, mits:
    1. klanten niet op het perceel komen om goederen te kopen;
    2. geen buitenopslag van goederen, die verband houden met de internetwinkel, plaatsvindt;
    3. verkeersbewegingen vergelijkbaar zijn met die voor een woonfunctie.

#### **Artikel 21.177 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 21.178 Beoordelingsregels omgevingsvergunning niet-woonfuncties**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen in het gebied H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West te gebruiken voor maatschappelijke voorzieningen, een dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling of een horecabedrijf categorie 1.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als:
  - a. de functie op de begane grond wordt uitgeoefend;
  - b. in het gebied H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West in totaal niet meer dan 400 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor activiteiten als bedoeld in het eerste lid;
  - c. in het gebied, bedoeld in 21.176, tweede lid, gronden en bouwwerken niet worden gebruikt als zeer kwetsbaar gebouw;
  - d. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren, wat wordt beoordeeld volgens de parkeernormen voor niet-woonfuncties in artikel 21.199, tweede lid;
  - e. er geen onevenredige hinder wordt toegebracht aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden.

#### **Subparagraaf 21.9.2.2 Groen**

### **Artikel 21.179 Toepassingsbereik**

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

### **Artikel 21.180 Algemeen gebruiksverbod**

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

### **Artikel 21.181 Functie groen**

1. Ter plaatse van de functie Groen in het gebied Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:
  - a. groenvoorzieningen;
  - b. park;
  - c. plantsoen;
  - d. speelvoorziening, sportvoorziening.
2. Ter plaatse van de functie Groen in het gebied Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:
  - a. nutsvoorziening;
  - b. vijver, water, waterberging;
  - c. verkeer, pad;
  - d. waterkering;
  - e. kunstwerken;
  - f. oevervoorziening.

### **Artikel 21.182 Beoordelingsregels omgevingsvergunning parkeren in groen**

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning gronden en gebouwen te gebruiken om te parkeren.
2. Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in het eerste lid, wordt de omgevingsvergunning verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - a. de waterhuishoudkundige situatie;
  - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

### *Subparagraaf 21.9.2.3 Verkeer*

### **Artikel 21.183 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Verkeer in het gebied H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

### **Artikel 21.184 Algemeen gebruiksverbod**

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

### **Artikel 21.185 Functie verkeer**

1. Ter plaatse van de functie verkeer in het gebied Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:
  - a. openbaar vervoer;
  - b. parkeren, parkeerterrein, parkeervoorzieningen;
  - c. wegverkeer;
  - d. verblijfsgebied.
2. Ter plaatse van de functie verkeer in het gebied Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:
  - a. geluidscherm, geluidswal;
  - b. groen, groenvoorziening;

- c. nutsvoorziening;
- d. speelvoorziening, sportvoorziening;
- e. water, waterberging;
- f. waterkering;
- g. kunstwerken.

#### Subparagraaf 21.9.2.4 Water

#### **Artikel 21.186 Toepassingsbereik**

Deze paragraaf gaat over regels die van toepassing zijn op de functie Water in het gebied H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.

#### **Artikel 21.187 Algemeen gebruiksverbod**

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

#### **Artikel 21.188 Functie Water**

1. Ter plaatse van de functie water in het gebied Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende functies:
  - a. vijver;
  - b. (vaar)water;
  - c. waterberging;
  - d. waterkering;
  - e. vlonders;
  - f. remmingswerken.
2. Ter plaatse van de functie water in het gebied Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West is het tevens toegestaan gronden te gebruiken voor de volgende ondergeschikte functies:
  - a. brug;
  - b. gemaal, stuw, afsluitvoorziening;
  - c. oevervoorziening;
  - d. kunstwerken.

#### Paragraaf 21.9.3 Bouwactiviteiten

#### **Artikel 21.189 Toepassingsbereik**

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

#### **Artikel 21.190 Meetbepalingen**

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

- a. de afstand tot de perceelsgrens: wordt gemeten over de afstand vanaf enig punt van het gebouw tot de perceelsgrens waar die het kortst is;
- b. de afstand tussen gebouwen: wordt gemeten de afstand vanaf enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw waar die het kortst is;
- c. de breedte van een gebouw: wordt gemeten tussen de buitenkanten van twee tegenover elkaar gelegen zijgevels van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de zijgevels het verst van elkaar staan;
- d. de (bouw)hoogte van een bouwwerk: wordt gemeten 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;
- e. de dakhelling: wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. de horizontale diepte van een gebouw: wordt gemeten over de kortste afstand van en tot de buitenkant van de naar de weg gekeerde gevel tot aan de buitenkant van de tegenoverliggende gevel die het verst van de weg is gelegen;
- g. de goothoogte van een bouwwerk: wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, druiplijn, boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

- h. de inhoud van een bouwwerk: wordt gemeten 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 dakkapellen;
- i. de oppervlakte van een bouwwerk: wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 meter buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd tellen mee in de oppervlakteregeling voor bebouwing;
- j. overbouwde oppervlakte: wordt gemeten door de som te nemen van de neergeslagen oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, dat zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevindt en daar niet mee gelijk ligt. Dakoverstekken, luifels, balkons e.d. die niet meer oversteken dan 0,5 meter worden niet meegeteld;
- k. het peil:
  - 1. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg waar deze grenst aan die 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.

#### **Artikel 21.191 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl)**

Het gezamenlijk geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen waarbij de standaardwaarde van één of meer geluidbronsoorten ingevolge bijlage 6 in samenhang met bijlage 3 van het Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west wordt overschreden, zijn de waarden voor gezamenlijk geluid zoals opgenomen in bijlage 6 van het Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west voor de daarin aangegeven bouwlagen.

#### **Artikel 21.192 Niet-geluidgevoelige gevel (5.78y Bkl)**

De gevels van de bouwlagen van geluidgevoelige gebouwen waarbij de grenswaarde ingevolge bijlage 6 in samenhang met bijlage 3 van het Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west door één of meer geluidbronsoorten wordt overschreden, worden uitgevoerd als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen als bedoeld in artikel 5.78y Besluit kwaliteit leefomgeving.

#### **Artikel 21.193 Algemene regels uiterlijk en plaatsing bouwwerken**

In aanvulling op het bepaalde in 22.29, eerste lid, aanhef en onder b wordt bij de beoordeling of bij de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken geen sprake is van strijd met redelijke eisen van welstand getoetst aan:

- a. een beleidsregel in de zin van 4.19 Ow over het uiterlijk van bouwwerken;
- b. een beleidsregel in de zin van 4:81 Awb over de plaatsing van bouwwerken.

#### **Artikel 21.194 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen**

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen H21 - bouwvlak - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan ter plaatse van de bouwaanduiding Maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- c. hoofdgebouwen worden gebouwd als twee-aaneen, rijwoning of appartementen;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt in of maximaal twee meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding gevellijn de voorgevel van het hoofdgebouw in of maximaal twee meter achter de gevellijn of het verlengde daarvan wordt gebouwd;
- e. ter plaatse van het H21 - Zoekgebied doorgang - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West dient een doorgang tussen de gebouwen te worden gerealiseerd en in stand gehouden met een minimale breedte van 7 m;
- f. het minimaal aantal bouwlagen bedraagt niet minder dan ter plaatse van de bouwaanduiding Minimum aantal bouwlagen is aangegeven;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter ter plaatse van de bouwaanduiding maximum bouwhoogte is aangegeven;
- h. in afwijking van sub g bedraagt de bouwhoogte ter plaatste van H21 - Zoekgebied hoogte accent - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West over een aaneengesloten maximale vloeroppervlakte van 520 m<sup>2</sup> niet meer dan 28,5 meter;
- i. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt niet meer dan 4 meter;

- j. de horizontale diepte van hoofdgebouwen bedraagt niet meer dan 15 meter.

### **Artikel 21.195 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken**

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

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het H21 - bouwvlak - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West worden gebouwd, mits:
1. bijgebouwen en overkappingen in of achter de lijn van de voorgevel worden gebouwd;
  2. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 50% van het bebouwingsgebied bedraagt;
  3. een bijbehorend bouwwerk uitsluitend wordt gebouwd binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West.
- b. op het voorerf mogen erkers, entreeportalen en vergelijkbare bouwwerken worden gebouwd, mits:
1. de afstand van de voorgevel van de erker, entreepootaal 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 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 6 meter;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup>.

### **Artikel 21.196 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde**

- Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels:
  - de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding mag voor de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m, en daarachter niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens niet meer dan 1 m mag bedragen;
  - overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
  - de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.
- Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde binnen H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West, H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West en H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West gelden als regels bedoeld in artikel 22.29, eerste lid, aanhef en onder a de volgende regels::
  - de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 5 meter bedragen;
  - de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### **Artikel 21.197 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten algemeen**

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in zoverre in afwijking van artikelen 21.194 tot en met 21.196 ook verleend onder de voorwaarde dat er geen onevenredige beperking plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen, geen sprake is van verslechtering van de milieusituatie en de samenhang van het straat- en bebouwingsbeeld, er sprake is van een sociaal en verkeersveilige invulling en een goede woonsituatie (lichttoetreding, uitzicht en privacy), in de volgende gevallen:

- de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- het bepaalde in het plan en toestaan dat activiteits- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- het bepaalde in 21.196, eerste lid onder c en tweede lid onder b en toestaan dat de bouwhoogte van overige andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 5 meter mag bedragen;
- het bepaalde in 21.194 sub g en h en toestaan dat installaties op daken van hoofdgebouwen worden gebouwd.

### **Artikel 21.198 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten verhogen maximum wooneenheden**

De omgevingsvergunning in de zin van artikel 22.26 wordt in zoverre in afwijking van artikel 21.194 onder b ook verleend als:

- het aantal wooneenheden niet meer bedraagt dan het maximum aantal wooneenheden dat ter plaatse van de bouwaanduiding verhogen maximum aantal wooneenheden is aangegeven;
- dit past binnen het geldende woonbeleid van de gemeente Midden-Groningen;
- in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren, waarbij artikel 21.199 tweede en derde lid van overeenkomstige toepassing is.

### **Artikel 21.199 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten parkeren**

- De omgevingsvergunning in de zin van 22.26 wordt, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen, verleend als in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren.
- Of er in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren, zoals bedoeld in eerste lid, wordt bepaald aan de hand van de volgende parkeernormen:

#### **Parkeernormen woningen Zeeheldenbuurt West**

type woning	oppervlakte (bvo)	Parkeernorm (incl. bezoekersparkeren)
Koop grondgebonden	-	1,25
Koop appartement	> 100 m <sup>2</sup>	1,35
Koop appartement	75 - 100 m <sup>2</sup>	0,95
Koop appartement	<75 m <sup>2</sup>	0,95
-	-	-
Huur grondgebonden vrije sector	-	0,95
Huur appartement vrije sector	> 100 m <sup>2</sup>	0,95
Huur appartement vrije sector	75 - 100 m <sup>2</sup>	0,65
Huur appartement vrije sector	<75 m <sup>2</sup>	0,55
-	-	-
Huur grondgebonden sociale huur	-	0,75
Huur appartement sociale huur	> 100 m <sup>2</sup>	0,65
Huur appartement sociale huur	75 - 100 m <sup>2</sup>	0,55
Huur appartement sociale huur	< 75 m <sup>2</sup>	0,45

bron: gemeente Midden-Groningen.

#### **Parkeernormen niet-woonfuncties Zeeheldenbuurt West**

Niet- woonfuncties	parkeernorm (per 100 m <sup>2</sup> bvo)
Maatschappelijke voorzieningen (zoals huisartsen- en fysiotherapiepraktijken, consultatiebureaus en daarmee vergelijkbare medische voorzieningen)	2,5
Maatschappelijke voorzieningen (zoals fitnessstudio, dansstudio en daarmee vergelijkbare sociaal-culturele en sportvoorzieningen)	4,2
Dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling (zoals kantoren met of zonder baliefunctie en vergelijkbare economisch-administratieve voorzieningen)	1,4
Horeca categorie 1 (zoals broodjeszaak, koffiehuis, ijssalon en daarmee vergelijkbare horecabedrijven)	4,0

bron: gemeente Midden-Groningen.

3. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid wordt de omgevingsvergunning ook verleend als op het bouwperceel niet in voldoende parkeergelegenheid zal worden voorzien als dit niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld, verkeersonveilige situaties, een ruimtelijke onoverzichtelijke en niet sociaal controleerbare situatie en beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, in de volgende gevallen:
  - a. als het voldoen aan de parkeerbehoefte als gevolg van bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - b. op andere wijze in de benodigde parkeergelegenheid wordt voorzien;

#### **Paragraaf 21.9.4 Overgangsrecht Hoogezand - Zeeheldenbuurt West**

#### **Artikel 21.200 Toepassingsbereik**

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

#### **Artikel 21.201 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 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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 tijdelijk deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

#### **Artikel 21.202 Overgangsrecht bouwactiviteiten**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.9 Hoogezand - Zeeheldenbuurt West 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 21.9 Hoogezand Noord, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, onderdeel van het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

G

Bijlage I wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### Bijlage I Overzicht Informatieobjecten

<i>afwijking bijbehorende bouwwerken</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/0aeac27f2f724baf-aa00d35d04a774e7/nld@2025-11-10;15083010
<i>appartementen</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/6c1c853ca26c4a53af132c40f44d5ed1/nld@2026-03-02;12334144
<i>Breedte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/052da1c919154c00b5e138f68b41d396/nld@2025-01-09;13440477
<i>Diepte</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/a249b5ebb6fc43349fc3e590b3ef09b7/nld@2025-01-09;13440477
<i>gevellijn</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/ee4777d044524b74a2cc25320634a943/nld@2026-03-02;12334144 /join/id/regdata/gm1952/2025/ee4777d044524b74a2cc25320634a943/nld@2026-05-28;12084981
<i>Groen Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/1603b1107b754e4bbb6f83f5a2b967d3/nld@2025-12-19;10210501
<i>Groen Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/2882ca880f334ba0aee6a79a067d929e/nld@2026-03-02;12334144
<u><i>Groen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/789436949b3f47e3a3d5ef1093169b00/nld@2026-05-28;12084981
<i>Groen Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/6cf5afd-cdef041c88920d9f07da3e9fd/nld@2026-02-02;13111702
<i>Groen Westerbroek - Oudeweg 74</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/58ccd9716cfe447ca63bba3bdd008e9b/nld@2026-02-19;18413492
<i>Groen Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/047e3db48a8d46feb4b9c45d4c78132d/nld@2026-01-08;10180244
<i>H21 - aanlegactiviteiten - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/999d9d9ac5d845968baeeb94d6409b9d/nld@2025-01-09;13440477
<i>H21 - Archeologisch waardevol gebied - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	/join/id/regdata/gm1952/2024/a92bc0b2481147c1bff94c60ce2ab-da9/nld@2024-11-26;10054342
<i>H21 - bouwvlak - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	/join/id/regdata/gm1952/2025/cb4ff1b9f301490a860b5edf8911116d/nld@2025-12-19;10210501
<i>H21 - bouwvlak - Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	/join/id/regdata/gm1952/2026/d2ef5cfa53de4ace8e4e861d8854446d/nld@2026-03-02;12334144
<u><i>H21 - bouwvlak - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/2835d35c994141b5a415ebc83b95523c/nld@2026-05-28;12084981

H21 - Bouwvlak - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/8f8dd42da7094b3dbf8e126f48f99c64/nld@2025-01-09;13440477
H21 - bouwvlak - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/32f033dd45914d3e9bb7ba1afb-baa530/nld@2024-11-26;10054342
H21 - bouwvlak - Sappemeer - Middenstraat 27a	/join/id/regdata/gm1952/2026/4c7a93f13fd64e6f96876829758567d9/nld@2026-02-02;13111702
H21 - Bouwvlak - Slochteren - Hoofdweg 200/202	/join/id/regdata/gm1952/2025/61d4764f5bc2438a9e4ec277883e980f/nld@2025-11-10;15083010
H21 - bouwvlak - Westerbroek - Oudeweg 74	/join/id/regdata/gm1952/2026/31a9629d031949a8bc40cf56d5fb9482/nld@2026-02-19;18413492
H21 - bouwvlak - Zuidbroek - Kerkstraat 15	/join/id/regdata/gm1952/2026/610b7bfd16df4812a9ba2756575d3d30/nld@2026-01-08;10180244
H21 - Groen - Hoogezand - Aalbersestraat 2	/join/id/regdata/gm1952/2025/5e3e67db31bc4f20b9adc47a55f9316c/nld@2025-12-19;10210501
H21 - Groen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28	/join/id/regdata/gm1952/2026/837db6b3521648b98f1d5440c47c7f13/nld@2026-03-02;12334144
<u>H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2026/48bc71cacff4c4a954370483055887a/nld@2026-05-28;12084981</u>
H21 - Groen - Sappemeer - Middenstraat 27a	/join/id/regdata/gm1952/2026/eb2a96342c9947b2908b1ab4b437af2f/nld@2026-02-02;13111702
H21 - Groen - Westerbroek - Oudeweg 74	/join/id/regdata/gm1952/2026/416b6727dd-cb4ff6927007daf1c34be7/nld@2026-02-19;18413492
H21 - Groen - Zuidbroek - Kerkstraat 15	/join/id/regdata/gm1952/2026/2ad8628b99d74ca5a4feb5772111a640/nld@2026-01-08;10180244
H21 - Hobbymatig paarden houden - Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/a9bf441b321546afa148b5dae67b3c91/nld@2024-11-26;10054342
H21 - Hoogezand - Aalbersestraat 2	/join/id/regdata/gm1952/2025/efd8fb888d88486e917156d0d4882c54/nld@2025-12-19;10210501
H21 - Hoogezand - Multatulistraat 26-28	/join/id/regdata/gm1952/2026/c074201b82f845498895545522e08c9d/nld@2026-03-02;12334144
<u>H21 - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2026/5a40c33670324869b6a459eb753006ff/nld@2026-05-28;12084981</u>
H21 - Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/27b28b1efe1541f485e014b2acdffa/nld@2025-01-09;13440477
<u>H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	<u>/join/id/regdata/gm1952/2026/219c7003f86b4393aa9e97201773f7d3/nld@2026-05-28;12084981</u>

<i>H21 - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2024/b27ed265f6e6403f9d0ffa1a7ecdebe1/nld@2024-11-26;10054342</a>
<i>H21 - Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/4b965e7c100d4f0f87691a3e743556cc/nld@2026-02-02;13111702</a>
<i>H21 - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/321a607c5e8143dabe0464dfc15d05ba/nld@2025-11-10;15083010</a>
<u><i>H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/f8a03609d57841888d8569cca-be2bf91/nld@2026-05-28;12084981</a>
<u><i>H21 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/389aa3f0d5e4479298a6129adc53dd15/nld@2026-05-28;12084981</a>
<i>H21 - Westerbroek - Oudeweg 74</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/4ff-be60bbe8d480d868680747e071fed/nld@2026-02-19;18413492</a>
<u><i>H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/e42f015773af49678af45c350937af91/nld@2026-05-28;12084981</a>
<i>H21 - Wonen - Hoogezand - Aalbersestraat 2</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/df89d0221a0a4df38eb7d8f12a10f2ea/nld@2025-12-19;10210501</a>
<i>H21 - Wonen - Hoogezand - Multatulistraat 26-28</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/616c99504b4a4d7a841fb09f35d69240/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>H21 - Wonen - Kolham - Hoofdweg 42-42a</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/81cdd77bcd0b483a8c3c4e6be32c04b4/nld@2025-01-09;13440477</a>
<i>H21 - Wonen - Noordbroek - Noorderstraat 20</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2024/a13a3f0ea8b9494dad189cb4e834383b/nld@2024-11-26;10054342</a>
<i>H21 - Wonen - Sappemeer - Middenstraat 27a</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/cf20cfec3f374ff194b215f3a450d996/nld@2026-02-02;13111702</a>
<i>H21 - Wonen - Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/7ab51467ca2e42a2984359564a4462ef/nld@2025-11-10;15083010</a>
<i>H21 - Wonen - Westerbroek - Oudeweg 74</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/82eaf04062a44a89a022aab25111e801/nld@2026-02-19;18413492</a>
<i>H21 - Wonen - Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/30c27085ba764b3194ff6f9d5d8853bf/nld@2026-01-08;10180244</a>
<u><i>H21 - Zeer kwetsbaar gebouw uitgesloten - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/2998131ce-aab45a38f51343089600773/nld@2026-05-28;12084981</a>
<u><i>H21 - Zoekgebied doorgang - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/1697b481911e4f518b4e4457f17fcf7e/nld@2026-05-28;12084981</a>
<u><i>H21 - Zoekgebied hoogte accent - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</i></u>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/c46028160cc24f03b84db58d96612acc/nld@2026-05-28;12084981</a>
<i>H21 - Zuidbroek - Kerkstraat 15</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/591643596142467e839152041b38667a/nld@2026-01-08;10180244</a>

<i>H21 – aanlegactiviteiten - Slochteren - Hoofdweg 200/2022</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/ea906b63b1564c00a3339457d67c1c6f/nld@2025-11-10;15083010</a>
<i>Maximum aantal wooneenheden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/5e4ef72471bb44e2ace240a662fa4b52/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>maximum bebouwingsoppervlakte</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/5e4ef72471bb44e2ace240a662fa4b52/nld@2026-05-28;12084981</a>
<i>maximum bouwhoogte</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>maximum dakhelling</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/03aef-fec19af48c984a4d726e33e79a2/nld@2026-05-28;12084981</a>
<i>maximum goothoogte</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/aecc48fea2d5495a8ed45e79adf6ce75/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>Minimum aantal bouwlagen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/acbc07159d3e4aaf8bd1865b87ee1d1c/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>minimum aantal wooneenheden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/1970336db82e4252befb876530ce94c3/nld@2026-02-19;18413492</a>
<i>minimum dakhelling</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/a3ac6dca24744542a4cc873c5f10cbf8/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>nokrichting evenwijdig aan rooilijn</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/97bc75a5b1274f00878759007016261b/nld@2025-01-09;13440477</a>
<i>ontsluiting</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/d3aaf845c6b04dcd86d484bf6cbf3c5b/nld@2026-02-02;13111702</a>
<i>platte afdekking</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/f13447e967db44eba0e87778f4e51224/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>rijwoning</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/85664999bc894977981d8f1b4b9d33e1/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>twee-aaneen</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/71c6e074908f4db78c2e4fad4a6777f3/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>verhogen maximum aantal wooneenheden</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/74dc57faa1c94828b85d069091ee7314/nld@2026-03-02;12334144</a>
<i>verhogen maximum bouwhoogte</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/74dc57faa1c94828b85d069091ee7314/nld@2026-05-28;12084981</a>
<i>verhogen maximum dakhelling</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/d9a35087d949432fa01c3167935b2e4b/nld@2026-02-02;13111702</a>

<u>Verkeer Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/b6d32a074083446f80798d76369bb1a5/nld@2026-05-28;12084981
vrijstaand	/join/id/regdata/gm1952/2025/92fa58e83b504ecb9e3a114a198173f2/nld@2026-03-02;12334144
<u>Water Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/5f393decf28149029be1f44dd48bc4bb/nld@2026-05-28;12084981
Wonen Hoogezand - Aalbersestraat 2	/join/id/regdata/gm1952/2025/4b7b717ae88049caa5c18ebddf1912f5/nld@2025-12-19;10210501
Wonen Hoogezand - Multatulistraat 26-28	/join/id/regdata/gm1952/2026/873375949f93485c9ae6fb8fbfeb4404/nld@2026-03-02;12334144
<u>Wonen Hoogezand - Zeeheldenbuurt West</u>	/join/id/regdata/gm1952/2026/6d7d277f607c4d56bbc7354daf57640b/nld@2026-05-28;12084981
Wonen Kolham - Hoofdweg 42-42a	/join/id/regdata/gm1952/2025/ba8797f93ff2472a9922f4902ba0a7a2/nld@2025-01-09;13440477
Wonen Noordbroek - Noorderstraat 20	/join/id/regdata/gm1952/2024/fc8a6d6e4f774b1ca014dff4e42958d/nld@2024-11-26;10054342
Wonen Sappemeer - Middenstraat 27a	/join/id/regdata/gm1952/2026/721e09197a2c46579cbb25856de447fd/nld@2026-02-02;13111702
Wonen Slochteren - Hoofdweg 200/202	/join/id/regdata/gm1952/2025/efa0635d4c0c461e942009552ac7a809/nld@2025-11-10;15083010
Wonen Westerbroek - Oudeweg 74	/join/id/regdata/gm1952/2026/dedf627d7b324abeb7fc0e7d8ade4761/nld@2026-02-19;18413492
Wonen Zuidbroek - Kerkstraat 15	/join/id/regdata/gm1952/2026/f5b632e529c64c1e9bcc129b6c9a7ff4/nld@2026-01-08;10180244
zadeldak	/join/id/regdata/gm1952/2025/7799a64bd2b14dd68931d05dd0873813/nld@2025-11-10;15083010

H

Bijlage III wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

### **Bijlage III Overzicht Documentenbijlagen**

<i>Akoestisch onderzoek bij Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/d59ff5f010eb40218215e60ed-ecde8fa/nld@2025-11-10;15083010</a>
<i>Kavelpaspoorten Slochteren - Hoofdweg 200/202</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2025/36ebef626f6d4af4974493f34b5bae08/nld@2025-11-10;15083010</a>
<i>Akoestisch onderzoek Kerkstraat 15 Zuidbroek - gezamenlijk geluid</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/52008e02d45c423687d51a6c76a0cbc5/nld@2026-01-08;10180244</a>
<i>Akoestisch onderzoek Middenstraat 27A Sappemeer - gezamenlijk geluid</i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/9cb006d9cc-cf45c7a0115301a17c5e40/nld@2026-02-02;13111702</a>
<i><u>Akoestisch onderzoek Zeeheldenbuurt west</u></i>	<a href="#">/join/id/regdata/gm1952/2026/689bf444e3a94e9aa88b43874526269f/nld@2026-05-28;12084981</a>

I

Na bijlage XIII wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

**Bijlage XIV Bij artikel 1.1, elfde lid van dit omgevingsplan (begrippen)**

<i><u>additionele voorzieningen</u></i>	<u>gebouwde of ongebouwde voorzieningen en functies, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een toegestane functie, hieronder onder meer begrepen onsluitingsstructuren;</u>
<i><u>bebouwing</u></i>	<u>één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;</u>
<i><u>bebouwingsgebied</u></i>	<u>achterterfgebied en de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw.</u>
<i><u>bebouwingspercentage</u></i>	<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>
<i><u>bed &amp; breakfast</u></i>	<u>het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief verblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben in een woning, geen meervoudige woning zijnde;</u>
<i><u>bijbehorend bouwwerk</u></i>	<u>bijbehorend bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<i><u>bijbehorende gronden</u></i>	<u>niet bebouwde delen van een bouwperceel (zoals tuinen en erven);</u>
<i><u>bijgebouw</u></i>	<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>
<i><u>bouwen</u></i>	<u>bouwen als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<i><u>bouwlaag</u></i>	<u>een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.</u>
<i><u>bouwperceel</u></i>	<u>een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;</u>
<i><u>bouwvlak</u></i>	<u>een geometrisch informatieobject met een werkingsgebied waar ingevolge de regels van dit omgevingsplan bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;</u>
<i><u>bouwwerk</u></i>	<u>bouwwerk als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<i><u>bouwwerk, geen gebouw zijnde</u></i>	<u>bouwwerk, geen gebouw zijnde als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<i><u>dak</u></i>	<u>ledere bovenbeëindiging van een gebouw of een overkapping;</u>
<i><u>dakopbouw</u></i>	<u>een gedeelte van een gebouw van beperkte omvang op het platte deel van het dak van de hoofdbebouwing, niet zijnde een bouwlaag;</u>
<i><u>detailhandel</u></i>	<u>het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van</u>

<i><u>dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling</u></i>	<u>goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en anders dan voor gebruik of verbruik van die goederen ter plaatse;</u>
<i><u>doorgang</u></i>	<u>een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economisch-administratieve en maatschappelijke diensten aan derden;</u>
<i><u>erf</u></i>	<u>aaneengesloten openbare ruimte waar geen gebouwen worden gebouwd;</u>
<i><u>erotisch getinte vermaaksfunctie</u></i>	<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>
<i><u>garagebox</u></i>	<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>
<i><u>gebouw</u></i>	<u>zelfstandig gebouw, niet zijnde een bijbehorend bouwwerk, bedoeld voor stalling van motorvoertuigen of de opslag van goederen;</u>
<i><u>goot, druiplijn, boeiboord</u></i>	<u>gebouw als bedoeld in Bijlage I Omgevingswet;</u>
<i><u>hoofdgebouw</u></i>	<u>de laagste snijlijn van gevel- naar dakvlak;</u>
<i><u>horecabedrijf</u></i>	<u>hoofdgebouw als bedoeld in Bijlage I Besluit bouwwerken leefomgeving;</u>
<i><u>horecabedrijf categorie 1</u></i>	<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>
<i><u>huishouden</u></i>	<u>een horecabedrijf waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt en dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag en 's avonds verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige maaltijden en etenswaren zoals een broodjeszaak, koffiehuis, ijssalon en/of een naar de aard, openingstijden en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;</u>
<i><u>internetwinkel</u></i>	<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>
<i><u>kap</u></i>	<u>een vorm van detailhandel, waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat alleen verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor er geen handelswaren op het bedrijf worden aangeprezen en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen behoudens een beperkte afhaalmogelijkheid en waarbij het bedrijfspand en/of de woning niet de uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstalt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijvenfunctie (aan huis), zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;</u>
	<u>constructie ter afdekking van een gebouw of overkapping waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste één hellend vlak van tenminste 15°;</u>

<u>landschappelijke waarde</u>	<u>de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;</u>
<u>maatschappelijke voorzieningen</u>	<u>educatieve, medische, sociale, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook integrale kindercentra en peuterspeelzalen, ondergeschikte detailhandel en ondersteunende horeca;</u>
<u>meervoudige woning</u>	<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>
<u>nutsvoorzieningen</u>	<u>voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;</u>
<u>overig aan-huis-verbonden bedrijf</u>	<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>
<u>overkapping</u>	<u>elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt en geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;</u>
<u>prostitutie</u>	<u>het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;</u>
<u>reclame-uiting</u>	<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>
<u>seksinrichting</u>	<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>
<u>stedenbouwkundige commissie</u>	<u>een onafhankelijke commissie met specifieke deskundigheid op het terrein van stedenbouw en architectuur, bestaande uit tenminste één persoon;</u>
<u>tijdelijk deel van dit omgevingsplan</u>	<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>
<u>voorerf</u>	<u>gedeelte van het erf voor de voorgevel van het woongebouw c.q. hoofdgebouw of het verlengde daarvan;</u>
<u>voorgevel</u>	<u>de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de</u>

<i>vrij beroep</i>	<u>gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;</u>
<i>wonen</i>	<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>
<i>woning</i>	<u>het verblijf houden of gehuisvest zijn in een woning;</u>
<i>zeer kwetsbaar gebouw</i>	<u>een complex van ruimten, blijkens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden (niet-meervoudige woning);</u>
<i>zijgevel</i>	<u>zeer kwetsbaar gebouw als bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving;</u>
<i>zijgevel</i>	<u>de naar de zijdelingse perceelsgrens gekeerde gevel van een gebouw;</u>

J

De volgende sectie wordt op de aangegeven wijze gewijzigd:

#### **Artikel 21.166 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 ~~21.166~~21.163 tot en met ~~21.168~~21.165 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.).

K

Na sectie ' Overgangsrecht bouwactiviteiten' worden 29 secties ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 21.170 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 21.171 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 ont-

wikkeling door een wijziging van het omgevingsplan niet alle ruimtelijke regels te laten vervallen (de Pons), maar te werken met voorrangregels. 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 is het Facetbestemmingsplannen Paarden. Deze regeling was en blijft van toepassing op de locatie en gaan voor op de regels uit deze afdeling. Hetzelfde geldt voor de algemene regels en de overgangsregels van het bestemmingsplan Woongebieden. Dat wil zeggen dat de activiteiten binnen het gebied H21 – Hoogezand – Zeeheldenbuurt West aan deze facetplannen moeten voldoen.

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 overige regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Meer concreet zijn dat de regels betreffende de enkel- en dubbelbestemmingen en de inleidende regels van het bestemmingsplan Woongebieden, de regels van het facetbestemmingsplan karakteristieke objecten en het facetbestemmingsplan Parkeren.

#### **Artikel 21.172 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 21.9 opgenomen vergunningplichten voor omgevingsplanactiviteiten. De aanvraagvereisten uit paragraaf 22.5.2 van de bruidsschat worden van overeenkomstige toepassing verklaard op deze afdeling.

#### **Artikel 21.173 Toepassingsbereik**

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Wonen in het gebied H21 - Wonen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.174 Algemeen gebruiksverbod**

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

#### **Artikel 21.175 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 21.176 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 21.177 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 gebruiksmo-

gelijkheden 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 21.178 Beoordelingsregels omgevingsvergunning niet-woonfuncties**

Er is een vergunningplicht opgenomen om in de plinten bij het buurtplein, naast de woonfunctie, verschillende niet-woonfuncties mogelijk te maken. Dit is enkel mogelijk voor zover het gaat om een functie voor maatschappelijke voorzieningen, dienstverlenende instellingen of een horecabedrijf categorie 1. Dit kan enkel ter plaatse van H21 - Niet-woonfuncties - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West met een maximale oppervlakte van 400 m<sup>2</sup>. Ook mag dit niet zorgen voor onevenredige hinder aan het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden. In het gebied waar zeer kwetsbare gebouwen ingevolge artikel 21.176, tweede lid expliciet zijn uitgesloten, mogen deze ook niet via deze vergunningplicht mogelijk gemaakt worden.

#### **Artikel 21.179 Toepassingsbereik**

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie groen in het gebied H21 - Groen - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.180 Algemeen gebruiksverbod**

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

#### **Artikel 21.181 Functie groen**

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

#### **Artikel 21.182 Beoordelingsregels omgevingsvergunning parkeren in groen**

In dit artikel is een vergunningplicht opgenomen om parkeren binnen de functie Groen toe te staan. Als aan de beoordelingsregels in het tweede lid wordt voldaan, wordt de omgevingsvergunning verleend.

#### **Artikel 21.183 Toepassingsbereik**

In dit artikel is het toepassingsbereik van deze paragraaf neergelegd. De paragraaf ziet in dit geval op de functie Verkeer in het gebied H21 - Verkeer - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.184 Algemeen gebruiksverbod**

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

### **Artikel 21.185 Functie verkeer**

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

### **Artikel 21.186 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 - Water - Hoogezand - Zeeheldenbuurt West. 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 21.187 Algemeen gebruiksverbod**

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

### **Artikel 21.191 Gezamenlijk geluid op de gevel (artikel 4.103 Bbl)**

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voor alle bouwlagen van de woonblokken wordt voldaan aan de standaardwaarden uit artikel 5.78t Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Op grond van artikel 5.78u Bkl kan het omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in 5.78t. Artikel 5.78ad Bkl bepaalt vervolgens dat bij het toepassing van artikel 5.78u het gezamenlijke geluid op de gevel van geluidgevoelige gebouwen in het omgevingsplan wordt vastgelegd.

Dit artikel voorziet in het vastleggen van dit gezamenlijk geluid op de gevels van de bouwlagen van de woonblokken waarbij de standaardwaarde wordt overschreden. Het artikel verwijst naar het opgestelde akoestische rapport. Dit rapport is opgenomen als bijlage bij het wijzigingsbesluit. In bijlage 6 van het akoestisch rapport is weergegeven voor welke gevels van bouwlagen van de woonblokken een hogere waarde dan de standaardwaarde is berekend. Dit artikel geldt enkel voor deze gevels van bouwlagen waarbij de standaardwaarde door één of meer geluidbronsoorten wordt overschreden. De locatie van meetpunten is weergegeven in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. De gevels van de bouwlagen van woonblokken waarbij de standaardwaarde wordt overschreden, moeten voldoen aan de gezamenlijke waarden zoals deze in de tabel in bijlage 6 van het rapport zijn opgenomen. De overige bouwlagen die wél aan de standaardwaarde voldoen, moeten aan de standaardwaarde voldoen. Onderaan bijlage 6 is weergegeven hoe een waarde hoger dan de standaardwaarde in de tabel is gevisualiseerd.

Artikel 4.103 Besluit bouwwerken leefomgeving bepaalt dat de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner is dan het verschil tussen het in het omgevingsplan toegestane geluid door activiteiten, bedoeld in paragraaf 5.1.4.2.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 35 dB(A). Op basis van dit verschil kan de geluidwering worden berekend.

### **Artikel 21.192 Niet-geluidgevoelige gevel (5.78y Bkl)**

Ingevolge artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een omgevingsplan dat een geluidgevoelig gebouw toelaat, erin voorzien dat het geluid op dat gebouw hoger is dan de grenswaarde, bedoeld in 5.78u Bkl, als aan de gevel van het geluidgevoelige gebouw waarop de grenswaarde wordt overschreden, bouwkundige maatregelen kunnen worden getroffen die bestaan uit een uitwendige scheidingsconstructie die geen te openen delen bevat anders dan als onderdeel

van een gemeenschappelijke doorgang, of borgen dat het geluid op de te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie die direct grenzen aan een verblijfsgebied niet hoger is dan de grenswaarde.

In het omgevingsplan moet dan worden bepaald dat de gevel een niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen is.

Uit bijlage 6 van het akoestisch onderzoek blijkt dat op een aantal gevels van bouwlagen de grenswaarde wordt overschreden. Deze gevels moeten als niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen worden uitgevoerd. De locatie van de meetpunten is weergegeven in bijlage 3 van het akoestisch onderzoek. Onderaan bijlage 6 van het akoestisch rapport is weergegeven hoe een waarde hoger dan de grenswaarde in de tabel is gevisualiseerd.

### **Artikel 21.193 Algemene regels uiterlijk en plaatsing bouwwerken**

In dit artikel is aangegeven dat voor de redelijke eisen van welstand ook worden beoordeeld aan de hand van een beleidsregels die worden vastgesteld over de plaatsing en het uiterlijk van bouwwerken.

### **Artikel 21.194 Beoordelingsregels omgevingsvergunning hoofdgebouwen**

Een hoofdgebouw mag alleen worden gebouwd als er wordt voldaan aan deze algemene regels en de beoordelingsregels in artikel 22.29. Als regels als bedoeld in 22.29, eerste lid, aanhef en onder a gelden de regels in dit artikel. 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.

### **Artikel 21.195 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.

### **Artikel 21.196 Beoordelingsregels omgevingsvergunning bouwwerk, geen gebouw zijnde**

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde 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 bouwwerk, geen gebouw zijnde is, is opgenomen in de begripsbepalingen.

### **Artikel 21.197 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten algemeen**

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 21.194 tot en met 21.196 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 21.198 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten verhogen maximum wooneenheden**

In dit artikel zijn aanvullende beoordelingsregels opgenomen waaraan moet worden voldaan als het maximum aantal wooneenheden, zoals dit is geregeld in artikel 21.194 onder b, wordt overschreden.

### **Artikel 21.199 Aanvullende beoordelingsregels voor vergunningplichtige bouwactiviteiten parkeren**

Als een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 22.26 wordt verleend moet, als het bouwwerk waarvoor de vergunning wordt aangevraagd aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen, dan moet hierbij ook worden beoordeeld of in voldoende mate ruimte is voor parkeren.

### **Artikel 21.201 Overgangsrecht gebruiksactiviteiten**

Het gebruik dat al bestond voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoeging van afdeling 21.9 inwerking is getreden, mag worden voortgezet, tenzij het gebruik al niet legaal was onder het voorheen geldende bestemmingsplan.

### **Artikel 21.202 Overgangsrecht bouwactiviteiten**

De bouwwerken die al aanwezig of in uitvoering zijn voordat de wijziging van dit omgevingsplan door toevoegen van afdeling 21.9 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.