

**TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22R hoek
Hoofddiep-KokswijkZevenhuizen**

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Het omgevingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk2 Planbeschrijving	6
2.1 De bestaande situatie	6
2.2 Voorgenomen situatie	7
Hoofdstuk3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	14
4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap	14
4.2 Bodem	15
4.3 Duurzaamheid	16
4.4 Geluid	16
4.5 Geur	17
4.6 Gezondheid	19
4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking	20
4.8 Luchtkwaliteit	21
4.9 Mer melding	22
4.10 Natuur/Ecologie	22
4.11 Omgevingsveiligheid	25
4.12 Trilling	26
4.13 Verkeer en parkeren	27
4.14 Water	27
4.15 Welstand	28
Hoofdstuk5 Juridische Vormgeving	29
5.1 Juridische opzet	29
Hoofdstuk6 Uitvoerbaarheid	31
6.1 Participatie	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
6.3 Economische uitvoerbaarheid	31

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit TAM-omgevingsplan heeft betrekking op het perceel op de hoek van het Hoofddiep en de Kokswijk te Zevenhuizen. Een markante plek in het dorp, waar voorheen de Gereformeerde Kerk stond. Initiatiefnemer is voornemens hier een appartementencomplex en twee vrijstaande woningen te realiseren. De ontwikkeling is binnen de regels behorende bij het omgevingsplan van de gemeente niet mogelijk. Dit TAM-omgevingsplan wijzigt het omgevingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van het Hoofddiep en de Kokswijk te Zevenhuizen. In figuur 1.1 is het plangebied rood omlijnd weergegeven



Figuur 1.1 Luchtfoto plangebied (Bron: PDOK viewer).

1.3 Het omgevingsplan

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Daarmee zijn alle geldende en in procedure zijnde bestemmingsplannen opgegaan in het 'Omgevingsplan van rechtswege'. Dit betekent niet dat de bestemmingsplannen hun geldigheid verliezen. Voor de locaties die onderdeel zijn van het voorliggende TAM-omgevingsplan gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Zevenhuizen (vastgesteld 15-06-2011)
- Parapluplan parkeren Westerkwartier (vastgesteld 14-06-2023)
- Facetbestemmingsplan kruimelregeling (vastgesteld 20-11-2024)
- Geitenhouderijen (vastgesteld 29-09-2021)

Voor archeologie heeft de gemeente in het voorjaar van 2025 een het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Facetplan Archeologie, Gemeente Westerkwartier' ter inzage gelegd. Dit facetplan is nog niet vastgesteld. In de paragraaf Archeologie, cultuurhistorie en landschap is het bouwplan getoetst aan dit (toekomstig) beleid. Het facetbestemmingsplan 'Kruimelregeling' blijft van toepassing op dit TAM-omgevingsplan. Het facetplan voor het parkeren en het TAM-omgevingsplan, het facetplan Geitenhouderij en het facetplan voor archeologie zijn eveneens van toepassing en in het voorliggende TAM-omgevingsplan. Zie hiervoor Verkeer en parkeren en Gezondheid.

In het bestemmingplan Zevenhuizen heeft het plangebied de functie 'Maatschappelijk' bestemd voor

maatschappelijke voorzieningen. Maatschappelijke voorzieningen zijn: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, kinderopvang, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Ter plaatse ligt een bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden met toegelaten maatvoeringen die qua goot- en bouwhoogte zijn afgestemd op hetgeen er aan bebouwing stond. De planregels staan een bedrijfswoning toe.

De voorgenomen woonontwikkeling past, als eerder aangegeven, niet binnen genoemde bestemming. Vanwege dit gegeven wordt dit bestemmingsplan nu gedeeltelijk vervangen door het voorliggende TAM-omgevingsplan.



Figuur 1.2 Fragment Omgevingsplan, plandeel Zevenhuizen (Bron: ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Leeswijzer

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 de bestaande en de voorgenomen situatie geschetst. Het algemeen geldende Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt in het derde hoofdstuk samengevat. Alleen het beleid dat van toepassing is op het voorliggende initiatief wordt in dit hoofdstuk benoemd. Specifiek relevant beleid (van Rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten en milieuaspecten zoals archeologie, cultuurhistorie en natuur wordt in hoofdstuk 4 besproken. De uit het beleid voortkomende motiveringen en/of onderzoeken worden in dit hoofdstuk samengevat en voorzien van een conclusie. De onderzoeken zelf zijn in de bijlagen bij de motivering te vinden. In hoofdstuk 5 worden de regels en de juridische opzet toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 op zowel de maatschappelijke als economische uitvoerbaarheid ingegaan en op het proces van participatie.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 De bestaande situatie

Momenteel ligt de locatie grotendeels braak. Tot 2018 stond er op de locatie een Gereformeerde Kerk. De oorspronkelijk bij de kerk behorende dienstwoning is blijven staan. De locatie ligt aan de rotonde aan de doorgaande weg door Zevenhuizen. Langs deze Hoofdweg staan veel woningen, maar er komt ook een aantal gemengde functies voor.



Figuur 2.1 Voormalige bebouwing op de locatie (Bron: SD Projecten).



Figuur 2.2 Plangebied anno 2025 (Bron: Google Streetview).



Figuur 2.3 Ligging planlocatie (Bron: SD Projecten).



Zicht vanuit Hoofddiep



Zicht vanaf rotonde



Zicht vanuit Kokswijk



Zicht vanuit Weithouder Appelhofplantsoen

Figuur 2.4 Impressies rondom de planlocatie (Bron: SD Projecten).

2.2 Voorgenomen situatie

Initiatiefnemer wil het gebied invullen met een appartementencomplex en twee vrijstaande woningen. Daarnaast is de wens om de voormalige bedrijfswoning als normale woonfunctie te bestemmen. Het appartementencomplex zal 15 woningen tellen. Er is een studie gedaan naar de hoofdpzet van de ontwikkeling. De architectonische uitwerking vindt nog plaats. Er wordt uitgegaan van onder meer de volgende uitgangspunten:

- Het appartementengebouw moet als herkenningspunt functioneren, net als de kerk destijds deed.

- werken met verbijzonderingen en hoogteaccenten.
- uitgaan van drie bouwlagen.
- Het parkeren wegwerken op het achterterrein, samen met een aantal bergingen.
- Rekening houden met het fietspad bij de rotonde.
- Een doorgaande groenzone creëren.

Als gezegd is het ontwerp van het gebouw nog in ontwikkeling maar zo, als in figuur 2.5 aangegeven, zou het eruit kunnen gaan zien. Zie voor de volledige studie Bijlage 1.

De voormalige dienstwoning is gelegen binnen het plangebied en wordt in dit TAM-omgevingsplan meegenomen en van een passende woonfunctie voorzien.



Figuur 2.5 Slechts een impressie hoe de invulling zou kunnen (Bron: SD Projecten).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 NOVI

De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In de NOVI zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving benoemd die in samenhang bekeken moeten worden. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij behoren. Het Rijk heeft hiervoor vier integrale prioritaire opgaven benoemd, waarbij keuzes moeten worden gemaakt tussen nationale belangen. Deze prioriteiten zijn:

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

Afhankelijk van de aard, omvang en locatie van het plangebied zal per project een afweging gemaakt moeten worden. Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Om aan dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

Uitvoeringsagenda

In de NOVI heeft het Rijk de nationale belangen en prioriteiten weergegeven, waarmee een richtinggevend kader is geschetst voor het maken van decentrale keuzes. In de Uitvoeringsagenda wordt voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI aangegeven hoe het Rijk invulling gaat geven aan haar rol bij de uitvoering. Waar nog nadere uitwerkingen van beleidskeuzes nodig zijn, vinden deze plaats in de verschillende programma's.

Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in de Omgevingswet (Besluit kwaliteit leefomgeving). De ladderonderbouwing maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Voor omgevingsplannen en omgevingsvergunningen, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dient aangetoond te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Nodig is een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het omgevingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Van belang is wat volgens de wetgeving de definitie van bestaand stedelijk gebied en stedelijke ontwikkeling is.

- Stedelijk gebied: Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.
- Stedelijke ontwikkeling: Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Conclusie

Dit omgevingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in de NOVI. Met dit project worden 15 appartementen en 2 woningen, zie 2.2 Voorgenomen situatie, in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Hierdoor is een ladderonderzoek duurzame verstedelijking niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De omgevingsvisie Groningen

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 is door Provinciale Staten op 1 juni 2016 vastgesteld. Nadien is deze Omgevingsvisie drie keer (gedeeltelijk) geactualiseerd. De meest actuele versie is op 24 juli 2025 door Provinciale Staten vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving.

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

In deze Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

Ruimte

1. Ruimtelijke kwaliteit
2. Aantrekkelijk vestigingsklimaat
3. Ruimte voor duurzame energie
4. Vitale landbouw

Natuur en landschap

5. Beschermen landschap en cultureel erfgoed
6. Vergroten biodiversiteit

Water

7. Waterveiligheid
8. Schoon en voldoende water

Mobiliteit

9. Bereikbaarheid

Milieu

10. Tegengaan milieuhinder
11. Gebruik van de ondergrond

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

3.2.2 Omgevingsverordening Groningen

Op 22 februari 2023 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening provincie Groningen vastgesteld. Per 23 november 2024 is de gewijzigde Omgevingsverordening vastgesteld. In deze versie van de Omgevingsverordening is de vorige Omgevingsverordening beleidsneutraal omzet en vertaald in de taal van de Omgevingswet. Aangezien op dat moment de Omgevingswet nog niet inwerking was getreden is besloten om dat deze Omgevingsverordening Groningen inwerking treedt met ingang van de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Voor de opbouw van de Omgevingsverordening is gekozen om aan te sluiten bij de opbouw van de Omgevingswet en de onderliggende algemene maatregelen van bestuur. Hoofdstuk 3 van de Omgevingsverordening richt zich op gemeenten en waterschappen en bevat instructieregels. Met een instructieregel wordt beoogd dat de omgevingswaarden of andere doelstellingen van de provincie voor de fysieke leefomgeving worden bereikt. De provincie kan op grond van artikel 2.22 van de Omgevingswet instructieregels stellen. In hoofdstuk 3 zijn specifieke instructieregels opgenomen voor de inhoud en motivering van omgevingsplannen, omgevingsvergunningen, waterprogramma's, leggers en peilbesluiten. In hoofdstuk 4 zijn regels opgenomen voor activiteiten die door burgers, bedrijven en overheden kunnen worden uitvoeren die de fysieke leefomgeving beïnvloeden. Er kunnen meerdere activiteiten van

toepassing zijn op een situatie. De regels richten zich rechtstreeks op degene die de activiteit uitvoert.

In de motivering van omgevingsplannen, omgevingsvergunningen, waterprogramma's, leggers en peilbesluiten dienen de instructieregels en de rechtstreeks getoetst te worden.

Het plangebied is op grond van de Omgevingsverordening aangewezen als stedelijk gebied.

Woningbouw (afdeling 3.4)

In de Omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een omgevingsplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie. De ontwikkeling van Hoofddiep Kokswijk Zevenhuizen in paragraaf 4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst aan het regionaal woonbeleid, het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen', en de gemeentelijke woonvisie.

Transportroutes externe veiligheid (Provinciaal basisnet Groningen (afdeling 3.9, paragraaf 3.9.7)

De N979, de provinciale weg die naast het plangebied ligt, is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. De weg is onderdeel van het provinciaal basisnet Groningen. In de Omgevingsverordening zijn daarom afstanden opgenomen waarbinnen voorwaarden gelden. Over het plangebied liggen veiligheidszone 2, 3 en 4. Veiligheidszone 2 is 200 meter breed. Binnen veiligheidszone 2 is van toepassing: een nadere verantwoording van het groepsrisico en inzicht bieden in de manier waarop rekening is gehouden met advies van de Veiligheidsregio Groningen. Veiligheidszone 3 is 30 meter breed. Binnen veiligheidszone 3 is van toepassing dat kwetsbare personen moeten worden uitgesloten, ofwel binnen dit gebied mogen er geen gebruiksfuncties voor verminderd zelfredzamen worden geplaatst. Veiligheidszone 4 is 355 meter breed. Voor ontwikkelingen binnen dit gebied is het verplicht om aandacht te besteden aan het veiligheidsniveau en moet er rekening gehouden worden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises voor alle 2 typen buitenlocaties (kwetsbare en beperkt kwetsbare locaties). In de beoordeling 'rapport externe veiligheid ontwikkeling Kokswijk te Zevenhuizen' gaat de veiligheidsregio Groningen in op deze situatie. In de beoordeling wordt advies gegeven op welke wijze rekening gehouden dient te worden met de ligging nabij de N979. Dit advies is als bijlage 8 toegevoegd aan deze motivering. In paragraaf 4.11 Omgevingsveiligheid wordt nader ingegaan op deze verantwoording van het groepsrisico.

Conclusie

Dit omgevingsplan raakt geen provinciale belangen zoals deze genoemd zijn in de visie of de verordening van de provincie. Met dit project worden 15 appartementen en 2 woningen herbestemd naar wonen, zie 2.2 Voorgenomen situatie, in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd/aangewezen. Dit voornemen past binnen de Woonvisie van de gemeente en de gemaakte woningbouwafspraken. Ook is de nieuwe locatie verantwoord qua externe veiligheid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Westerkwartier

De Omgevingsvisie Westerkwartier 2040 bevat het toekomstbeeld van en voor de gemeente Westerkwartier. De gemeente kijkt in deze visie ver vooruit en beschrijft de ambities voor 2040. Daardoor is de visie zo hier en daar nog best abstract.

In de Omgevingsvisie beschrijft de gemeente de keuzes die voor de hele gemeente gelden. De gemeente maakt echter ook keuzes die uitsluitend voor bepaalde gebieden gelden. Dit doet de gemeente aan de hand van het zogenaamde Gebiedskompas(sen). Zevenhuizen ligt in het gebiedskompas Heide- en veenontginningslandschap. Dit gebied kent geen dominante functie en wordt gezien als een multifunctioneel gebied. Er zijn agrarische bedrijven, woningen en kleinschalige bedrijvigheid gevestigd.

Uitgangspunten voor het Heide- en veenontginningslandschap zijn:

- Bosaanplant voor productie, voedsel en CO2- opslag, bijvoorbeeld in de vorm van landgoederen
- De versterking van het coulissenlandschap met daarbij de inzet van inheemse flora.
- Een gebiedstransformatie, waarbij te denken valt aan klimaatadaptatie, het verhogen van de biodiversiteit, klimaat-bossen, het tegengaan van veenoxidatie en de relatie met de PAS en andere aspecten.

- Kleinschalige waterrecreatie, voorzieningen op- en langs het water, fiets- en wandelmogelijkheden, mogelijkheden voor wandelpaden en kleinschalige voren van recreatie.

Verder hecht de gemeente waarde aan:

- Stelsel van kanalen en wijken als basis voor de ontginning van het landschap.
- Langs de kanalen liggen lange bebouwingslinten die zijn uitgegroeid tot dorpen.
- Bosgebieden.
- Een patroon van vaak langgerekte percelen haaks op de ontginningsas.
- Waardevol landbouwgebied.
- Houtsingels op perceelgrenzen, vooral in de omgeving van De Wilp.
- Bebouwing is overwegend kleinschalig en eenvoudig van karakter.
- Hoofdwatersysteem omgeving Zevenhuizen, met de Jonkersvaart/Wilpstervaart en Leekster Hoofddiep als verzamelplekken voor de waterafvoer vanuit de wijken.
- Restanten van pingoruïnes en oude waterlopen.
- Het gebied ademt de sfeer van de verveners en de landadel van Nienoord en de Coendersborgh.

Basisdorpen - Wonen

Zevenhuizen wordt in de Omgevingsvisie Westerkwartier aangewezen als één van de basisdorpen. De Omgevingsvisie Westerkwartier richt zich op woonuitbreiding in de kernen Marum, Leek en Zuidhorn, waarbij de ontwikkeling plaatsvindt langs de bereikbaarheidsassen. De Woonvisie benadrukt dat deze ontwikkeling gericht is op dorpen die al goed ontsloten zijn door trein- of snelweginfrastructuur. Zuidhorn neemt hierin een prominente positie in vanwege de nabijheid van Groningen, maar ook in Leek, Marum en Aduard is deze ontwikkeling zichtbaar.

Naast deze kernen zijn er mogelijkheden voor de basisdorpen die zich op relatief korte afstand van Groningen en de bereikbaarheidsassen A7 en N355 bevinden. Dit geldt onder andere voor Aduard en dorpen langs de A7, zoals Oostwold, waar een bovenlokale woningbouwvraag kan worden bediend. Specifieke locaties worden niet vooraf aangewezen; in plaats daarvan wordt gestreefd naar maatwerk in samenwerking met de betreffende dorpen.

Voor de basisdorpen ligt de focus op kleinschalige woningbouwontwikkelingen, waarbij herstructurering en inbreiding centraal staan. Binnen deze dorpen wordt gedacht in netwerken, waarbij dorpen gezamenlijk voorzieningen kunnen bieden en zo bewoners behouden en aantrekken. Dit netwerkdenken draagt bij aan de ruimtelijke strategie, waarbij woningbouw in basisdorpen niet uitsluitend gericht is op het behoud van lokale voorzieningen, maar ook op het versterken van voorzieningen in een breder netwerk van dorpen en het inspelen op de kwalitatieve woonvraag in kleinere kernen.

3.3.2 Woonvisie Westerkwartier 2020-2025

Gemeente Westerkwartier heeft de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 samengesteld, waarin zij hun DNA (Dichtbij, Nuchter en Ambitieuw) vertalen in een woonvisie. Hierin bieden zij ruimte voor initiatieven met meerwaarde, passend bij de vraag, de schaalgrootte en het karakter van een dorp en de buurdorpen. De Woonvisie kent drie invalshoeken:

1. Investeren in netwerken van vitale dorpen
2. Versnelde ontwikkeling naast bereikbaarheidsassen
3. Meer verbinding tussen voorzieningskernen

Deze drie invalshoeken komen terug in de doelen van de Woonvisie:

1. Netwerken van dorpen: Samen kom je verder
2. Bestaande buurten gewild houden
3. Nieuwbouwen maakt dorpen aantrekkelijker
4. Duurzaam wonen
5. Voor iedereen betaalbaar
6. Veilig wonen en goede zorg dichtbij

De gemeente Westerkwartier wil in Zevenhuizen netto jaarlijks circa 20 woningen toevoegen, dit zijn er 30 wanneer omliggende gebieden meegenomen worden. In kleinere dorpen, zoals Zevenhuizen is het aannemelijker om geen woningen te stapelen. Het zal hierdoor bij nieuwe projecten vooral gaan om individuele woningbouw of kleinschalige grondgebonden projecten.

In 2023 heeft een update van de prognose plaatsgevonden voor de gehele gemeente. De behoefte tot 2030 wordt daarin voor Zevenhuizen op 25 geschat. Volgens deze prognose is er na 2030 ruimte voor het toevoegen van nog eens 10 woningen.

3.3.3 Woondeals Groningen 2020-2030

Gemeenten, provincies en Rijk werken samen om 21.370 woningen in de regio Groningen-Assen tot en met 2030 te bouwen. In de Woondeal staat dat de gemeente Westerkwartier 2.417 woningen moet bijbouwen in de periode van 2022 tot en met 2030. In de woondeal is het streven opgenomen dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar is. De gemeente vindt het belangrijk dat er een passend woningaanbod is voor alle doelgroepen

De gemeente vindt het bouwen van voldoende en betaalbare woningen belangrijk. Het plan is dan ook de eerste jaren te versnellen naar 400 woningen per jaar. Dit om het tekort aan woningen in te lopen. Om deze taak uit te voeren, maakt de gemeente per dorp een woonplan.

3.3.4 Woonplan Zevenhuizen

Zevenhuizen bestaat voor een groot deel uit vrijstaande koopwoningen. Uit het woonplan blijkt dat er in Zevenhuizen behoefte is aan een gevarieerder aanbod met vooral betaalbare woningen. In het woonplan Zevenhuizen is de locatie Kokswijk opgenomen als relevante ontwikkeling voor woningbouw. In het woonplan is opgenomen dat de voormalige locatie van het Anker, waar voorheen de kerk stond, ontwikkeld wordt voor de realisatie van 15 appartementen en 2 woningen.

(locatie 2 op de kaart)

3.3.5 Dorpsvisie Zevenhuizen

Dorpsvisie Zevenhuizen 2024-2034

Vereniging voor Dorpsbelangen Zevenhuizen DES heeft een dorpsvisie met specifieke aandacht voor wonen opgesteld. Wens is dat er voor het dorp de komende tien jaar genoeg woningen voor jong en oud beschikbaar zijn, en voldoende (sport)verenigingen en voorzieningen die het wonen in Zevenhuizen aantrekkelijk maken. Ook is er een aantal acties benoemd, waaronder:

- betaalbare en duurzame woningen voor starters, doorgroeiers, alleenstaanden en ouderen;
- wonen waar 'zorg naar behoefte' geboden kan worden;
- meer mogelijkheden voor wonen en werken;
- leegstaande panden omzetten wonen of bedrijfsruimte.

De visie sluit daarmee goed aan bij het woonplan Zevenhuizen.

Conclusie

De gemeente staat voor een forse woningbouwopgave en dit vraagt nieuwe ontwikkelingen. Het omgevingsplan bestaande uit 15 betaalbare appartementen en 2 koopwoningen (< € 5.1.2f) waarvan vier appartementen voor starters is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid. Het project wordt in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en draagt bij aan de woonopgave van Zevenhuizen.

Ook wordt de voormalige bedrijfswoning herbestemd naar een normale (geen bedrijfs)woning. Op deze specifieke locatie is het opportuun te kiezen voor een maatwerkbenadering, met andere woorden: de locatie geeft ruimte om te kiezen voor gestapelde bouw.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.1.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst. Overigens geldt ter plaatse het ontwerp facet TAM-omgevingsplan Archeologie dat aan het perceel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 toekent.

4.1.2 Toetsing

Archeologie

Op dit moment in het huidige archeologiebeleid uit 2024 nog van toepassing. Het nieuwe archeologie beleid van de gemeente Westerkwartier wordt opgenomen in het facet TAM-omgevingsplan 'Facetplan Archeologie, gemeente Westerkwartier'. Dit facetplan wordt naar verwachting eind 2025 vastgesteld. Aangezien de vaststelling van het voorliggende TAM-omgevingsplan voor de Kokswijk ook rond die tijd wordt vastgesteld is in dit TAM-omgevingsplan rekening gehouden met het nieuwe beleid. Indien dit beleid nog wordt aangepast, wordt deze paragraaf hierop aangepast.

Het plangebied kent op dit moment de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4. Dat betekent dat voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten met een bodemverstoring dieper dan 0,40 meter onder maaiveld en een omvang van de bodemingreep groter dan 1.000 m² op basis van archeologisch (voor) onderzoek moet worden vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Door De Steekproef is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Tijdens het booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren waargenomen. De top van het plangebied is recentelijk verstoord tot een diepte van 75 tot 210 centimeter. Bij vier boringen is daaronder op een diepte van 75 á 85 centimeter onder maaiveld dekzand waargenomen. Waar de bodem verstoord was tot minimaal 190 en 210 centimeter onder maaiveld is geen dekzand waargenomen (boringen 2 & 6). De archeologisch relevante lagen zijn hier reeds vergraven geraakt. In twee boringen is een restant van de podzolbodem aangetroffen. In één boring was deze echter licht vergraven en rommelig. Door de verstoringen die relateren aan het bouwen en slopen van de kerk is debodem in het plangebied dusdanig verstoord dat de verwachting voor intacte archeologische waarden in het plangebied kan worden bijgesteld tot een lage verwachting. Geadviseerd is daarom het plangebied wat betreft archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Cultuurhistorie

Tussen 1850 en 1970 heeft er op de projectlocatie een wijk gelegen. Deze is in 1970 gedempt voor de bouw van de protestantse kerk, die in 2018 gesloopt is. Sindsdien ligt het plangebied braak.

Landschap

Het plangebied kent geen bijzondere landschappelijke waarden.

4.1.3 Conclusie

De waarden archeologie, cultuurhistorie en landschap vormen geen belemmering voor dit project.

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

4.2.2 Toetsing

In opdracht van de initiatiefnemer is door Buro Hollema een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie. De regionale ligging en kadastrale situatie van de onderzoekslocatie is weergegeven in Bijlage 3 van de toelichting. Hier is ook het volledige rapport terug te vinden. Gezien de activiteiten die in het verleden op het perceel plaatsgevonden hebben, is de locatie onverdacht. Tijdens het bodemonderzoek zijn er geen verhoogde waarden aangetroffen ten opzichte van de achtergrondwaarden. De grondmonsters zijn geclassificeerd als bodemklasse 'Landbouw/Natuur'. Uit de grondwatermonsters is één enkele buis met een verhoogd gehalte barium ten opzichte van de streefwaarden. Echter is deze lichte concentratie niet dusdanig van aard dat deze verdere aandacht vereist. De locatie is door dit grondwatermonster geen onverdachte locatie, maar er is geen sprake van een afwijking van de bodemklasse 'landbouw/natuur'. Er is vanuit de Wet Bodembescherming geen aanleiding voor het uitvoeren van nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor dit project.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld. Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

4.3.2 Toetsing

De nieuw te realiseren woningen worden binnen de bestaande dorpsstructuur gevestigd. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan bij de visie van de gemeente Westerkwartier voor Zevenhuizen. In de huidige situatie heeft het perceel een maatschappelijke functie, aangezien er tot 2018 een kerk op het perceel gevestigd was. Nu deze kerk gesloopt is, en er verder geen behoefte is aan andere gebouwen met een maatschappelijke functie, zou een appartementencomplex een goede invulling van deze nu braakliggende locatie zijn. De appartementen krijgen energielabel A++ conform BENG, wat geen negatieve effecten zal hebben op het milieu.

4.3.3 Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor dit project.

4.4 Geluid

4.4.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidsgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidsbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen

bij geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidsgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

4.4.2 Toetsing

Een woning is een geluidgevoelig gebouw. De te realiseren appartementen en woningen liggen binnen het geluidaandachtsgebied van de Kokswijk en de N979. De Geluidmeesters hebben op 25 juli 2024 een akoestisch onderzoek gedaan naar de locatie van de appartementen en de woningen, waarin de geluidbelasting van de wegen vastgesteld is en er beoordeeld is of er sprake is van een akoestisch goed woon- en leefklimaat en of er voldaan wordt aan de wettelijke grenswaarden. Het volledige rapport van het onderzoek is terug te vinden onder Bijlage 4.

Uit de resultaten blijkt, dat de geluidbelasting van de bronsoort 'gemeentewegen', in dit geval de Kokswijk, op de nieuw te realiseren woning op kavel 02 en zes van de vijftien appartementen voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB Lden. Op de nieuw te realiseren woning op kavel 01 en op negen van de vijftien appartementen wordt de standaardwaarde overschreden. De geluidbelasting is, met ten hoogste 55 dB Lden, wel ruim lager dan de grenswaarde van 70 dB Lden.

Uit de resultaten blijkt verder, dat de geluidbelasting van de bronsoort 'provinciale wegen', in dit geval de N979, op de nieuw te realiseren woning op kavel 01 en zes van de vijftien appartementen voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Op de nieuw te realiseren woning op kavel 02 en op negen van de vijftien appartementen wordt de wettelijke voorkeurswaarde overschreden. De geluidbelasting is wel ruim lager dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden.

Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren. De gecumuleerde geluidbelasting is niet hoger dan de grenswaarde en/of maximale ontheffingswaarde. Daarmee is er sprake van een aanvaardbare geluidbelasting.

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren dient het bevoegd gezag verzocht te worden de verhoogde geluidbelasting (zie tabel 5.1 en 5.2 van het rapport) middels een besluit (voor gemeentewegen) en het vaststellen van hogere waarden (voor provinciale wegen) mogelijk te maken.

De gemeente Westerkwartier gaf op 21 januari 2025 een reactie op dit rapport. Zij adviseerde nader overleg over mogelijke bouwkundige maatregelen voorafgaande aan het bepalen van een (integrale) ontheffingswaarde.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan. Er dienen door het bevoegd gezag besluiten te worden genomen over de hogere waarden.

4.5 Geur

4.5.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit

betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

4.5.2 Toetsing

Een woning is een geurgevoelig gebouw. De te realiseren appartementen en woningen zullen geen geur produceren. Verder is er in de omgeving geen geurveroorzakende factor aanwezig die dit project zou kunnen belemmeren.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit project.

4.6 Gezondheid

4.6.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.4.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

4.6.2 Toetsing

Geitenhouderij

Aan de **5.1.2e** in het buitengebied bij Zevenhuizen is een geitenhouderij gevestigd. Het woningbouwproject aan de Kokswijk ligt op 1,3 kilometer vanaf deze geitenhouderij. De GGD Groningen heeft in 2021 een memo opgesteld met betrekking op de gezondheidsrisico's voor nieuwe woningbouwproject binnen een mogelijke risicozone rondom geitenhouderijen. Deze memo is opgesteld voor twee woningbouwlocaties in Zevenhuizen. De woningbouwlocatie Zevenhuizen-Oost met 20 nieuwe woningen is goed te vergelijken met de woningbouwlocatie aan de Kokswijk. Deze nieuwbouwlocatie ligt en noordoosten van de locatie Kokswijk en dicht bij de Oostindië 43.

De GGD memo staat dat in onderzoek van de "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" (VGO) aangetoond is dat er tot twee kilometer afstand van een geitenhouderij een verhoogd risico op longontsteking voorkomt. Dit is aangetoond in meerdere (en verschillende typen) regio's, meerdere jaren achter elkaar (2009-2016) en met verschillende onderzoeksmethoden. Daarom gaan de VGO-onderzoekers ervanuit dat dit verhoogd risico in algemene zin geldt rondom geitenhouderijen, dus ook in de regio's buiten deze onderzoeksgebieden. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking is tot dusver nog onbekend. In de VGO onderzoeken zijn verschillende statistische methodes uitgevoerd om jaarlijks het aantal longontstekingen rondom geitenhouderijen te onderzoeken. Deze uitkomsten fluctueren, daarom is het niet mogelijk om een concrete uitspraak te doen over het aantal longontstekingen die op zullen treden in de omgeving van een geitenhouderij. In VGO-3 Elders wordt een risicoverhoging van 2 tot 36% meer longontstekingen aangetoond tot een afstand van 2 kilometer en 10 tot 50 vermijdbare gevallen van longontsteking per 100.000 inwoners per jaar binnen deze afstand. Met deze getallen wordt geprobeerd een beeld te schetsen van de mogelijke ordes van grootte.

Normaliter, dus zonder geitenhouderijen in de omgeving, is de jaarlijkse prevalentie van longontsteking in Nederland gemiddeld 14 tot 15 mensen per 1000 inwoners. In afbeelding 4.1 is weergegeven wat de aantallen geschatte longontstekingen bij de bewoners van de nieuw woonwijk Zevenhuizen-Oost zijn als dit tot 36% toeneemt door de aanwezigheid van een geitenhouderij.

Locatie woningbouw	Aantal geschatte longontstekingen per jaar zonder geitenhouderij in 2 km contour	Aantal geschatte longontstekingen met geitenhouderij in 2 km contour, tot 36% toename
Zevenhuizen-Oost (20 woningen)	1	1

Tabel 4.1 Aantal geschatte longontstekingen bewoners woonwijk Zevenhuizen-Oost met en zonder geitenhouderij

In afbeelding 4.1 is zichtbaar dat er mogelijk geen verandering is in het geschatte absolute aantal longontstekingen op de locatie bij Zevenhuizen-Oost. Dit komt omdat dit om een kleinere groep mensen gaat.

Met een andere statistische methode is in VGO-3 Elders bepaald dat er door de aanwezigheid van geitenhouderijen 10 tot 50 vermijdbare gevallen van longontsteking per 100.000 inwoners per jaar tot twee kilometer afstand te verwachten zijn. Voor de duiding van dit risico sluiten we ons aan bij de duiding in tabel 4.2, opgesteld door adviesbureau BugelHajema voor de gemeente Westerkwartier.

Woonwijk	Nieuwe woningen	Toename personen	Best case (10 gevallen)	Worst case (50 gevallen)
Zevenhuizen-Oost	20	60	0,006 gevallen per jaar = 1 persoon in 167 jaar	0,03 gevallen per jaar = 1 persoon in 33 jaar

Tabel 4.2: Aantal geschatte vermijdbare longontstekingen, opgesteld door BugelHajema

De getallen gepresenteerd in bovenstaande tabellen geven een schatting van het mogelijke aantal longontstekingen als gevolg van de aanwezigheid van een geitenhouderij. Dit aantal blijft een schatting omdat het onderzoek naar longontstekingen rondom geitenhouderijen complex is, en doen van onderzoek rondom één geitenhouderij te klein is om statistisch betrouwbare informatie te vinden. Dit komt o.a. door:

- Er zijn allerlei oorzaken van longontsteking mogelijk. Het is per individu niet te bepalen of de longontsteking te wijten is aan de aanwezigheid van een geitenhouderij. Dit komt omdat er nog geen verklaring is voor het verhoogd aantal longontstekingen rondom geitenhouderijen.
- Jaarlijks kan het aantal patiënten met longontsteking fluctueren, door bijvoorbeeld een griep epidemie, COVID-19 pandemie etc. Ook kan de grootte van gevoelige groepen (kinderen, ouderen, longpatiënten etc.) in de omgeving van invloed zijn op het aantal geregistreerde longontstekingen.
- Bij een kleinere afstand neemt het risico op longontsteking toe, maar hoeveel is niet duidelijk onderzocht. De windkracht en richting hebben hier geen invloed op. Tot twee kilometer blijft het risico verhoogd.

Advies GGD Groningen

De GGD adviseert om goede informatie te geven aan omwonenden over de mogelijke gezondheidsrisico's en over de motivering van het besluit. Mensen met een verminderde weerstand—waaronder ouderen of mensen met een onderliggende longaandoening—hebben meer risico om longontsteking te krijgen. Het is belangrijk om hier rekening mee te houden bij het invullen van de woonfunctie. Voor deze locatie levert dit, ongeacht de onderzoeksmethode, een zeer klein maar vermijdbaar risico. De landelijke GGD-richtlijn Veehouderij beschrijft om uit voorzorg geen uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen toe te staan in een straal van twee kilometer rondom gevoelige bestemmingen. Inmiddels heeft de gemeente dit geregeld via het facetbestemmingsplan 'Geitenhouderijen'.

4.6.3 Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmeringen voor het voorliggende plan.

4.7 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.7.1 Wettelijk kader

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk

gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

4.7.2 Toetsing

Met deze ontwikkeling worden er meer dan twaalf woningen toegevoegd, waardoor dit project ladderplichtig is. Zoals aangegeven in de woonvisie van de gemeente Westerkwartier, is in Zevenhuizen jaarlijks ruimte voor een netto toevoeging van 25 woningen. Ook is in het woonplan Zevenhuizen aangegeven dat er behoefte is aan extra woningen en is de locatie Kokswijk benoemd als relevant bouwplan. Het toevoegen van 17 nieuwe woningen valt daarom binnen de behoefte van de gemeente. Ook wenst de gemeente wonen voor een ieder betaalbaar te houden. Het toevoegen van betaalbare appartementen zou bij deze visie aansluiten. Verder wordt dit project binnen het centrum van Zevenhuizen gebouwd op braakliggend terrein, waardoor de ruimte binnen de bestaande dorpsstructuur optimaal benut wordt.

4.7.3 Conclusie

Het aspect Ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor dit project.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Westerkwartier is niet aangewezen als concentratiegebied.

4.8.2 Toetsing

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

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

Toets luchtkwaliteit

Het woningbouwproject zal een beperkte bijdrage leveren aan toename van extra voertuigbewegingen. Echter gaat het aantal voertuigbewegingen op in bestaande verkeersstromen op de Kokswijk en de provinciale weg.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.9 Mer melding

4.9.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor mer-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.9.2 Toetsing

Het realiseren van totaal 17 woningen is een stedelijke ontwikkeling. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit onder J11 is bepaald dat voor de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt.

4.9.3 Conclusie

Uit de beoordeling van alle in aanmerking komende omgevingsaspecten blijkt, dat het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering vormt voor het voorliggende plan. Zie hiervoor het vervolg van dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeken in de bijlage van deze motivering.

4.10 Natuur/Ecologie

4.10.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die waren opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden, waaronder stikstofgevoelige gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen,

kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- a. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- b. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- c. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.10.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

In het plangebied zijn geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied is het Bakkeveense duinengebied dat op 4,5 km afstand ligt.

Stikstof

Gezien de omvang van dit project, is er een stikstofonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen sprake is van een significant negatief effect op stikstofgevoelige gebieden. Het stikstofonderzoek is als bijlage 6 toegevoegd aan deze motivering.

Soortenbescherming

Ten behoeve van dit project is er door Natuurbank Overijssel een onderzoek gedaan naar de verschillende dier- en plantensoorten in het plangebied. Op 21 augustus 2024 is het rapport van dit onderzoek afgerond. Naar aanleiding van een overlegreactie van de provincie Groningen is op 1 oktober 2025 een geüpdatete versie van het ecologisch onderzoek afgerond. Het volledige (geüpdatete) rapport is te vinden in Bijlage 7.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied ongeschikt als groeiplaats voor beschermde plantensoorten maar wel tot functioneel leefgebied van verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels en bezetten grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vlinders er een vaste (winter)rust- en/of voortplantingsplaats. Het plangebied wordt door vleermuizen uitsluitend benut als foerageergebied.

Opgemerkt wordt, dat er als gevolg van het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode van vogels mogelijk een bezet nest verstoord, beschadigd of vernield wordt. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.

Verder wordt er mogelijk een beschermd grondgebonden zoogdier gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Voor de grondgebonden zoogdieren, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen of vernielen van vaste rust- en

voortplantingsplaatsen'. Voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden, dienen ze weggevangen te worden of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren gedood.

Tot slot kan er, indien de werkzaamheden uitgevoerd worden zonder voorbereiding, niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden. Ook worden mogelijk vaste (winter)rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde amfibieën beschadigd of vernield. Voor de beschermde amfibieën die een vaste (winter)rust- of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van de vaste rust- of voortplantingsplaats'. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën gedood worden dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

Door het rooien van beplanting worden mogelijk rupsen, poppen, of eitjes van teunisbloempijlstaart vernield. Teunisbloempijlstaart is beschermd via de habitatrichtlijn. Om uit te kunnen sluiten dat de soort teunisbloempijlstaart niet negatief beïnvloed wordt moet er nader onderzoek uitgevoerd worden, of een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor beschadigen/vernielen van rust- en voortplantingsplaatsen van teunisbloempijlstaart. Het nader onderzoek en/of de omgevingsvergunning zijn afgerond/verleend voorafgaande aan de bouwfase en maken daarom nu geen deel uit van dit TAM-omgevingsplan.

4.10.3 Conclusie

Het advies over de verschillende natuurwaarden is positief onder voorwaarden dat:

Zorgvuldig gehandeld wordt volgens de aanbevelingen in de Quicksan (natuurwaardenonderzoek Kokswijk ongenummerd – Zevenhuizen. Uitgevoerd door: Natuurbank Overijssel te Lichtenvoorde rapportdatum: 21-08-2024):

1. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, dient een stikstofberekening uitgevoerd te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase.
2. Als gevolg van het rooien van beplanting tijdens de voortplantingsperiode van vogels wordt mogelijk een bezet nest verstoord, beschadigd of vernield. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari.
3. Mogelijk worden beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood en een vaste rust- en voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën gedood worden, dienen ze weggevangen te worden of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties.

En voldaan wordt aan de zorgplicht van artikel 1.6 van de Omgevingswet en de specifieke zorgplicht voor soortbescherming (artikel 11.27 lid 1 Bal).

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouwweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouwweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;

- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

4.11.2 Toetsing

De woningbouwlocatie is gelegen aan de N979 en ligt daardoor geheel binnen veiligheidszones 2 en 4 en deels in veiligheidszone 3 van de N979. Ten behoeve van dit project is door AVIV een onderzoek uitgevoerd om de omgevingsveiligheid van deze locatie te onderzoeken. Uit het onderzoek van AVIV is gebleken dat de dichtstbijzijnde toekomstige woningen binnen het plangebied op een afstand van circa 26 meter van de N979 af liggen. De route is geen onderdeel van het basisnet weg. Dit betekent dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met aandachtsgebieden. AVIV legt uit dat de Omgevingsverordening Provincie Groningen van toepassing is op de N979. In paragraaf 3.9.7 van de Omgevingsverordening worden vier veiligheidszones onderscheiden met ieder hun eigen instructieregels. De ontwikkeling ligt volledig binnen veiligheidszone 2 en 4 en gedeeltelijk binnen veiligheidszone 3. Er dient advies gevraagd te worden aan de veiligheidsregio over het liggen van de locatie in Veiligheidszone 4 en over aanvullende repressieve mogelijkheden om het veiligheidsniveau te verhogen. Ook kan er advies gevraagd worden met betrekking tot het realiseren van vluchtmogelijkheden in oostelijke richting.

Rapport externe veiligheid Veiligheidsregio Groningen

Op 20 januari heeft de Veiligheidsregio Groningen het voorliggende plan beoordeeld. Op basis daarvan is er een aantal te nemen maatregelen geadviseerd. Het volledige advies is te vinden onder Bijlage 8. Met betrekking tot de inrichting adviseert de Veiligheidsregio Groningen:

- Ontvluchting: plaats (nood)deuren aan de oostkant van het plangebied, zodat mensen bij een calamiteit op de N979 aan de veilige zijde kunnen vluchten;
- Functiebeperkingen: vermijd gebruiksfuncties voor verminderd zelfredzamen (zoals zorginstellingen, kinderopvang en basisscholen);
- Bluswatervoorziening: zorg voor een adequate bluswatervoorziening, zoals brandkranen of open water met voldoende capaciteit en bereikbaarheid;
- Bereikbaarheid: zorg voor goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- Toetsing bij bouwvergunning: houd rekening met aanvullende eisen zoals brandcompartimentering en vluchtroutes bij de omgevingsvergunning.

4.11.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid heeft geen invloed op deze ontwikkeling.

4.12 Trilling

4.12.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

4.12.2 Toetsing

Een woning is een trillinggevoelig gebouw. Echter, vinden er rond het plangebied geen trillingveroorzakende activiteiten plaats, deze hebben dus geen invloed op de woningen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect 'trilling' heeft geen invloed op dit project.

4.13 Verkeer en parkeren

4.13.1 Wettelijk kader

De regels in het Omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied. Het kader voor die beoordeling wordt gevormd door onder andere de parkeernormen die in het omgevingsplan zijn opgenomen en/of de kencijfers van de CROW.

4.13.2 Toetsing

De CROW deelt plaatsen in vier stedelijke zones in; centrum, schil/overloopgebied, rest bebouwde kom en buitengebied. Het onderscheid tussen de zones wordt gemaakt door het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen. De gemeente Westerkwartier heeft aangegeven dat de plangebied in categorie 'rest bebouwde kom' valt. Voor de typering van de locatie van de woningen heeft de gemeente aangegeven dat de categorie 'weinig stedelijk' van toepassing is. Om de verkeersintensiteit te bepalen gaat de gemeente uit van een gemiddelde norm.

Op grond van de CROW – publicatie 'Parkeerkerncijfers 2024, Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) gelden voor de verkeersintensiteit de volgende getallen:

- 4 koop startersapp (<75 m² bvo): $4 \times 5,6 = 22,4$ verkeersbewegingen p/etmaal
- 6 koop appartementen (<75 bvo): $6 \times 5,6 = 33,6$ verkeersbewegingen p/etmaal
- 5 koop appartementen (75-100 bvo): $5 \times 6,0 = 30$ verkeersbewegingen p/etmaal
- 2 woningen: $2 \times 8,2 = 16,3$ verkeersbewegingen p/etmaal

In totaal komt dit neer op 102,4 verkeersbewegingen p/etmaal.

Deze toename (zonder rekening te houden met het planologisch toegestane gebruik) is zeer beperkt. Gelet op het huidige verkeersbeeld zal deze toename meteen opgaan in het heersende verkeersbeeld.

Op grond van de CROW – publicatie 'Parkeerkerncijfers 2024, Basis voor parkeernormering' (augustus 2024) gelden voor parkeren de volgende getallen:

- 4 koop startersapp (<75 m² bvo): $4 \times 1,3 = 5,2$ parkeerplaatsen
- 6 koop appartementen (<75 bvo): $6 \times 1,3 = 7,8$ parkeerplaatsen
- 5 koop appartementen (75-100 bvo): $5 \times 1,4 = 7$ parkeerplaatsen
- 2 woningen: $2 \times 2 = 4$ parkeerplaatsen
- Bezoekers: $17 \times 0,2 = 3,4$ parkeerplaatsen

In totaal komt dit neer op 27,4 = 28 parkeerplaatsen. Met dit aantal is rekening gehouden in het stedenbouwkundig plan (zie Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan nieuwbouw Kokswijk).

4.13.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor deze ontwikkeling.

4.14 Water

4.14.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.14.2 Toetsing

In de voorgenomen situatie voor het projectgebied is een totaal verhard oppervlak van 1.790 m² voorzien. Vanwege deze toename, is er overleg geweest met het waterschap Noorderzijlvest. Tijdens dit overleg zijn de mogelijkheden voor afkoppelen hemelwater besproken. De uitkomsten van dit overleg zijn verwerkt in het door Buro Hollema opgestelde hydrologisch onderzoek. Dit onderzoek is als bijlage 9 toegevoegd aan deze motivering.

4.14.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit project.

4.15 Welstand

4.15.1 Wettelijk kader

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen. Denk hierbij aan vorm, kleur of gebruik van materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In de Bruidsschat (BS) zijn regels opgenomen met betrekking tot repressief welstandstoezicht (art. 22.7 BS), oftewel de excessenregeling en de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29 BS).

Artikel 22.29 lid 1 onder b BS bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota. Tijdelijke bouwwerken, niet zijnde seizoensgebonden werken zijn uitgesloten van deze welstandstoets.

De excessenregeling ziet erop toe dat de gemeente een eigenaar kan verplichten om aanpassingen aan het bouwwerk te verrichten waarmee de ernstige strijd met redelijke eisen van welstand wordt opgeheven. Onder de Omgevingswet gebeurt dit middels een maatwerkvoorschrift (art. 22.4 BS).

4.15.2 Toetsing

Het plan is voorgelegd aan de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit. Zij hebben het bouwplan getoetst aan de criteria voor omgevingskwaliteit, zoals omschreven in de gemeentelijke welstandsnota en de nota omgevingskwaliteit. De commissie heeft geadviseerd dat de ligging, massa en vorm, het aanzicht, de detaillering en het materiaal en het kleurgebruik niet strijdig zijn met de nota.

4.15.3 Conclusie

Het aspect 'welstand' vormt geen belemmering voor dit project.

Hoofdstuk 5 Juridische Vormgeving

5.1 Juridische opzet

5.1.1 Inleiding

Dit TAM-Omgevingsplan vormt een alternatieve mogelijkheid om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer dit nog niet via de nieuwe standaard kan worden gedaan. Het doel van dit TAM-omgevingsplan is om te voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt onder de Omgevingswet. Het TAM-omgevingsplan wordt met de techniek van de Wet ruimtelijke Ordening (Wro)-standaard (IMRO-standaard) wijzigingsbesluit van het omgevingsplan bekendgemaakt. Dit gebeurt conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet. De bekendmaking vindt niet plaats via publicatie naar de LVBB, maar via het vaststellingsbesluit via DROP in het Gemeenteblad wordt gepubliceerd. Het voorliggende TAM-omgevingsplan is vervolgens ook direct raadpleegbaar in het DSO. Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit TAM-omgevingsplan hun juridische vorm gekregen in de vorm van functies en activiteiten. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het TAM-omgevingsplan. Onder de Omgevingswet is er geen standaard zoals men dat onder de SVBP 2012 kende. Voorliggend TAM-omgevingsplan wordt gemaakt conform de inhoudelijke eisen van de Omgevingswet, maar zal technisch gezien het 'oude' format hebben (IMRO).

Dit TAM-omgevingsplan is gemaakt conform de gemeentelijke Handleiding opstellen TAM-omgevingsplan, d.d. 31 juli 2024, versie 2.0. Er is, voor de inhoud, zoveel mogelijk en conform genoemde handleiding aangesloten bij de huidige bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen' waarvan wordt afgeweken.

5.1.2 Dit TAM-omgevingsplan

De regels in dit TAM-omgevingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten.
- Hoofdstuk 3 Algemene regels.
- Hoofdstuk 4 Overgangsregels.

Hieronder worden deze hoofdstukken puntsgewijs besproken.

5.1.3 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de 'Begripsbepalingen', de 'Aanvullende begripsbepalingen', 'Toepassingsbereik', 'Meet- en rekenbepalingen', 'Aanvraagvereisten' en 'Algemeen gebruiksverbod'.

Deze artikelen geven onder meer aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de beoordelingsregels of sommige functieregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn.

Voor de bepaling is deels aansluiting gezocht bij genoemd bestemmingsplan 'Zevenhuizen' van de gemeente Westerkwartier. Dit conform de handleiding van de gemeente. Aanvullend zijn de bepalingen conform de inhoudelijke vereisten van de Omgevingswet en de gemeentelijke handleiding opgesteld.

5.1.4 Functies en activiteiten

Wonen - 2

De twee nieuw te ontwikkelen woningen alsmede de voormalige dienstwoning krijgen de functie Wonen - 2 overeenkomstig de systematiek van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen'.

Wonen - 4

Het appartementencomplex heeft de functie Wonen - 4 gekregen. Dit sluit aan bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen'. Op de verbeelding behorende bij het plan wordt gewerkt met bouwvlakken en aanduidingen voor maximale bouwhoogte.

5.1.5 Algemene regels

In het hoofdstuk algemene regels zijn de 'Anti-dubbeltelregel', de 'Algemene regels voor bouwen en activiteiten' opgenomen.

5.1.6 Overgangs-en slotregels

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de 'Overgangsregels'.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Participatie

Omgeving

Op 8 oktober 2024 is door de initiatiefnemer een inloopbijeenkomst georganiseerd in het multifunctioneel centrum De Molenstreek. Middels een persoonlijke brief zijn de omwonenden uitgenodigd voor de besloten inloop van 16:00-17:00. Aansluitend waren overige geïnteresseerden uitgenodigd voor de openbare inloopbijeenkomst van 17:00 tot 19:00. Voor deze bijeenkomst is een uitnodiging in de lokale krant gepubliceerd.

Een paar direct omwonenden zijn geschrokken van een bouwplan van 3 lagen met plat dak. Zij vonden dit project te fors voor de locatie en voor Zevenhuizen. Naar aanleiding van deze reactie hebben de gemeente en de initiatiefnemer een overleg gepland met deze burens en zijn de gedachten achter het door de gemeente goedgekeurde project zijn hier nader toegelicht. Deze toelichting werd begrepen. Desondanks zijn er wel nog een aantal opmerkingen gemaakt. De balkons werden als te gesloten ervaren en het kader te groot. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn de balkonhekken gewijzigd van dichte, witte elementen naar spijlenhekken. Ook is het kader versmald. De burens hebben aangegeven blij te zijn met deze aanpassingen en hebben aangegeven verder geen problemen te hebben met de bouw.

Een van de overburens heeft zorgen uitgesproken omtrent lichthinder van koplampen van uitrijdende auto's. Gezamenlijk met de gemeente heeft naar aanleiding van deze opmerking een planaanpassing plaatsgevonden. De busplaats wordt iets verplaatst; dit maakt ruimte voor groen dat lichthinder door inschijnende koplampen weert. Op deze manier is er geen sprake meer van direct inschijnende koplampen.

Er zijn geen verdere opmerkingen gemaakt. De kans op bezwaar vanuit de omgeving wordt na de gemaakte aanpassingen als klein beschouwd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het artikel 2.2 Omgevingswet is het TAM-omgevingsplan afgestemd met de gemeentelijke overlegpartners. De provincie, het waterschap en de veiligheidsregio hebben een overlegreactie ingediend. In de bijlage 10 zijn deze overlegreacties samengevat en voorzien van een antwoord.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. In de overeenkomst is onder andere afspraken vastgelegd over woonrijp maken van het plangebied en de eventuele aangrenzende openbare ruimte, plankosten bijdragen en nadeelcompensatie.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	19
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	13