bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost, fase 3

concept

Gemeente Westerkwartier



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Zevenhuizen-Oost, fase 3

concept

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen 8
1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving **11**
2.1 Algemeen 11
2.2 Huidige situatie 11
2.3 Nieuwe situatie 12

Hoofdstuk 3 Beleid **15**
3.1 Algemeen 15
3.2 Rijksbeleid 15
3.3 Provinciaal beleid 16
3.4 Regionaal beleid 18
3.5 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4 Onderzoek **21**
4.1 Algemeen 21
4.2 Archeologie 21
4.3 Bedrijven en milieuzonering 22
4.4 Bodem 23
4.5 Cultuurhistorie 23
4.6 Ecologie 24
4.7 Externe veiligheid 25
4.8 Geluid 27
4.9 Geur 28
4.10 Volksgezondheid 29
4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking 29
4.12 Luchtkwaliteit 31
4.13 Water 33
4.14 Stikstof 35
4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling 35
4.16 Conclusie 36

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels **37**
5.1 Inleiding 37
5.2 Dit bestemmingsplan 37

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **41**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 41

Bijlagen bij de toelichting **43**

Bijlage 1 Natuurtoets **45**

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek **55**

Bijlage 3 **Afweging volksgezondheid** **69**
Bijlage 4 **Advies GGD** **79**
Bijlage 5 **Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen** **85**
Bijlage 6 **Onderzoek stikstof** **105**
Bijlage 7 **Vooroverlegreactie Provincie Groningen** **131**
Bijlage 8 **Vooroverlegreactie Waterschap Noorderzijlvest** **135**
Bijlage 9 **Vooroverlegreactie Veiligheidsregio** **139**
Regels **143**
Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **145**
Artikel 1 Begrippen 145
Artikel 2 Wijze van meten 151
Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **153**
Artikel 3 Groen 153
Artikel 4 Tuin 155
Artikel 5 Verkeer - Verblijf 157
Artikel 6 Water 159
Artikel 7 Wonen - 1 161
Artikel 8 Wonen - 2 165
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **169**
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel 169
Artikel 10 Algemene bouwregels 171
Artikel 11 Algemene gebruiksregels 173
Artikel 12 Algemene afwijkingsregels 175
Artikel 13 Overige regels 177
Hoofdstuk 4 **Slotregel** **179**
Artikel 14 Slotregel 179

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost fase 3 is opgesteld als herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de wijk Zevenhuizen-Oost ten aanzien van fase 3. In 2016 is voor Zevenhuizen-Oost een bestemmingsplan opgesteld, naar aanleiding van de toenemende vraag naar woningen in Zevenhuizen. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bouw van 50 woningen, verdeeld over drie fases. Voor fase 1 is in het bestemmingsplan uit 2016 een direct bouwrecht opgenomen. In fase 1 zijn 19 woningen gerealiseerd. Fase 2 en 3 kunnen ontwikkeld worden op basis van door B&W vast te stellen wijzigingsplannen. Voor fase 2 en een klein deel van fase 3 zijn in 2018 wijzigingsplannen vastgesteld, op basis waarvan 26 woningen zijn gerealiseerd. Dat kleine deel van fase 3 (twee woningen) werd ontwikkeld om tot een goede (tijdelijke) afronding van fase 2 te kunnen komen.

Zoals aangegeven bevat het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan fase 3 kan worden ontwikkeld. Aangezien met de beoogde bouw van 20 woningen het maximale aantal van 50 wordt overschreden, is de wijzigingsbevoegdheid niet toereikend. Om die reden is voorliggend, zelfstandig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft fase 3 van de woonwijk Zevenhuizen-Oost. Deze wijk ligt ten oosten van het dorp Zevenhuizen en is inmiddels deels gerealiseerd. De wijk bestaat uit woningen, verblijfsgebied, groenvoorzieningen en water.

Het plangebied, Zevenhuizen-Oost fase 3, grenst aan de zuidzijde aan Zevenhuizen-Oost fase 2. Aan de noordzijde en oostzijde grenst het gebied aan agrarisch gebied. Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de achterzijde van percelen gelegen aan het Hoofddiep.



Figuur 1. Luchtfoto Zevenhuizen-Oost fase 3 met in het rood de globale begrenzing plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Zoals in paragraaf 1.1 al toegelicht, zijn voor (delen van) de wijk Zevenhuizen-Oost al eerder bestemmingsplannen vastgesteld. Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, valt op dit moment onder het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost (vastgesteld in 2016). Hierbij heeft de noordzone van de wijk de bestemming 'agrarisch' gekregen. Het aangepaste stedenbouwkundig plan van het bestemmingsplan uit 2016 fungeert als onderlegger. Daarbij gold voor fase 1 een gedetailleerde opzet en voor de vervolgfasen een nader te bepalen detaillering.



Figuur 2. Verbeelding bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost 2016.

1.4 Systematiek van nieuwe bestemmingsplannen

Het plan voldoet aan de eisen van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening en is opgezet overeenkomstig de landelijk geldende standaard. Deze landelijke standaard wordt gevormd door de Standaard Vergelijkbare Plannen 2012 (SVBP2012) met de daarbij behorende bijlagen en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBP) en de Standaard voor de Toegankelijke Ruimtelijke Instrumenten (STRI).

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. De karakteristiek van het plangebied wordt kort beschreven en

er wordt ingezoomd op de nieuwe ontwikkelingen/gewenste activiteiten.

- In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Er wordt ingegaan op het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau.
- Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording ten aanzien van de relevante omgevingsaspecten. Aan de orde komen onder andere bodem, water, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, ecologie, archeologie et cetera.
- Hoofdstuk 5 licht de juridische opzet van het bestemmingsplan toe, onder meer door (waar nodig) artikelsgewijs de bij het plan behorende regels en de verbeelding daarvan toe te lichten.
- Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk worden de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en planbeschrijving

2.1 Algemeen

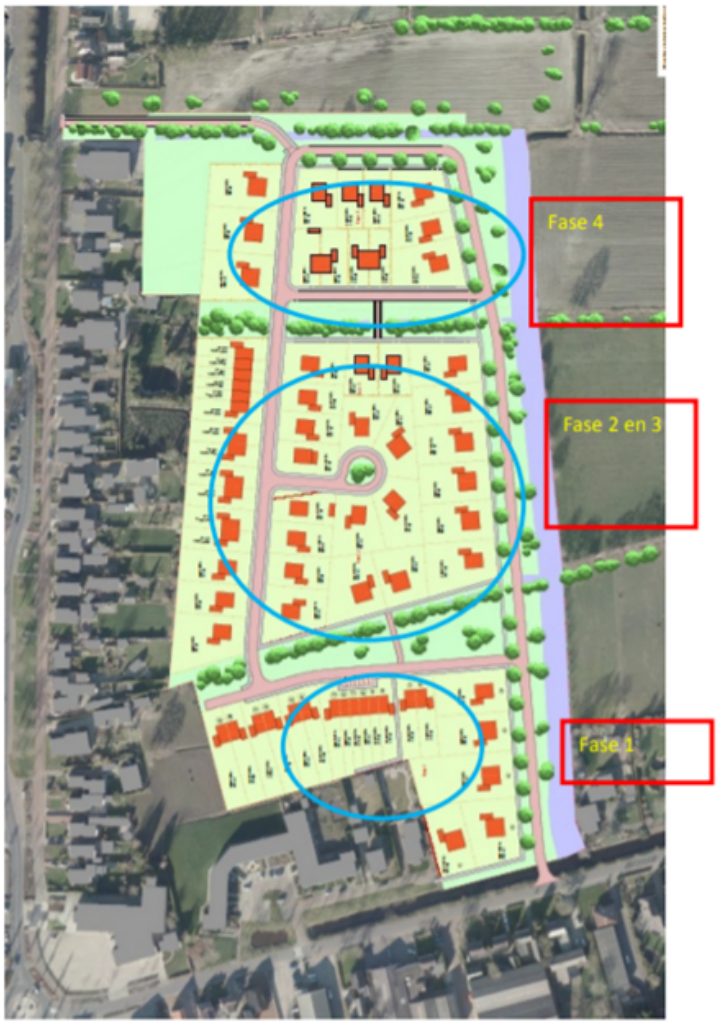
In dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op de huidige situatie en huidige structuren in het plangebied. Daarna wordt de nieuwe situatie beschreven. Hier wordt begonnen met de visie op de gehele uitbreiding van Zevenhuizen-Oost. Vervolgens wordt ingegaan op de uitgangspunten van de gewenste invulling van het deel Zevenhuizen-Oost fase 3.

2.2 Huidige situatie

De wijk Zevenhuizen-Oost bevindt zich op voormalige agrarische grond. De ontwikkeling van het plangebied Zevenhuizen-Oost als woonwijk startte in 2010, toen B&W het plan van aanpak en een startnotitie met uitgangspunten voor de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie ten oosten van het Hoofddiep vaststelden. Het betreffende gebied was al eerder, in de Structuurvisie Leek (1997) en de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (2009), als toekomstige uitbreidingslocatie voor woningbouw aangewezen.

In het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost is de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijk-functionele karakteristiek van het gebied beschreven. Kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

In 2016 is het bestemmingplan Zevenhuizen-Oost vastgesteld. De stedenbouwkundige opzet is opgedeeld in 4 fasen. Hoewel de stedenbouwkundige opzet en de bijbehorende verkaveling meer nieuwbouwruimte bieden, is het aantal te bouwen woningen in het bestemmingsplan op grond van de toen verwachte woningbehoefte op maximaal 50 woningen vastgesteld.



Figuur 3. Uitwerking stedenbouwkundig ontwerp (26-11-2015)

2.3 Nieuwe situatie

Het initiatief betreft het in gebruik nemen van de gronden ten behoeve van woningbouw. Het voornemen is om 20 woningen te realiseren in het plangebied. De woningen zullen afwisselend vrijstaand, als twee-onder-één-kap of als rijwoningen worden gebouwd. De woningen zullen gasloos worden uitgevoerd. Tevens wordt hierbij de benodigde infrastructuur aangelegd. Het plangebied wordt net als fase 1 en 2 ontsloten op de Kokswijk. Verder wordt een verbinding voor langzaam verkeer aangelegd die aantakt op het Hoofddiep (oostzijde). Deze verbinding is tevens bedoeld als calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten. De wegen binnen het plangebied krijgen een minimale breedte van 4,5 meter. Dit is voldoende om aan de veiligheidseisen te voldoen.

Stedenbouwkundige opzet

De wegen- en bebouwingsstructuur met lange zichtlijnen sluiten aan bij de karakteristieke structuur van Zevenhuizen Oost. Daarnaast is de wijk sterk verankerd met het aangrenzende landelijk gebied. Dit landelijk gebied kenmerkt zich door een patroon met kavelscheidende sloten met daarlangs hier en daar een bosje of een deel van een schaars begroeide singel. Dit patroon wordt doorgestoken in de woonwijk en kenmerkt zich door houtsingels die het plangebied indelen en stofferen.

De groene randzone met verspreid geplaatste bomen en laanbeplanting langs de straat, zorgt voor een goede landschappelijke overgang naar het buitengebied. Dit wordt versterkt door bij de woningen aan de

randen van de woonwijk een terughoudend kleur- en materiaalgebruik toe te passen en door 'wandvorming' te voorkomen (lage gootlijn, wisselende kapvormen en open bebouwingspatroon).

Om aansluiting op de landschappelijke hoofdstructuur te realiseren wordt in het westen een bebouwingspatroon evenwijdig aan de woningen aan het Hoofddiep gerealiseerd.

Dit tamelijk dicht aaneen gebouwde patroon refereert aan de structuur die samenhangt met het onderliggende landschap. Eenheid in verscheidenheid als het gaat om de bebouwing moet een dorpsbeeld tot stand brengen dat in sfeer refereert aan de 'oorspronkelijke' dorpslinten.

De tussen eerdergenoemde straten aan oost- en westzijde gelegen verbindingsstraten geven mede vorm aan groene ruimten met landschapselementen als singels. Deze zijn gerelateerd aan de singelstructuur van het landschap. In figuur 4 is een impressie van de indeling van het plangebied in de voorgenomen situatie weergegeven, met dien verstande dat de aangegeven 'tijdelijke ontsluiting' (het weggedeelte ten oosten van de lus-structuur) wordt verwijderd.



Figuur 4. impressie indeling plangebied en ontsluiting langzaam verkeer

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten door de Kokswijk welke aansluit op de N979. Ook wordt een calamiteitenontsluiting gerealiseerd die aantakt op het Hoofddiep.

Parkeren

Parkeren dient zoveel mogelijk plaats te vinden op eigen terrein. Voor de tussenwoningen wordt in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid aangelegd. Er worden vrijstaande, twee-onder-één kap en aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Bij de uitwerking van het plan wordt voorzien in de parkeerbehoefte door te voldoen aan de parkeerkencijfers van het CROW. Voor vrijstaande woningen geldt

een parkeerkencijfer van 2,3 parkeerplaatsen per woning, voor twee-onder-één kap woningen een parkeerkencijfer van 2,2 parkeerplaatsen per woning en voor aaneengebouwde woningen geldt een parkeerkencijfer van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Wanneer duidelijk is hoeveel vrijstaande en aaneengebouwde woningen gerealiseerd worden, zullen ook voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Algemeen

Aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen liggen relevante beleidsdocumenten met beleidsuitgangspunten ten grondslag. Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen passend te zijn binnen het beleid van de verschillende overheidsniveaus. In de navolgende paragrafen worden daarom de relevante beleidsuitgangspunten op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau beschreven.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

Het Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4, 2001) en de Rijksnatuurvisie 2014 gaan op in en worden vervangen door de NOVI en het bijbehorende Nationaal Milieubeleidskader. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervalt geheel, behalve paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone. De NOVI geldt verder als wijziging van enkele onderdelen van het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP) op grond van de Waterwet.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

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

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

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

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de NOVI gerichte belangen of opgaven kent. Om die reden kan verdere toetsing aan de NOVI achterwege blijven.

3.2.2 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan is niet in strijd met rijksbelangen. Het rijksbeleid werkt wel door in het beleid van lagere overheden. Het rijksbeleid werkt tevens door in de verschillende omgevingsaspecten die in dit bestemmingsplan zijn getoetst.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie 2016-2020 van de provincie Groningen bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Doel van de Omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als bijvoorbeeld wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.

Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is 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 Omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

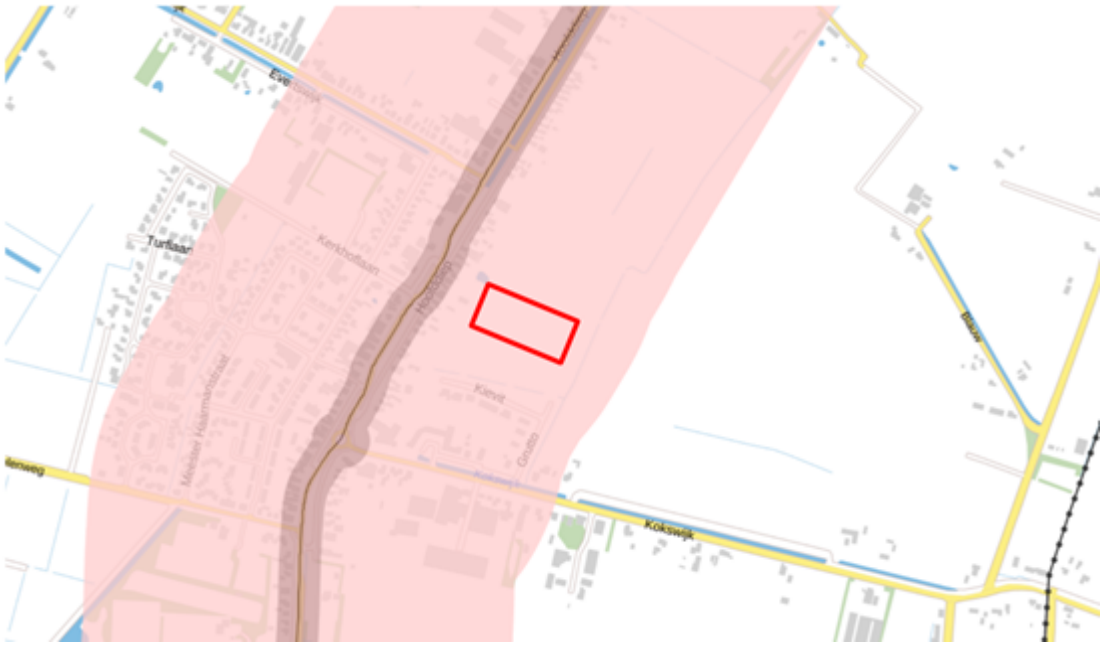
3.3.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 (geactualiseerde versie is vastgesteld in februari 2021, hierna Omgevingsverordening genoemd) bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. De ontwikkeling van Zevenhuizen-Oost fase 3 is getoetst aan het provinciaal beleid en bijbehorende voorschriften.

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

Woningbouw (afdeling 2.4)
In de Omgevingsverordening zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie.
De ontwikkeling van Zevenhuizen-Oost fase 3 is in paragraaf 4.11 (de Laddertoets) getoetst aan het regionaal woonbeleid, het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen', en de gemeentelijke woonvisie.

Provinciaal basisnet Groningen (afdeling 2.9)
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. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (rode begrenzing) binnen deze afstanden ligt (lichtroze zone).



Figuur 5. Uitsnede kaart provinciale verordening Groningen, kaart Veiligheid.

De lichtroze zone staat voor 'Veiligheidszone 2 invloedsgebied provinciale wegen'. Deze zone is 355 meter aan beide zijden van de weg. In artikel 2.23.3 zijn voorwaarden opgenomen voor bestemmingsplannen die (gedeeltelijk of geheel) binnen deze zone liggen.
Zo is opgenomen dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied binnen deze zone, een nadere verantwoording van het groepsrisico moet bevatten en inzicht moet bieden in de manier waarop rekening is gehouden met de Veiligheidsregio Groningen. In paragraaf 4.7 (Externe veiligheid) wordt nader ingegaan op dit thema. Vooruitlopend kan op deze plaats al geconcludeerd worden dat dit thema geen belemmering vormt voor de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het plan is niet in strijd met het provinciaal omgevingsbeleid. Een aandachtspunt is de toets aan het regionaal woonbeleid, het plan wordt hieraan in paragraaf 4.11 (Ladder voor duurzame verstedelijking) getoetst en hieruit komen geen belemmeringen naar voren. Een ander aandachtspunt is dat er rekening gehouden moet worden met de Veiligheidsregio van Groningen, het plan wordt hieraan getoetst in paragraaf 4.7.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Regiovisie Groningen - Assen 2030

De gemeente Westerkwartier werkt met zeven gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw in het kader van de Regio Groningen-Assen (RGA).

Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld. Deze visie is in 2013 geactualiseerd met de publicatie 'Veranderende context, blijvend perspectief, actualisatie regiovisie Groningen-Assen'.

De oorspronkelijke hoofddoelstellingen voor de Regio blijven in de geactualiseerde visie overeind. Dit betreft het benutten en uitbouwen van economische kansen en het behouden en versterken van gebiedskwaliteiten. Van die hoofddoelstellingen zijn voor de komende periode nieuwe speerpunten afgeleid, namelijk het verder ontwikkelen van het economisch kerngebied, het versterken van de interne samenhang tussen steden en regio en het behouden en versterken van de kwaliteit van stad en land.

De Regio Groningen-Assen streeft naar een gezonde economische basis, een goede bereikbaarheid, een voldoende en gevarieerd woningaanbod. In dit kader zijn ook regionale woningbouwafspraken gemaakt, die destijds vooral een taakstellend karakter hadden om de woningproductie op een hoger niveau te krijgen. In 2012 zijn er binnen de RGA afspraken gemaakt over woningbouw om ervoor te zorgen dat de vraag en het aanbod van locaties in goede balans kwam.

In 2015 is besloten om onderzoek te doen naar de actuele trends en ontwikkelingen en zijn nieuwe prognoses opgesteld. Dit onderzoek bevestigde de enorme populariteit van het stedelijke wonen in Groningen. Tevens gaf het een geactualiseerd en genuanceerder beeld van de om de stad heen liggende regio.

In de 'Regionale woningmarktanalyse regio Groningen Assen 2017-2030', het vervolg op dit onderzoek, is de vraag gesteld of de afspraken uit 2012 - tot stand gekomen ten tijde van de economische crisis en stagnerende woningmarkt en sterk gericht op aantallen - ook niet herijkt zouden moeten worden. Deze analyse bevestigde dat de opgave op de woningmarkt anno 2017 anders is dan in 2012. In 2012 moest drastisch in het aantal nieuwbouwwoningen worden gesnoeid. De regionale woningmarktmonitor liet zien dat er in 2017 sprake was van een sterk toegenomen vraag naar woningen. De analyse leidde begin 2018 tot vaststelling van het 'Regionaal Woondocument Regio Groningen - Assen', waarin de actuele behoefteraming het regionale uitgangspunt is.

In dit Regionaal Woondocument is per gemeente opgenomen wat de bandbreedte van de uitbreidingsbehoefte is en wat de geplande ontwikkelingen zijn.

3.4.2 Verwerking in het bestemmingsplan

In de paragraaf over de Ladder van duurzame verstedelijking (4.11) wordt het plan uitgebreid getoetst aan behoefte en ruimtegebruik en wordt getoetst aan de regionale woningbouwafspraken.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Woonvisie Westerkwartier 2020-2030

In 2021 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld door de gemeente Westerkwartier. In de Woonvisie Westerkwartier 2020 – 2030 (en het woningmarktonderzoek dat eraan ten grondslag ligt) is een raming voor de woningbehoefte opgenomen. Deze woonvisie is ook de wettelijke basis onder nieuwe prestatieafspraken, zoals wordt voorgeschreven in de Woningwet uit 2015. De woonvisie legt op hoofdlijnen vast wat corporaties van de gemeente mogen verwachten en wat de gemeente van corporaties vraagt. Hieronder volgen kort de aandachtspunten vanuit de nieuwe woonvisie voor de nieuwbouw in Zevenhuizen-Oost fase 3.

De gemeente Westerkwartier vindt dat zij de beste woongemeente is van Nederland. Om dat te behouden en uit te bouwen, werkt de gemeente in de Woonvisie vanuit drie invalshoeken aan het wonen:

1. Investeren in netwerken van vitale dorpen;
2. Versnelde ontwikkeling langs bereikbaarheidsassen;
3. Meer verbinding tussen voorzieningenkernen.

Naast de drie invalshoeken heeft de gemeente Westerkwartier nog een aantal onderwerpen opgenomen in de woonvisie, waaronder nieuwbouw. Ten aanzien van nieuwbouw zijn dit de gemeentelijke ambities:

- Groei benutten voor aantrekkelijke dorpen;
- Herontwikkeling boven uitbreiding;
- In Leek kansen voor herontwikkeling;
- Gevarieerd ontwikkelen in Zuidhorn;
- Tempo in voorzieningen- en basisdorpen;
- Ook in kleine dorpen nieuwbouw bieden;
- We geven richting aan bouwplannen;
- We bieden ruimte aan kwaliteit;
- Experimentele woonvormen.

Het voornemen sluit aan bij deze ambities. In Zevenhuizen worden kavels uitgegeven en woningen op de markt gebracht. Omdat de vraag groot is, worden in de toekomst stapsgewijs kleine nieuwe fases (zoals Zevenhuizen-Oost fase 3) tot ontwikkeling gebracht op een grote ontwikkellocatie.

Ten aanzien van duurzaam wonen heeft de gemeente ook ambities opgenomen in de Woonvisie:

- Meer huiseigenaren investeren duurzaam;
- Afspraken met de corporaties over het vervolg;
- Pilots om verduurzaming te versnellen.

Naast deze ambities zijn er nog thema's die in de woonvisie niet worden verbonden aan concrete doelen of ambities. Zoals een klimaat adaptieve inrichting van de ruimte, circulair bouwen en gezondheid. De gemeente Westerkwartier voorziet dat deze thema's in de komende jaren op steeds meer plekken en in steeds meer gevallen om aandacht zal vragen. Per geval voegen ze dan ambities toe aan de plannen.

Eén van de speerpunten van het duurzaamheidsbeleid 2020-2025 van de gemeente Westerkwartier is: 'bij de (her)inrichting van gebieden en transformatie van gebieden hebben we standaard klimaatvriendelijke ontwerpprincipes toegepast'.

Tot slot het thema 'voor iedereen betaalbaar' uit de woonvisie. Ambities voor dit thema zijn:

- Voldoende goede sociale huurwoningen;
- Verkoop van huurwoningen is een middel;
- Sociale huur betaalbaar houden;
- Samen werken aan gezonde huishoudboekjes;
- Betaalbaar nieuwbouwen in koop;

- Aanbod vrije sector huur iets uitbreiden.

Uit de woonvisie van de gemeente Westerkwartier 2020-2025 blijkt dat de basisdorpen (waaronder Zevenhuizen) een toekomstbestendige voorzieningenbasis hebben om ook sociale huurders te binden, jong en oud. Met de instrumenten verkoop, nieuwbouw en sloop kan de voorraad meebewegen met de vraag. Per dorp is een eigen programma nodig voor beheer, renovatie en eventueel nieuwbouw. Uit de woonvisie blijkt dat de focus op afronding in reeds versnipperde complexen en om goed na te denken over sloop (en vervanging) van woningen die kwalitatief te ver achterop geraakt zijn.

3.5.2 Nota detailhandel vanuit woningen

Uitgangspunten van beleid zijn:
- pure detailhandel is niet toegestaan binnen een woonbestemming;
- toegestaan is wel detailhandel die is gerelateerd aan een met het wonen verenigbare functie;
- het moet wel om activiteiten gaan die ondergeschikt zijn aan het wonen (geen aparte ruimtes inrichten voor detailhandel en geen reclame-uitingen).

In de regeling van dit bestemmingsplan wordt dit nader uitgewerkt.

3.5.3 Beleid bijgebouwen

Uitgangspunten van beleid zijn:
- we spelen in op de extra behoefte aan bouwruimte (door toenemende mobiliteit, vergrijzing) met een maximum van zeventig vierkante meter;
- geen onderscheid tussen aan-, uit- en bijgebouwen.

In de regeling van dit bestemmingsplan wordt dit nader uitgewerkt.

3.5.4 Welstand

Ten behoeve van Zevenhuizen-Oost is in 2016 een beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad vastgesteld, die mede de nu voorliggende 3e fase omvat. Het beeldkwaliteitsplan, dat vastgesteld is als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet, is van toepassing op de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

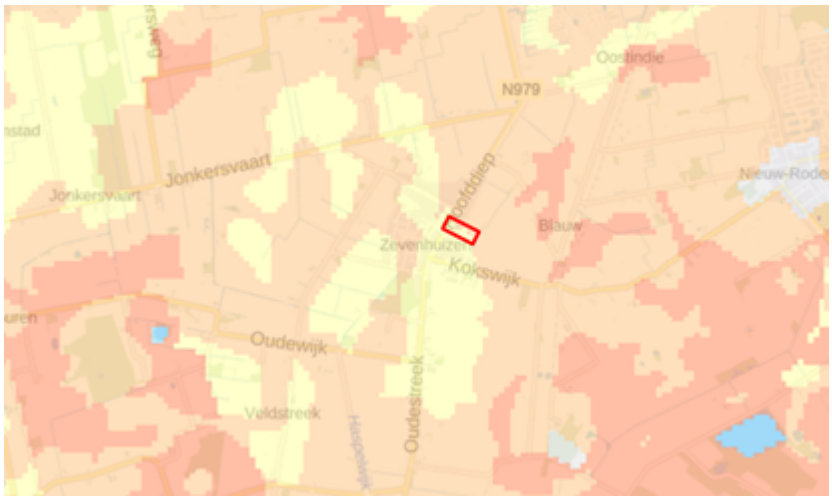
4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Meer concreet wordt beoordeeld hoe het plan zich verhoudt tot de diverse milieukaders (zoals archeologie, bodem, externe veiligheid, geluid, ecologie, luchtkwaliteit en water).

4.2 Archeologie

Inleiding
Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet maakt deel uit van de (gewijzigde) Monumentenwet. De kern van de Wamz is dat, wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

Onderzoek
In opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Deze kaart geeft de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. Het plangebied heeft een middelhoge trefkans (licht oranje) en lage trefkans (geel).



Figuur 6. Trefkans Zevenhuizen-Oost fase 3 (IKAW).

De gemeenten in het Westerkwartier hebben in 2015 een nieuw archeologiebeleid vastgesteld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 10-03-2014, def). Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn voor de regio Westerkwartier een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

De ruimtelijke hoofdlijnen voor de gehele wijk Zevenhuizen-Oost werden vastgelegd in het bestemmingsplan uit 2014. In dat kader werd een karterend booronderzoek uitgevoerd, waaruit is gebleken dat geen van de aangetroffen vondsten een duidelijke indicatie voor een archeologische vindplaats te zien geeft. Daarom is de trefkans op archeologische resten binnen de onderzoeksgebieden laag. Verder archeologisch onderzoek is niet nodig gebleken.

Conclusie
Het aspect archeologie staat het plan en de ontwikkelingen derhalve niet in de weg. Mochten er tijdens de bouw toch archeologische vondsten worden gedaan, dan geldt hiervoor de meldingsplicht.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding
Milieuaspecten worden in principe geregeld via de daartoe geëigende wetgeving. Daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten echter rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige functies ten opzichte van milieuhinderlijke inrichtingen.

Om te bepalen welke afstanden dienen te worden aangehouden, wordt de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' gehanteerd. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

In de handreiking zijn richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op de aspecten geluid, stof, geur en gevaar. De gegeven afstanden zijn richtafstanden en geen harde eisen. Dit betekent dat afwijken van de afstanden, mits goed gemotiveerd, is toegestaan. De afstand wordt gerekend van de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot de gevel van de milieugevoelige functies. Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht. Zevenhuizen-Oost wordt in dit kader beschouwd als een 'rustige woonwijk' omdat er nauwelijks sprake is van functiemenging.

Onderzoek
De in en buiten het plangebied voorkomende bedrijfsactiviteiten zijn geïnventariseerd en ingeschaald op basis van de categorieën uit de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Geitenhouderij
Op een kortste afstand van 1.084 meter van het plangebied bevindt zich een geitenhouderij. Aan deze geitenhouderij wordt in paragraaf 4.10 (Volksgezondheid) nader aandacht besteed.

Bedrijven nabij plangebied
Ten westen van het plangebied is een autobedrijf gevestigd. Het bedrijf is in het geldende bestemmingsplan Zevenhuizen (2011) opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Het gaat om een reparatie- en servicebedrijf. Dit bedrijf aan de noord- en zuidzijde direct begrensd door woningen. Deze woningen zijn maatgevend voor dit bedrijf. Op basis van de VNG-brochure valt dit bedrijf in milieucategorie 2 en geldt een richtafstand van 30 meter. Omdat sprake is van gemengd gebied wordt dit teruggebracht tot 10 meter. Met betrekking tot de nieuwe woningen wordt aan deze richtafstand voldaan.

Naast het reparatie- en servicebedrijf staat een parfumerie. Op basis van de VNG-brochure bij 'Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten' valt dit bedrijf in milieucategorie 1 en geldt een richtafstand van 10 meter. Nader onderzoek is niet noodzakelijk omdat aan de richtafstand ruimschoots wordt voldaan.

Ten zuiden van het plangebied, aan de zuidzijde van de Kokswijk, is een bedrijventerrein gelegen. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt maximaal een richtafstand van 100 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Ten noordwesten van het plangebied op een afstand van ongeveer 120 meter bevindt zich een tankstation. Op basis van de VNG-brochure geldt een richtafstand van 30 meter, omdat het een benzineservicestation is zonder LPG. Met betrekking tot de nieuwe woningen wordt aan deze richtafstand voldaan.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.4 Bodem

Inleiding
In artikel 3.1.6 van de Bro wordt aangegeven met welke onderwerpen rekening moet worden gehouden bij het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan.

In het artikel is géén rechtstreekse verplichting opgenomen voor het uitvoeren van bodemonderzoek of bodemsanering. Om te bepalen welke thema's relevant zijn bij ruimtelijke ordening is van rijkswege het handboek stroomlijning voorzien van toetsen. De bodem(sanerings)toets maakt hier deel vanuit. Vanuit de Algemene wet bestuursrecht is sprake van een indirecte verplichting om bodem als thema mee te nemen.

Om de woningbouw mogelijk te maken wijzigt de vigerende bestemming naar 'wonen' en krijgt hiermee een gevoeliger functie dan voorheen mogelijk was. Op een groot deel van de percelen ligt al een uit te werken bestemming naar 'wonen'.

Onderzoek
Binnen het plangebied wordt woningbouw gerealiseerd. Daarom moet gemotiveerd worden dat de bodem hiervoor van voldoende kwaliteit is. In het verleden zijn binnen het plangebied meerdere bodemonderzoeken uitgevoerd. Hierop is voor twee percelen sanering uitgevoerd.

Verder is voor de Regio Centraal-West Groningen (Grootegast, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Leek, Marum, Slochteren en Zuidhorn) de Nota 'Bodemfunctieklassekaarten' vastgesteld (21-02-2012). Hierin is voor het plangebied van dit wijzigingsplan de functieklasse 'wonen' vastgesteld. Hiermee zijn de toetsingscriteria vastgelegd voor het toepassen van gebiedsvreemde grond in het plangebied en voor bodemsaneringen binnen het plangebied conform het Besluit- en regeling bodemkwaliteit. De nog aanwezige verontreinigingen zijn niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen. De gronden zijn voor de functie wonen geschikt bevonden.

Conclusie
Deze conclusies zijn nog houdbaar aangezien bestaand agrarisch gebruik is voortgezet en geen activiteiten hebben plaatsgevonden met risico op bodemverontreiniging. Vanuit het aspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het voorligende bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie

Inleiding
De rijksmonumenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle "onroerende zaken" bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die ten minste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, de wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft. Naast rijksmonumenten worden op provinciaal niveau en gemeentelijk niveau monumenten aangewezen op grond van de respectievelijk provinciale- en gemeentelijke monumentenverordening.

Onderzoek
Het plangebied ligt ten oosten van de N979 die van oorsprong de verbinding vormt van Leek en Zevenhuizen met zijn omgeving. In het rapport *Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, deel B Cultuurhistorie*, zijn de cultuurhistorisch bepalende waarden in beeld gebracht. Van belang voor het plangebied zijn:

- enkele historische wegen;
- het houtsingelgebied;
- kenmerkende waterlopen.

Binnen het plangebied zelf zijn deze elementen niet aangegeven, wel in het direct aangrenzende gebied. In het bestemmingsplan uit 2014, waarin de gehele woonwijk Zevenhuizen-Oost werd opgenomen, is er reeds op gewezen dat het stedenbouwkundig ontwerp uitgaat van het respecteren van de bestaande historische lintbebouwing aan het Hoofddiep en de Kokswijk. Er is voldoende ruimte tussen de uitbreiding en de bestaande lintbebouwing gelaten. Daarnaast is het plangebied afgestemd op de naastgelegen landschapsstructuren. Deze worden in het plangebied verlengd. Zo wordt in het stedenbouwkundig ontwerp ruimte gereserveerd voor groenzones tussen de afzonderlijke fasen en op de overgang naar het buitengebied.

Conclusie
Gelet op bovenstaande kan worden vastgesteld dat het bestemmingsplan vanuit landschap en cultuurhistorie passend is. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Ecologie

Inleiding
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van het Natuurnetwerk Nederland. Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. De wet gaat uit van het "nee-tenzij"-principe, waarbij de mogelijkheid wordt geboden bepaalde ingrepen toe te staan door middel van ontheffing of vrijstelling. Daarnaast kent de wet een zorgplichtbepaling voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. In die bepaling staat: "*Een ieder neemt voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving*". Handelingen die nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen veroorzaken, moeten achterwege gelaten worden of zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan gemaakt.

Onderzoek
Onder verwijzing naar bijlage 1, worden hieronder de conclusies van de uitgevoerde natuurtoets weergegeven:

- Voor een toetsing aan de soortenbescherming van de Wnb is op basis van het uitgevoerde veldbezoek (d.d. 20 april 2021) en het raadplegen van bronnen, gelet op de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet nodig.
- In verband met de soortbescherming van de Wnb is het wel nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels, zoals wilde eend en meerkoet).
- Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de Omgevingsverordening.
- Op basis van de stikstofberekening is bepaald of een vergunning van de Wnb nodig is voor uitvoering van het plan. Uit paragraaf 4.14 kan worden afgeleid dat dit niet het geval is.
- Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de Provincie Groningen is de natuurtoets aangevuld wat betreft de weide- en akkervogels.

Conclusie
Het thema ecologie vormt geen belemmering voor het voornemen.

4.7 Externe veiligheid

Inleiding

Inrichtingen

Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd. Het plaatsgebonden risico onderscheidt grens- en richtwaarden voor (beperkt) kwetsbare objecten. Het betreft de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Deze kans mag maximaal één op een miljoen (10^{-6}) per jaar zijn. Het groepsrisico is van toepassing op groepen personen in het invloedsgebied van een inrichting met gevaarlijke stoffen en de kans op overlijden. Dit wordt weergegeven in een Fn-curve en getoetst aan een oriënterende waarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Op 1 april 2015 is de nieuwe wetgeving rond transportroutes, het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) met het bijbehorende Basisnet, in werking getreden. Dit besluit vervangt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

Het Besluit transportroutes externe veiligheid sluit aan op de bepalingen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen omtrent het plaatsgebonden risico en groepsrisico. Daarnaast wordt het Basisnet voor wegen, spoor en water opgesteld. Dit basisnet omvat alle rijkswegen, spoorlocaties met goederenvervoer en kanalen en rivieren met goederenvervoer, met de bijbehorende (eventueel aanwezige) risicoafstanden.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringenstrook (vijf meter bij leidingen met een druk boven de veertig Bar), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico (1%-letaliteitsgrens) in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Inventarisatie van de risicobronnen in en nabij het plangebied

Volgens de risicokaart komen in of in nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen in de zin van het Bevi voor. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen ook niet worden toegestaan.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de N979 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Conform het beleidskader 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg' van de provincie Groningen heeft de weg geen PR 10-6 contour. Conform het beleidskader worden binnen 30 meter van alle provinciale wegen geen nieuwe objecten t.b.v. minder zelfredzame personen toegestaan. Het plangebied is op meer dan 30 meter afstand gelegen. Aan deze eis wordt dan ook voldaan.

Ten aanzien van het groepsrisico is in het kader van het eerdere bestemmingsplan 2016 voor onderhavig plangebied door het Steunpunt externe veiligheid Groningen een groepsberekening uitgevoerd (15-01-16). Die berekeningen toonden aan dat het groepsrisico als gevolg van de voorgenomen woningbouw niet significant toeneemt. Het groepsrisico ligt zowel in de bestaande alsook in de nieuwe situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Het plan heeft daardoor geen significant negatief effect op de omgeving. Vanwege de ligging in het invloedsgebied van de N979 is een beknopte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Op circa 650 meter ten zuiden van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 6 inch en een maximale werkdruk van 65 bar. De PR 10-6 contour ligt op de leiding. Het invloedsgebied van deze leiding is 90 meter. Daarmee heeft deze leiding geen invloed op het plangebied.

Verder worden in of nabij het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over het water of spoor.

Groepsrisico - Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Zowel voor de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van en incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/ adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen en bluswatervoorzieningen. Tevens speelt een snelle alarmering ten allen tijde een belangrijke rol.

Groepsrisico- Bluswatervoorziening

Van belang is dat een adequate bluswatervoorziening is aangelegd in het kader van de realisatie van fase 1 en fase 2. De bluswatervoorzieningen voor fase 3 zullen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 en uit de handreiking 'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen B&B' (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013).

In de reeds gerealiseerde fase(n) zijn brandkranen opgenomen. Deze zullen ook opgenomen worden in de fase 3. Hierbij wordt rekening gehouden met de eisen uit genoemde handleiding.

Groepsrisico - Bereikbaarheid

In het kader van de bereikbaarheid van het plangebied geeft de Veiligheidsregio Groningen aan dat het de voorkeur heeft om het gebied tweezijdig te ontsluiten. Dit levert de meest veilige situatie op. Met de aanleg van de calamiteitenontsluiting op het Hoofdddiep wordt hieraan tegemoet gekomen.

Groepsrisico - Zelfredzaamheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van circa 20 woningen. In fase 3 wordt voor diverse doelgroepen gebouwd. Aangenomen wordt dat de bewoners van fase 3 in het algemeen zelfredzaam zijn. Aanwezige kinderen en ouderen worden beschouwd als verminderd zelfredzame personen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ouders/verzorgers de kinderen en ouderen kunnen begeleiden.

Motivatie

Ongeacht de inzet van de gemeente Westerkwartier en de hulpverleningsdiensten om de situatie zo veilig mogelijk te maken zal er altijd sprake zijn van een restrisico. Immers, de kans op een ongeval, hoe klein dan ook, blijft altijd aanwezig. Alles overwegende wordt geconcludeerd dat het vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is om het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost fase 3, vast te stellen. Het restrisico is in dit kader aanvaardbaar.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot een belemmering van het planvoornemen.

4.8 Geluid

Verkeerslawaai

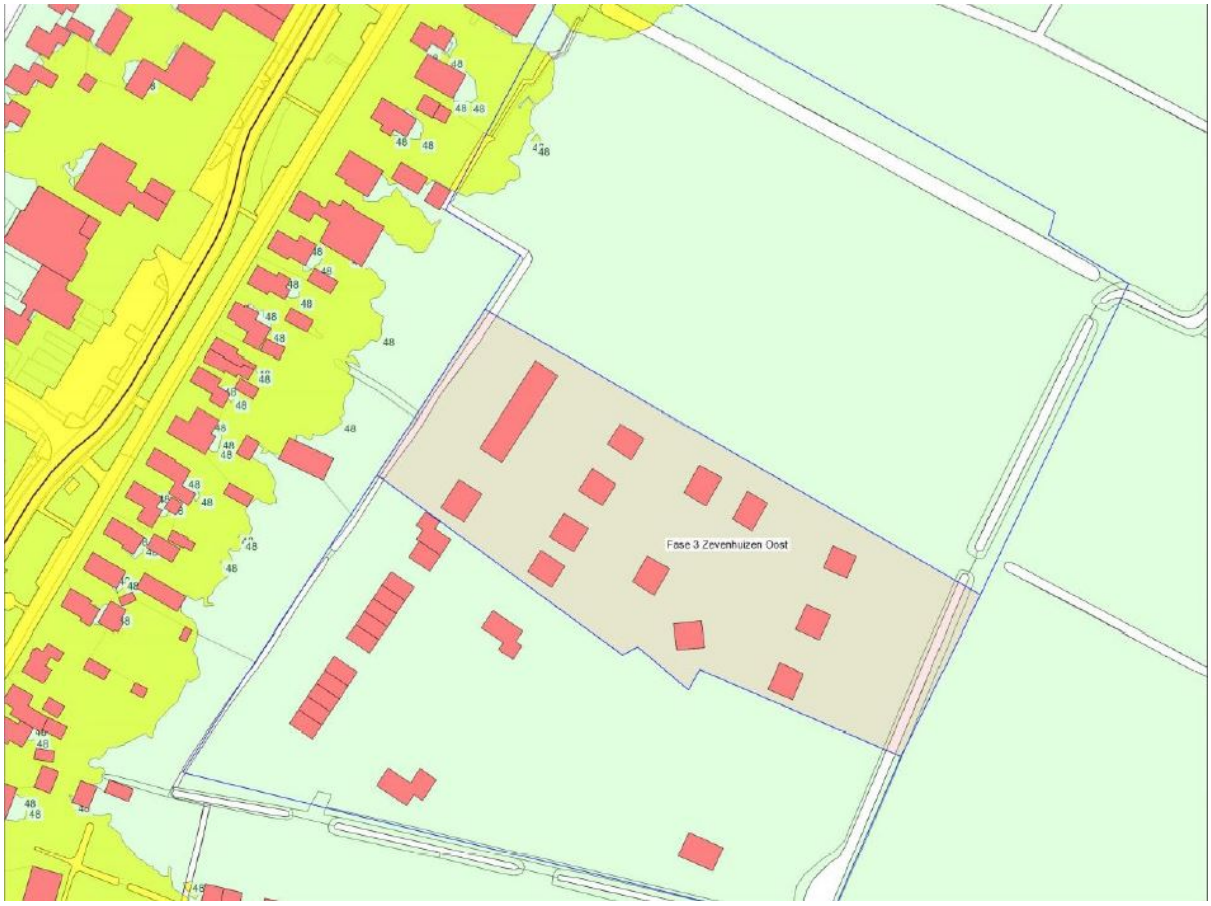
Inleiding

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur geldt. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg, gerekend vanuit de wegas, in acht moet worden genomen 200 meter. Buiten de bebouwde kom bedraagt deze afstand voor tweestrookswegen 250 meter. In geval van het realiseren van geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Formeel kan akoestisch onderzoek achterwege blijven bij wegen waarvoor een maximumsnelheid van dertig kilometer per uur geldt. Op grond van een goede ruimtelijke ordening dient echter ook aan dit soort wegen aandacht geschonken te worden.

Onderzoek

Binnen het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) betreft het een ontwikkeling van geluidgevoelige functies. Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van het Hoofddiep en de Kokswijk. Deze zone is 200 meter, gemeten vanaf de kant van de weg. Op beide wegen geldt een maximaal toegestane snelheid van 50 km/uur. Voor dit wijzigingsplan is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in Bijlage 2.

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt geconcludeerd dat de geluidsbelastingen op de geprojecteerde woningen ten gevolge van het wegverkeer op de N979 voldoen aan de in de Wgh gestelde normen. Nadere berekeningen ten aanzien van de gevelwering zijn niet noodzakelijk aangezien er ten gevolge van de beschouwde bronnen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.



Figuur 7. 48 dB geluidsbelastingcontouren (lichtgroen) N979 (hoogte 4,5 m)

Conclusie
Het thema geluid leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde door geen van de bronnen (wegen) wordt overschreden, hoeft de cumulatie van geluid niet te worden beoordeeld.

4.9 Geur

Inleiding
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft op twee wijzen betrekking op procedures op basis van de Wro. Ten eerste moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij zoals een agrarisch bedrijf niet onevenredig in haar (bedrijfs)belangen wordt geschaad door de realisatie van een bestemmingsplan. Ten tweede speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Geurhinder afkomstig van bedrijven is een integraal onderdeel van het aspect milieuzonering dat in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 4.3) wordt behandeld.

Onderzoek en conclusie
In dit bestemmingsplan zijn geurgevoelige objecten toegestaan, in de vorm van woningen. Het betreft nieuwbouw. Binnen een afstand van 200 meter rondom het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. Het aspect geur is daarmee niet relevant voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.10 Volksgezondheid

Het onderhavig plangebied ligt binnen de zone van 2 km van een geitenhouderij. Daarom is een afweging nodig tussen enerzijds het op dit moment aangetoonde verhoogde gezondheidsrisico en anderzijds het belang van de voorliggende woningbouwontwikkeling. Onder verwijzing naar bijlage 3 wordt hieronder volstaan met de conclusies van de brede afweging:

1. Het uitbreidingsplan is nodig om te voorzien in een urgente behoefte;
2. Nieuwbouw in Zevenhuizen is nodig om de leefbaarheid in stand te houden;
3. Buiten een straal van 2 km rond de geitenhouderij zijn geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig om in de betreffende vraag te voorzien;
4. Door niet dichterbij te bouwen dan reeds bestaande gevoelige functies wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan eventuele toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
5. In de huidige situatie zijn reeds diverse reguliere woningen aanwezig op veel kortere afstand dan de geplande woningen;
6. De verhoogde kans op longontsteking bij woningbouw op de beoogde locatie is zeer gering.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeenteraad (middels een voorbereidingsbesluit en een nog vast stellen bestemmingsplan) besloten heeft tot een moratorium die bouw en ingebruikname van nieuwe geitenstallen verbiedt. Door deze maatregel is eventueel wachten met de planontwikkeling niet opportuun en gewenst. Het sociaal-maatschappelijk belang van de met het plan beoogde woningbouw is groot en is van doorslaggevende betekenis in de hierbij gemaakte afweging.

Door de GGD is ee nadvies uitgebracht over de gemeentelijke afweging. Dit advies is opgenomen in bijlage 4.

4.11 Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Bij besluit van 28 augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De Ladder staat als instrument niet op zichzelf, maar geeft mede vorm aan de systeemverantwoordelijkheid van de minister van Infrastructuur en Milieu voor een goede ruimtelijke ordening. Deze verantwoordelijkheid brengt met zich mee, dat de minister er voor zorgt dat decentrale overheden over de juiste instrumenten kunnen beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Hieronder wordt begrepen het voorkomen van overprogrammering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

De Ladder is onder andere van toepassing op bouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

In het navolgende worden de hierboven genoemde aspecten beschreven en afgewogen.

Onderzoek

Ad 1.

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Het bouwplan bestaat uit circa 20 woningen. Gelet op de omvang van het project is het project aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.
De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

In het voorgaande bestemmingsplan van 2016 werd al gesproken over de vervolgfasen voor de woningbouw (fase 2 en 3). Voordat daar kan worden gebouwd moet er eerst een wijzigingsplan in procedure worden gebracht. Met de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen, namelijk "Wetgevingszone-wijzigingsgebied fase 3", kan de bestemming van de betreffende gronden ('Agrarisch') worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Water', 'Wonen - 1 en/of Wonen - 2'.

Voor de bepaling van het aantal woningen geeft het stedenbouwkundig plan een goed beeld van de mogelijke invulling van het gebied. Wel biedt het plan een zodanige flexibiliteit dat binnen de aangegeven hoofdstructuur kan worden afgeweken van het aantal kavels zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan.

Omdat er nog veel keuzemogelijkheden zijn voor de ontwikkeling en de invulling daarom nog niet eerder is getoetst aan de Ladder, wordt dit plan gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Ad 3.
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de behoefte aan die ontwikkeling worden gemotiveerd. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.
Het ruimtelijk verzorgingsgebied is in onderhavig project beperkt tot de gemeente Westerkwartier en omliggende gemeenten. De woningen zullen voor het grootste gedeelte bewoond worden door de inwoners uit de gemeente of omliggende gemeenten.

Ad 4.
Woonvisie Westerkwartier 2020-2025
Ten behoeve van de Woonvisie Westerkwartier 2020-2025 is een woningmarktonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 5). In dit onderzoek is de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte in kaart gebracht voor de periode 2020-2030.

Gesteld kan worden dat het Westerkwartier gewild is als woongemeente. Er is een doorzettende groei van het aantal huishoudens. Tot 2030 is er sprake van een groei met maximaal bijna 2.500 huishoudens en ook daarna groeit de gemeente (bescheiden) verder. Voor wat betreft het dorp Zevenhuizen is in de Woonvisie het volgende opgenomen: *"In Zevenhuizen worden momenteel kavels uitgegeven en woningen in verkoop gebracht. De animo is groot. Dit is reden om daar steeds stapsgewijs kleine nieuwe fases tot ontwikkeling te brengen, op een in potentie veel grotere ontwikkellocatie. In dit dorp spelen ook mogelijkheden voor inbreiding, die echter onzeker zijn. Door fasegewijs ruimte te bieden, kunnen we goed monitoren wanneer de vraag bediend is en kunnen we ook binnendorpse locaties voorrang geven als daar concrete mogelijkheden ontstaan".*

Gelet op het bovenstaande staat er bij de verwachte woningbehoefte voor Zevenhuizen een '*plus*' achter de 30. Dit geeft ruimte voor nieuwe kleine (10-20 woningen) ontwikkelingen mits aangetoond kan worden dat er vraag is naar meer woningen. Dit betekent dat bij een nieuwe ontwikkeling de behoefte gepeild moet

worden.

Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen
Voor fase 3 is daarom een specifiek op het dorp Zevenhuizen toegesneden woonbehoefteonderzoek uitgevoerd. De conclusies en adviezen uit dat onderzoek, dat als Bijlage 5 is opgenomen, kunnen als volgt worden samengevat:

- Inbreiden verdient de voorkeur boven uitbreiden.
- Zorg dat op korte termijn duidelijk is op welke termijn inbreidingslocaties benut kunnen worden voor woningbouw.
- Omdat er nú merkbaar vraag is naar extra woningen, is het verstandig niet te lang te wachten met nieuwbouw.
- Een eerstvolgende deelfase in Zevenhuizen-Oost is hoe dan ook nodig om in de vraag te blijven voorzien. Hoe meer dit in deelfasen kan (per 10), hoe veiliger.

Uitgaande van het in 2016 vastgestelde stedenbouwkundig plan c.q. voorlopig verkavelingsplan biedt fase 3 ruimte voor de bouw van ongeveer 20 woningen.

Ad 5.
In artikel 1.1.1, onder h, van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: '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'. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat het project voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het project voorziet in een behoefte en de ontwikkeling ligt in bestaand stedelijk gebied.

4.12 Luchtkwaliteit

Inleiding
Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit nibm (luchtkwaliteitseisen) en Regeling nibm (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (nibm) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als drie procent van de grenswaarde voor stikstof (NO_2) en fijnstof (PM_{10}). In de Regeling nibm is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.
Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of drieduizend woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor infrastructuur dat bij minder dan drie procent concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties is dat bij minder dan 100.000 vierkante meter bruto vloeroppervlak bij een ontsluitende weg, of 200.000 vierkante meter bruto-vloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen.

Bijzondere aandacht verdient verder het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Dit geldt aan weerszijden van rijkswegen op een afstand van driehonderd meter en vijftig meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijk onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof

of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Onderzoek

Het plan betreft de realisatie van 20 woningen. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van CROW publicatie 381 – Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018. Deze publicatie geeft naast parkeerkencijfers ook kencijfers wat betreft de verkeersgeneratie.

Uitgaande van de realisatie van 20 woningen is berekend dat de verkeersgeneratie ongeveer 155 ritten per etmaal bedraagt (tabel 8).

functie	Crow-omschrijving	aantal	min.	max.	gem. aant. ritten	ritten totaal
woningen	koop, vrijstaand	8 stuks	7.7	8.5	8.1 / woning	64.8 ritten/etmaal
woningen	koop, twee-onder-een-kap	6 stuks	7.3	8.1	7.7 / woning	46.2 ritten/etmaal
woningen	koop, tussen/hoek	6 stuks	6.9	7.7	7.31 / woning	43.9 ritten/etmaal
totaal						154.9 ritten/etmaal

Tabel 8. Verkeersgeneratie Zevenhuizen-Oost fase 3

Rekentool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil de nibm-tool in 2008 ontwikkeld. De nibm-tool wordt jaarlijks door InfoMil geactualiseerd. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool (versie 2021) is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	155
	Aandeel vrachtverkeer	0,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,11**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 µg/m^3 NO_2

of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit vanwege de toename van het verkeer is niet noodzakelijk.

Achtergrondniveau

Hoewel geconstateerd is dat het project een zogenaamd nibm-project betreft, dient ook te worden bezien of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden.

Daartoe is gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland 2021, welke in maart 2021 zijn gepubliceerd. Het RIVM produceert deze kaarten jaarlijks. De kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometer vak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. De kaarten op deze website hebben een juridisch-formele status.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen betreffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}). De grenswaarden voor stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof ($PM_{2.5}$ en PM_{10}) uit de wet zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Luchtconcentratie		Norm
NO_2	jaargemiddelde concetratie	40 µg/m^3
$PM_{2.5}$	jaargemiddelde concetratie	25 µg/m^3
PM_{10}	jaargemiddelde concetratie	40 µg/m^3

Tabel 9. Grenswaarden luchtconcentraties NO_2, $PM_{2.5}$ en PM_{10}

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de volgende achtergrondniveaus zijn gemeten en worden verwacht voor NO_2, $PM_{2.5}$ en PM_{10}.

Stof	2020*)	2025*)	2030*)
NO_2	7.497 µg/m^3	7.012 µg/m^3	5.424 µg/m^3
$PM_{2.5}$	6.714 µg/m^3	6.732 µg/m^3	5.247 µg/m^3
PM_{10}	13.24 µg/m^3	13.21 µg/m^3	11.25 µg/m^3

Tabel 10. Achtergrondniveaus luchtkwaliteit

*) gegevens 2021

Uit de gemeten en berekende achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven.

Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een nibm-project. Daarnaast is de luchtkwaliteit in en rond het plangebied zodanig dat de normen voor een goed woonklimaat worden gewaarborgd.

Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.13 Water

Vanwege het belang van water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijke plannen verwacht. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van waterschap Noorderzijlvest.

Onderzoek

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit en de beleidsnotitie Water en Ruimte. In het kader van het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost is in 2014 al een uitvoerige afweging van het thema 'water' beschreven. Deze afweging is aan de hand van de gewijzigde planopzet in het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost 2016 geactualiseerd. Hieronder worden de relevante zaken besproken.

Waterkwantiteit

- In het plangebied vindt geen verlaging van de grondwaterstand plaats doordat er grondophoging plaats zal vinden. Er is een groter verhard oppervlak dan in de huidige situatie waardoor minder infiltratie kan plaatsvinden. De infiltratie in de huidige situatie is in grote delen van het plangebied overigens ook laag (potklei).
- Het waterbergend vermogen neemt ten opzichte van de huidige situatie toe. Dit omdat ter compensatie van de verharding (wegen, huizen) extra wateroppervlak aangelegd zal worden. Dit wordt bereikt door de hoofdwatergang aan de oostkant van het plangebied te verbreden. Tevens zal een natuurvriendelijke oever worden aangelegd; dat leidt tot een natuurlijker watersysteem. Het onderhoud van deze hoofdwatergang zal vanaf het water worden uitgevoerd. De waterstructuur is grotendeels afgestemd op het huidige watersysteem, uitgaande van de belangrijkste watergangen. Door deze belangrijke watergangen en hun verbindingen te behouden is de afstemming van het watersysteem op het buitengebied gewaarborgd.
- De wateropgave bedraagt 10% van het verhard oppervlak dat in het plangebied gerealiseerd wordt. Gelet op het feit dat het plangebied gefaseerd ontwikkeld wordt, zal per fase voorzien worden in voldoende bergend vermogen. Ingeval de ontwikkeling van de woonwijk onverhoopt stagneert, kunnen niet noodzakelijke uitgaven hiermee worden voorkomen.
- Op grond van de stedenbouwkundige opzet wordt uitgegaan van een toename aan verharding gebaseerd op de volgende aannames: Voor de uitgeefbare gronden is als uitgangspunt genomen, dat maximaal 40% verhard wordt. De hoeveelheid verhard oppervlak bij realisatie van het voorliggende bestemmingsplan bedraagt dan circa 4.800 m². Dit betreft 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingen Wonen 1, Wonen 2, Tuin en Verkeer-Verblijf (in totaal afgerond 12.000 m2), maar minus de aanduiding Langzaam verkeer. De omvang van de wateropgave is dus 480 m². Deze oppervlak aan water c.q. bergend vermogen kan binnen het plangebied worden gevonden, door (gefaseerde) verbreding van de bestaande watergang aan de oostzijde van het plangebied.

Waterkwaliteit

- Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander op grond van het waterbeleid van de gemeente Westerkwartier.
- Voor wat betreft de waterafvoer is in het bestemmingsplan van 2014 het volgende opgemerkt. De bemalingsgebieden Kokswijk (ten zuiden van plangebied) en het centrum van Zevenhuizen (ten westen van plangebied) bestaan uit een gemengd rioolstelsel [Arcadis, 2008]. Een deel van het verhard oppervlak is afgekoppeld en voert af via hemelwaterriool of een verbeterd gescheiden stelsel. De afvoer vindt plaats naar RWZI Leek [Arcadis, 2008]. Er zijn in Zevenhuizen vier overstorten aanwezig. Uit het Basisrioleringsplan blijkt dat in Zevenhuizen beide bemalingsgebieden voldoen aan de basisinspanning. Er zijn geen locaties bekend in Zevenhuizen waar sprake is van overlast water op straat. Ter plaatse van de weg Hoofddiep is een persleiding aanwezig waarop een zone van zakelijk recht van toepassing is. De persleiding dient te allen tijde bereikbaar te zijn voor onderhoud of in het geval van een calamiteit. Bij de aanleg van de ontsluitingsweg naar het Hoofddiep zal met deze leiding rekening gehouden worden.

Beleidsnotitie Water en Ruimte

In de notitie Water en Ruimte wordt het beleid van waterschap Noorderzijlvest ten aanzien van het waterbeheer in bebouwd gebied toegelicht. Een van de uitgangspunten gaat over versnelde afvoer door toename aan verharding en luidt: 'Om te voorkomen dat een toename van het verhard oppervlak het watersysteem extra belast, adviseert het waterschap in het Watertoetsproces om waterneutraal te bouwen. Waterneutraal bouwen houdt in dat de initiatiefnemer afdoende maatregelen neemt om de versnelde afvoer, door de toename van verhard oppervlak, te compenseren, zodat het watersysteem niet zwaarder wordt belast'.

Blijkens bovenstaande wordt met dit beleidsuitgangspunt van het Waterschap rekening gehouden.

4.14 Stikstof

Inleiding

In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een bestemmingsplan. Voor een bestemmingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Hiernaast geldt op grond van artikel 2.7 Wnb in samenhang met artikel 2.8 Wnb een onderzoeksplicht voor bestemmingsplannen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is daarom een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5. Onder verwijzing naar bijlage 5, worden hieronder de conclusies benoemd.

Conclusies

Zowel in de aanleg- als gebruiksfase treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op binnen Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Inleiding

Een belangrijk element in m.e.r.-regelgeving zijn de (sinds 2017) zogenaamde indicatieve drempelwaarden. Ook voor activiteiten onder de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag een toets uitvoeren. Aangezien woningbouw wordt genoemd als activiteit, dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde van bijlage D van het Besluit m.e.r. valt, te motiveren. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Sinds de meest recente wijziging van het Besluit m.e.r. van 7 juli 2017 moet de keuze voor wel of géén m.e.r.-beoordeling worden genomen door middel van een apart besluit. De keuze wordt in principe gemaakt op basis van een aanmeldnotitie, tenzij het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is. In dat geval is een apart besluit niet noodzakelijk en kan de overweging voor het wel of niet uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, in de overwegingen van het moederbesluit worden opgenomen. Omdat de gemeente zelf de initiatiefnemer is voor dit bestemmingsplan, is het niet verplicht een aanmeldnotitie op te stellen. Volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Onderzoek

In categorie 11.2 in de D-lijst wordt gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject, waarbij het gaat om meer dan tweeduizend woningen, een oppervlak van meer dan honderd hectare of een bedrijfsvloeroppervlak van 200.000 vierkante meter of meer. Het project ligt beneden deze drempelwaarden.

Het bevoegd gezag heeft de milieuaspecten beoordeeld zoals die in hoofdstuk 4 zijn benoemd en is tot de conclusie gekomen dat de opstelling van een milieueffectrapportage op basis van de geconstateerde milieueffecten niet nodig is.

Het bevoegd gezag doet mededeling van zijn beslissing bij de terinzagelegging van het

ontwerpbestemmingsplan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 7.17, vijfde lid, van de Wet milieubeheer.

Conclusie
Voor het onderhavig plan hoeft gezien het voorgaande geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen.

4.16 Conclusie

Vanuit de omgevingsaspecten zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Realisatie van voorgenomen initiatief is wat betreft de omgevings- en milieuaspecten haalbaar.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Het beleid en de planuitgangspunten, zoals verwoord in de vorige hoofdstukken, hebben in de regels van dit bestemmingsplan hun juridische vertaling gekregen in de vorm van bestemmingen. Deze paragraaf bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat de regeling voor de opzet en de inhoud van een ruimtelijk plan. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is deze regeling verder uitgewerkt. Het bestemmingsplan bestaat uit:

- een verbeelding van het plangebied, zowel analoog als digitaal, waarin alle bestemmingen van de gronden worden aangewezen;
- de regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro is het verplicht om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachte aan het plan ten grondslag ligt, wat de uitkomsten van verrichtte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van de overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wro en het Bro. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplan te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Het bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting wordt langs elektronische weg vastgelegd en ook in die vorm vastgesteld, tegelijk met een analoge versie van het bestemmingsplan Als de digitale en analoge versie tot interpretatieverschillen leiden, is de digitale versie leidend. Hieronder worden de aanwezige planregels puntsgewijs besproken.

5.2 Dit bestemmingsplan

In het navolgende wordt de algemeen gehanteerde opbouw van de regels toegelicht. Deze ziet er als volgt uit:

- Inleidende regels
- Bestemmingsregels
- Algemene regels
- Slotregel

Hieronder worden deze hoofdstukken puntsgewijs besproken.

5.2.1 Inleidende regels

Dit onderdeel bestaat uit de Begrippen en de Wijze van meten. Deze beide artikelen geven aan wat in de regels onder bepaalde begrippen moet worden verstaan en hoe moet worden gemeten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels van het plan. Dit is alleen het geval wanneer begrippen niet op voorhand voor een eenduidige uitleg, in overeenstemming met normaal spraakgebruik, vatbaar zijn. De gemeente heeft bindende afspraken over planregels opgesteld. Deze zijn aangepast in overeenstemming met de eisen van de SVBP2012. Alle begrippen worden in alfabetische volgorde opgenomen, met uitzondering van de eerste begrippen 'plan' en 'bestemmingsplan'.

Voor de begrippen is aansluiting gezocht bij andere bestemmingsplannen in de gemeente Westerkwartier. Voor de wijze van meten geldt hetzelfde.

5.2.2 Bestemmingsregels

Groen

De eerste bestemming betreft de bestemming Groen. Openbare gronden met deze bestemming hebben als functie: groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden en speelvoorzieningen. Daarbij zijn ondergeschikte nutsvoorzieningen en water ook mogelijk. Voorts bepalen de bouwregels dat gebouwen niet zijn toegestaan en bouwwerken die geen gebouwen zijn slechts in zeer beperkte mate mogelijk zijn.

Tuin

Aan de gronden die gelegen zijn tussen de rooilijnen van de woonbestemmingen en de grens van het openbaar gebied is de bestemming 'Tuin' toegekend. Deze bestemming is geïntroduceerd om het groene karakter van de wijk te versterken, zoals dat ter plaatse van de bestemming voorkomt in de vorm van tuinen die grenzen aan de openbare weg. Met het oog daarop moet worden voorkomen, dat binnen deze strook gebouwde erfafscheidingen worden opgericht met een hoogte van meer dan één meter. Doel van deze bestemming is het onbebouwde karakter van de tuinen in deze strook te handhaven en te bevorderen dat de in deze strook aanwezige tuinen niet of uitsluitend met groen worden afgeschermd.

Verkeer - Verblijf

De derde bestemming betreft de bestemming Verkeer - Verblijf. Het gaat hier om de gronden die zijn bestemd voor de openbare wegen en straten en fiets- en voetpaden. Daarbij zijn uiteenlopende voorzieningen toegestaan.

Binnen de bestemming Verkeer - Verblijf is een aanduiding 'langzaam verkeer' opgenomen. Het betreft hier de verbinding tussen fase 3 en het Hoofddiep, uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer die tevens gebruikt kan worden als calamiteitenontsluiting voor hulpdiensten.

Evenals de bestemmingen 'Groen' en 'Tuin' zijn gebouwen niet toegestaan. Wel kunnen bouwwerken zoals lichtmasten en zaken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer worden gebouwd.

Water

Een ander deel van de openbare gronden zijn specifiek bestemd als Water. Het gaat dan om waterlopen, waterpartijen en waterberging. Op deze gronden zijn wat betreft bouwwerken alleen bouwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan tot een bouwhoogte van twee meter.

Wonen - 1 en Wonen - 2

De nieuw te bouwen woningen zijn in samenhang met hun hoofdvorm in twee bestemmingen verdeeld. De bestemming Wonen - 1 regelt de woningen langs de planrand die in één bouwlaag met een kap zullen worden gebouwd, de overige woningen kunnen in twee bouwlagen met kap worden gerealiseerd. Binnen de bestemming Wonen - 1 gaat het om vrijstaande woningen, binnen de bestemming Wonen - 2 kunnen ook dubbele woningen worden gebouwd alsmede woningen in een rij. Daarmee wordt ruimte geboden voor het eerder behandelde stedenbouwkundig ontwerp.

De maximale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen is per hoofdgebouw maximaal 70 m². Deze regeling sluit aan op de gangbare bijgebouwenregeling binnen de gemeente.

Binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 is het via een afwijking bij omgevingsvergunning mogelijk deze oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder voorwaarden te vergroten tot 100 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 600 m² en tot 150 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 600 m². Bij de regeling is aangesloten op de bijgebouwenregeling van de gemeente.

De met wonen verenigbare functies zijn binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 toegegaan, mits:

1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximum van 50 m²;
2. de functie geen ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en geen afbreuk doet

aan het woonkarakter van de omgeving;
3. er geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
4. de functie geen zodanig verkeersaantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor nog te ontwikkelen delen van de wijk Zevenhuizen-Oost wordt elk jaar bij de jaarrekening de grondexploitatie herzien. Deze wordt door de gemeenteraad van Westerkwartier (voorheen Leek) vastgesteld. Op grond van deze gegevens oordeelt de gemeente dat het plan uitvoerbaar is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, voorzover beschikbaar, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Bro uiteengezet. Ook de resultaten van de zienswijzefase worden hier uiteengezet.

6.2.1 Overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan ter advisering voorgelegd aan een aantal vaste overleg- en adviesinstanties. Van de Provincie Groningen, Waterschap Noorderzijlvest en de Veiligheidsregio zijn opmerkingen ontvangen. Alle opmerkingen zijn in het voorliggende plan verwerkt. De binnengekomen reacties zijn hier te vinden :

- Bijlage 7 - Reactie Provincie Groningen
- Bijlage 8 - Reactie Waterschap Noorderzijlvest
- Bijlage 9 - Reactie Veiligheidsregio

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De bekendmaking van het bestemmingsplan vindt plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant

6.2.3 Vaststelling

De bekendmaking van het vaststellingsbesluit vindt te zijner tijd plaats door middel van een publicatie in het gemeentelijke huis-aan-huisblad en in de Staatscourant. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (zes weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij een voorlopige voorziening bij de voorzitter van de ABRvS is aangevraagd.

Bijlagen bij de toelichting

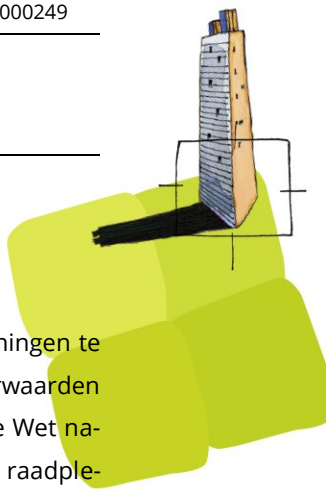
Bijlage 1 Natuurtoets

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Beknopte natuurtoets Zevenhuizen-Oost fase 3

projectnummer: P000249

Onderwerp: Beknopte natuurtoets woningbouw Zevenhuizen-Oost fase 3
Datum: 22-6-2021



Inleiding

KADER

De gemeente Westerkwartier is van plan om aan de oostzijde van Zevenhuizen nieuwe woningen te bouwen. Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb)[1] of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Naast het raadplegen van bronnen is het plangebied ten behoeve van de inventarisatie op 20 april 2021 bezocht door een ecoloog van BügelHajema Adviseurs. De weersomstandigheden waren: onbewolkt, circa 18˚C, droog en een matige wind.

PLANGEBIED

Het plangebied bestaat volledig uit kaal akkerlanden ligt ten oosten van Zevenhuizen (zie figuur 1). Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door akkerland en aan de zuid- en westzijde door woonerven. Verder staat een enkele boom aan de oostzijde van de akkers. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Langs de oost- en westzijde, buiten het plangebied, lopen sloten.

De ontwikkelingen bestaan uit de realisatie van circa 19 woningen. De watergangen langs de oost- en westzijde van het plangebied blijven behouden. De enkele boom aan de noordoostzijde van het plangebied wordt verwijderd. Verder wordt voor deze ontwikkeling grond vergraven en overige vegetatie verwijderd.

1 De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen **T** 0592 316 206
E info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



Figuur 1. Kaart met de locatie van het plangebied (rood). Bron kaartondergrond: www.ruimtelijkeplannen.nl



Foto's 1 en 2. Impressie van het plangebied op 20 april 2021. Links het aanzicht op het gebied vanuit het zuiden. Rechts het aanzicht op het gebied vanuit het westen.

Soortenbescherming

Onderdeel van de Wnb is soortenbescherming van planten en dieren. Dit betreffen:

- alle van nature in Nederland in het wild voorkomende vogels die vallen onder de Vogelrichtlijn (Wnb art. 3.1-3.4);
- dier- en plantensoorten die beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (Wnb art. 3.5-3.9);
- nationaal beschermde dier- en plantensoorten genoemd in de bijlage van de wet (Wnb art. 3.10-3.11).

Van deze laatst genoemde groep beschermde soorten mogen provincies een zogenaamde 'lijst met vrijstellingen' opstellen (Wnb art. 3.11). Voor de soorten op deze lijst geldt een vrijstelling van de verboden genoemd in art. 3.10 eerste lid van de Wnb.

INVENTARISATIE

Uit het raadplegen van de gegevens van de laatste 5 jaar in de Nationale Database Flora en Fauna[2] (NDFF) (© NDFF 28 april 2021 11:45:04) blijkt dat in de omgeving van het plangebied (0-3 kilometer) diverse beschermde diersoorten bekend zijn. Het gaat om vogels met jaarrond beschermde nesten, zoogdieren en een enkele dagvlindersoort (grote weerschijnvlinder).

De vegetatie in de groene randen van het plangebied en in de slootkanten bestaat voornamelijk uit een aantal algemene gras- en kruidensoorten, zoals Engels raaigras, kleine veldkers, grote brandnetel en op sommige locaties wat riet. Deze soorten duiden op voedselrijke omstandigheden. Aan de noordoostzijde van het plangebied staat een enkele zomereik.
Uit de directe omgeving van het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten bekend (NDFF). Gezien de voedselrijkdom en de terreingesteldheid kan het voorkomen van beschermde plantensoorten in het plangebied worden uitgesloten.

Er is een aantal vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen bekend uit de directe omgeving van het plangebied, zoals sperwer en buizerd (NDFF). In het plangebied is geen bebouwing aanwezig die mogelijkheid biedt voor vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals huismus of gierzwaluw, om een nest in te bouwen. Verder zitten in de enkele boom geen jaarrond beschermde nesten van bijvoorbeeld roofvogels of uilen.
Het plangebied is wel geschikt als foerageergebied van een aantal soorten roofvogels met jaarrond beschermde nesten, zoals sperwer en buizerd.

[2] Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De NDFF is de meeste complete natuurdatabank van Nederland. De NDFF geeft informatie over waarnemingen van beschermde en zeldzame planten en dieren en bevat uitsluitend gevalideerde gegevens.

Tijdens het veldbezoek, gedurende het broedseizoen, zijn geen weide- of akkervogels in het plangebied of de omgeving waargenomen. Kievit, wulp of scholekster zijn soorten die op akkers broeden. Deze worden door hun (grote) verstoringsgevoeligheid, de nabijheid van bebouwing, afwezigheid van open en uitgestrekt leefgebied (veel houtwallen) en de huidige bouwwerkzaamheden direct ten zuiden van het gebied, niet in het plangebied verwacht. In de sloten direct grenzend aan het plangebied kan wel een aantal algemeen voorkomende broedvogels tot broeden komen, zoals wilde eend en meerkoet. De nesten van deze algemene soorten zijn alleen tijdens de broedperiode beschermd.

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van een aantal vleermuissoorten, waaronder gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis (NDFF). Het plangebied is niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen door het ontbreken van bebouwing. De enkele zomereik heeft geen holtes en/of scheuren die geschikt zijn als vleermuisverblijfplaats. Het plangebied vormt mogelijk wel onderdeel van het foerageergebied van vleermuizen die in open gebieden kunnen foerageren, zoals laatvlieger en ruige dwergvleermuis. Mogelijke vliegroutes zijn niet aanwezig door het ontbreken van aaneengesloten rijen opgaande beplanting of brede watergangen.

Het plangebied biedt geschikt leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdiersoorten, zoals veldmuis en haas (NDFF). Voor deze soorten geldt in de provincie Groningen een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb. Een aantal niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdiersoorten is bekend uit de directe omgeving van het plangebied, namelijk boommarter, das, steenmarter, eekhoorn en waterspitsmuis (NDFF). In het plangebied zijn geen gebouwen of houtstapels aanwezig die geschikt zijn als verblijfplaats voor steenmarter. Verder zijn in de boom geen nesten van eekhoorn of geschikte holtes van boommarter aanwezig. De oevers van de sloten rondom het plangebied zijn steil en worden regelmatig gemaaid en geschoond. Hierdoor ontbreekt geschikt leefgebied voor waterspitsmuis, zoals oevers met meerjarige oeverbegroeiing. Dassenburchten of andere sporen van das zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek. De aanwezigheid van niet-vrijgestelde zoogdiersoorten kan dan ook worden uitgesloten.

Er zijn waarnemingen bekend vanuit de directe omgeving van het plangebied van enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bastaardkikker en gewone pad (NDFF). Deze soorten kunnen zich voortplanten in de sloten rondom het plangebied. Daarnaast kunnen lage aantallen van deze soorten de groene randen van het plangebied als landbiotoop gebruiken. Voor deze soorten geldt in de provincie Groningen een vrijstelling van de verbodsartikelen van de Wnb bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uit de omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen bekend van niet-vrijgestelde amfibieënsoorten. Deze zijn gezien de inrichting van het terrein en het ontbreken van watervegetatie ook niet te verwachten.

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de beschermde dagvlinder grote weerschijnvlinder (NDFF). Vanwege het ontbreken van geschikt biotoop, zoals bosranden met boswilg en beekoevers, is deze soort niet in het plangebied te verwachten.

Waarnemingen van beschermde soorten uit de soortgroepen overige ongewervelden, vissen, amfibieën en reptielen zijn niet bekend vanuit de omgeving van het plangebied (NDFF). Vanwege het ontbreken van geschikt biotoop in het plangebied zijn deze ook niet te verwachten.

TOETSING

Als gevolg van de plannen zullen geen vleermuisverblijfplaatsen of jaarrond beschermde nestplaatsen van vogels verloren gaan. Negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrond beschermde nestplaatsen kunnen daardoor worden uitgesloten.

Bij uitvoering van het plan wordt het plangebied mogelijk minder geschikt als foerageergebied voor sperwer en buizerd. Het plangebied vormt echter hooguit een klein onderdeel van het foerageergebied van deze soorten en bovendien is in de directe omgeving in ruime mate alternatief en deels ook hoogwaardiger foerageergebied voor deze soorten aanwezig. Negatieve effecten op vogels met jaarrond beschermde nesten door verlies van foerageergebied treden dan ook niet op.

Voor de overige vogelsoorten geldt dat, indien de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, in gebruik zijnde nesten van vogels kunnen worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet; van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli duurt.

Het plangebied vormt door het ontbreken van opgaande beplanting hooguit matig geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Het plangebied zal naar verwachting niet volledig ongeschikt worden als foerageergebied voor eventueel te verwachten vleermuissoorten. Bovendien is in de directe omgeving van het plangebied in ruime mate alternatief en deels hoogwaardiger foerageergebied aanwezig. Negatieve effecten op het foerageergebied van vleermuizen, als gevolg van de werkzaamheden, treden niet op. Verder zijn geen rijen opgaande beplanting of brede watergangen aanwezig die kunnen dienen als vliegroute voor vleermuizen. Negatieve effecten ten aanzien van vliegroutes kunnen dus worden uitgesloten.

Als gevolg van de ontwikkelingen kunnen enkele verblijfplaatsen van algemene amfibieën- en zoogdiersoorten worden verstoord en vernietigd. Ook kunnen hierbij enkele exemplaren worden gedood. De te verwachten algemene soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen van de provincie Groningen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Wnb.

Gebiedsbescherming

Voor onderhavig plangebied is de volgende wet- en regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming relevant: de Wnb en de provinciale structuurvisie en verordening.

WET NATUURBESCHERMING

In de Wnb is de bescherming van Natura 2000-gebieden, geregeld. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

NATUURNETWERK NEDERLAND

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Nationale omgevingsvisie (NOVI). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie 2021 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2020 Van belang is dat de provincie geen externe werking kent voor het NNN.

NATUUR BUITEN HET NNN

Vanuit het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid wordt verder buiten de NNN-gebieden bij ruimtelijke plannen specifiek ingezet op de bescherming van bestaande bos- en natuurgebieden en weidevogel– en akkervogelleefgebieden.

INVENTARISATIE

In het kader van de Wnb beschermde gebieden liggen op ruime afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied ‘Bakkeveense Duinen’ dat op circa 4,5 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt circa 2 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als ‘Natuur buiten het NNN’ betreft een bos dat circa 2,2 kilometer ten noordwesten van het plangebied

ligt. Het dichtstbijzijnde weidevogelleefgebied ligt op circa 9 kilometer ten noorden van het plangebied.

TOETSING
Het projectgebied ligt op ruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Bakkeveense Duinen'. Hierdoor zijn in potentie effecten alleen mogelijk door externe werking. Het projectgebied is gescheiden van het Natura 2000-gebied door bebouwing, wegen en agrarisch gebied. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van het plan, kan een toename van verstoring door geluid, verlichting of optische verstoring worden uitgesloten.

Er kan echter in potentie wel sprake zijn van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Daarom dient een AERIUS-berekening te worden gemaakt waaruit blijkt of tijdens de aanleg- en gebruiksfase al dan niet sprake is van stikstofdepositie boven 0.00 mol N/ha/ja in stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden.

Gezien de afstand tot het NNN, natuur buiten het NNN, weidevogelleefgebieden en de aard van het plan, zijn geen negatieve effecten te verwachten op dergelijke gebieden. Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid.

Beschermde houtopstanden
De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 1000 m^2 en bomenrijen van minimaal 21 bomen gelegen buiten de bebouwde kom.
In het plangebied zijn geen beschermde houtopstanden aanwezig. Het indienen van een kapmelding bij de provincie Groningen is niet nodig.

Conclusie
Voor een toetsing aan de soortenbescherming van de Wnb is op basis van het uitgevoerde veldbezoek (d.d. 20 april 2021) en het raadplegen van bronnen, gelet op de aard van het plan, een voldoende beeld van de natuurwaarden ontstaan. Nader onderzoek naar beschermde soorten is niet nodig.
In verband met de soortbescherming van de Wnb is het wel nodig om bij de planning van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels, zoals wilde eend en meerkoet).

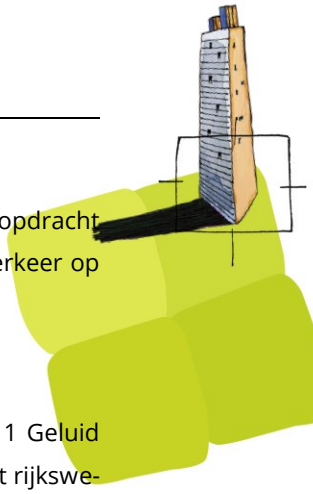
Op basis van de stikstofberekening kan worden bepaald of een vergunning van de Wnb nodig is voor uitvoering van het plan. Een nadere analyse van het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid is niet noodzakelijk. De ontwikkeling is op het punt van provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet in strijd met de provinciale ruimtelijke verordening.

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever:	Gemeente Westerkwartier	projectnummer:	P000249
Aan:	Gemeente Westerkwartier		
Van:	BügelHajema Adviseurs		
Onderwerp:	Geluidsbelasting contour N979		
Datum:	26-04-2021		



1 Inleiding

Voor een wijziging van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost' heeft de gemeente Leek opdracht gegeven om de geluidsbelasting op de geprojecteerde woningen ten gevolge van het wegverkeer op de omliggende doorgaande wegen te berekenen.

2 Wettelijk kader wegverkeerslawaai

Sinds 1 juli 2012 zijn geluidproductieplafonds voor hoofdwegen ingevoerd via hoofdstuk 11 Geluid van de Wet milieubeheer. Het gaat daarbij om de aanleg of wijziging van hoofdwegen (meest rijkswegen) welke op de geluidsplafondkaart staan.
Voor andere wegen (geen 30 km) blijft de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. In artikel 74 van de Wgh staat hoe groot de zone langs wegen is. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). In tabel 1 worden de zonebreedtes weergegeven voor de naastgelegen weg.

Tabel 1: Zonebreedten Weg

Weg	Situatie	aantal rijstroken	Zonebreedte
N979	binnenstedelijk	2	200

Het bestemmingsplan ‘Zevenhuizen Oost, fase 3' is gelegen binnen de zone van deze weg. Voor wegverkeerslawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB, de maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied is 63 dB.

3 Bouwbesluit

Artikel 3.3. lid 1 van het Bouwbesluit 2012 geeft aan dat een krachtens de Wgh of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit, de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting en 33 dB bij weg- of spoorweglawaai.

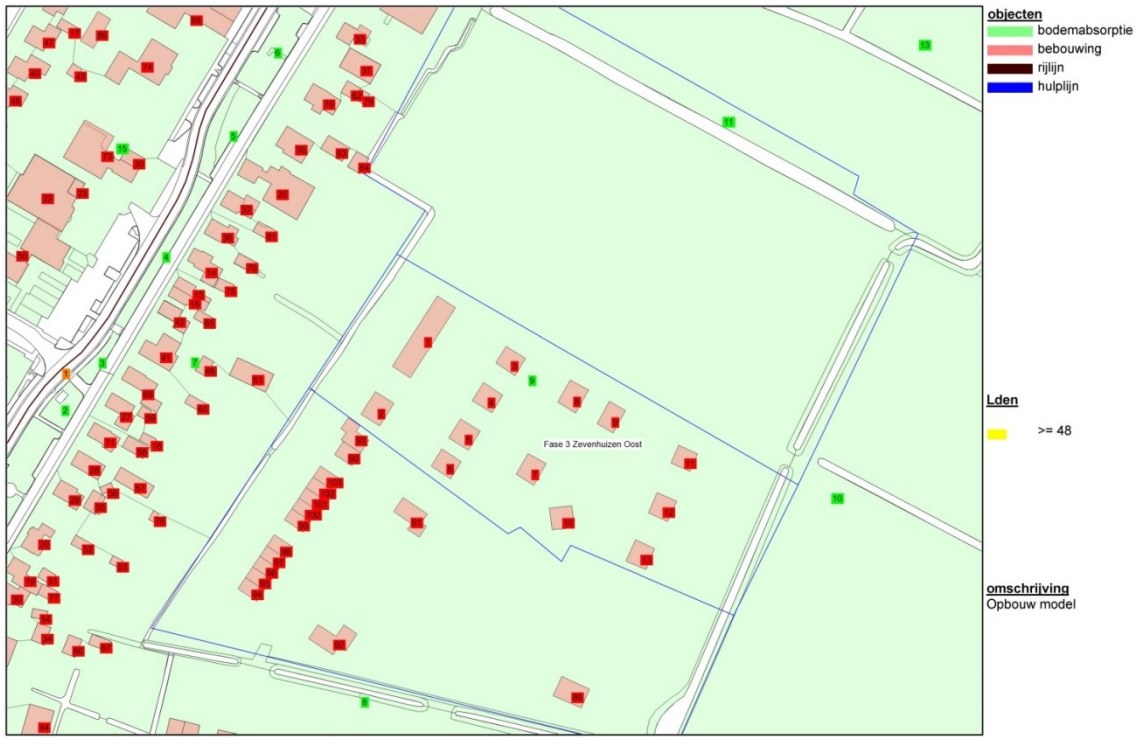
4 Uitgangspunten verkeersgegevens

De verkeersgegevens zijn verkregen uit de provinciale telrapporten (2019). In het rekenmodel dient uitgegaan te worden van verkeerscijfers voor het prognosejaar 2031, 10 jaar na realisatie van het plan. Er is uitgegaan van een autonoom groeipercentage van 1% per jaar. Voor 2031 is de geprognosticeerde verkeersintensiteit op de N979 4.904 mvt/dag. In bijlage 1 zijn de verkeersintensiteiten en verkeersverdelingen weergegeven. Er is uitgegaan van een standaard asfalt wegdekverharding (W0-referentiewegdek) en een snelheidsregime van 50 km/u voor alle voertuigen.

5 Omgeving

Het rekenmodel is opgemaakt op basis van een door de gemeente aangeleverde digitale ondergrond waarop alle gebouwen in de omgeving staan aangegeven. Het rekenmodel is opgebouwd met het programma Winhavik (versie 9.04). In figuur 1 is de opbouw van het model weergegeven.

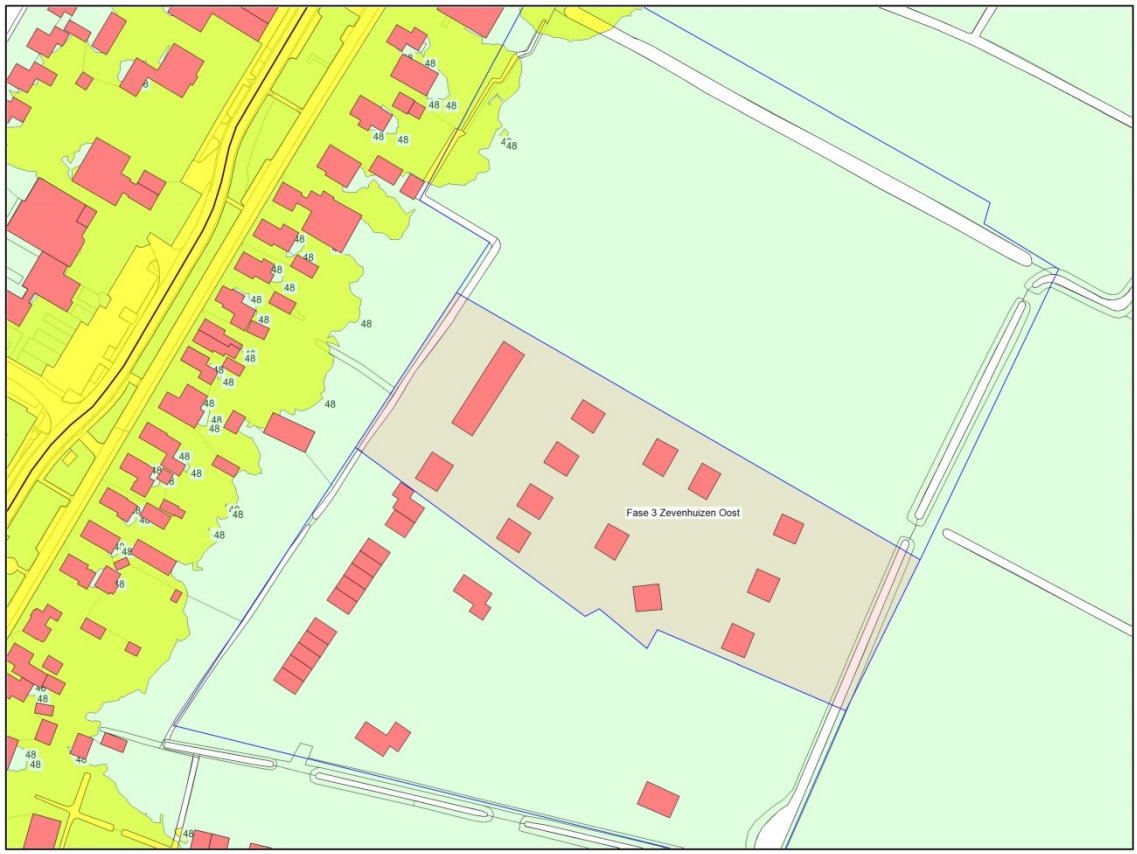
Figuur 1: Modelweergave



6 Geluidsbelastingcontouren

Op basis van het de verkeersintensiteiten en de aanwezige bebouwing zijn de geluidsbelastingcontouren van de N979. In figuur 2 zijn deze geluidsbelastingcontouren weergegeven. In bijlage 3 zijn de invoergegevens opgenomen.

Figuur 2: 48 dB geluidsbelastingcontouren N979 (hoogte 4,5 m)



7 Conclusie

Uit figuur 2 blijkt dat de geluidsbelastingen op de geprojecteerde woningen ten gevolge van het wegverkeer op de N979 voldoen aan de in de Wgh gestelde normen. Nadere berekeningen ten aanzien van de gevelwering zijn niet noodzakelijk aangezien er ten gevolge van de beschouwde bronnen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden.

Bijlage 1 - Verkeersgegevens

Weekdag

Telpunt O4235 - N979: Jonkersvaart-Zevenhuizen

2019

Ri 1	Intensiteit	Dag	Avond	Nacht
Personenauto	1966	1563	264	139
Vrachtverkeer licht	156	124	21	11
Vrachtverkeer zwaar	48	39	6	3
Totaal	2170	1726	291	153

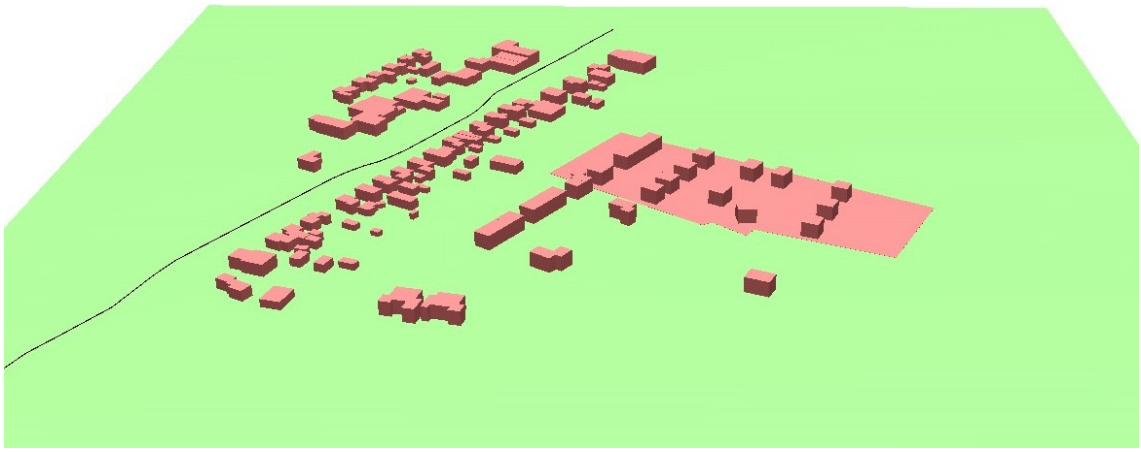
Ri 2	Intensiteit	Dag	Avond	Nacht
Personenauto	1977	1572	265	140
Vrachtverkeer licht	157	125	21	11
Vrachtverkeer zwaar	48	39	6	3
Totaal	2182	1736	292	154

Doorsnede	Intensiteit	Dag	Avond	Nacht	Dag%	Avond%	Nacht%
Personenauto	3943	3135	529	279	79.51%	13.42%	7.08%
Vrachtverkeer licht	313	249	42	22	79.55%	13.42%	7.03%
Vrachtverkeer zwaar	96	78	12	6	81.25%	12.50%	6.25%
Totaal	4352	3462	583	307			
uur%		6.63%	1.67%	1.76%			

jaar	weekdag intensiteit
2019	4352
2020	4396
2021	4439
2022	4484
2023	4529
2024	4574
2025	4620
2026	4666
2027	4713
2028	4760
2029	4807
2030	4855
2031	4904

Bron: Monitor Verkeer en Vervoer - Noord Nederland
Datum: 26-04-2021

Bijlage 2 - 3D model



Projectgegevens

projectnaam: P000249 Bestemmingsplan fase 3 Zevenhuizen Oost
opdrachtgever: Gemeente Westerkwartier
adviseur: BügelHajema Adviseurs
databaseversie: 903
situatie: eerste situatie
uitsnede: basismodel

omschrijving	verkeerslawaai
rekenhart:	16.5.2 (build5) :enhart16;rmg2012
aut. berekening gemiddeld maaiveld:	☑
alleen absorptiegebieden(geen hz-lijnen):	☑
standaard bodemabsorptie:	0 %
rekenresultaat binnengelezen (datum):	26-04-2021
rekenresultaat binnengelezen (tijd):	13:58
maximum aantal reflecties:	1 graden
minimum zichthoek reflecties:	2 graden
maximum sectorhoek:	5 graden
vaste sectorhoek:	2
methode aftrek110g:	per rijlijn

Ruimte voor de leefomgeving

Bebouwing

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
1	8.0	0.0	80	zevenhuizen oost 3e fase	80	1
2	8.0	0.0	32	zevenhuizen oost 3e fase	80	2
3	8.0	0.0	27	zevenhuizen oost 3e fase	80	3
4	8.0	0.0	28	zevenhuizen oost 3e fase	80	4
5	8.0	0.0	29	zevenhuizen oost 3e fase	80	5
6	8.0	0.0	27	zevenhuizen oost 3e fase	80	6
7	8.0	0.0	29	zevenhuizen oost 3e fase	80	7
8	8.0	0.0	31	zevenhuizen oost 3e fase	80	8
9	8.0	0.0	30	zevenhuizen oost 3e fase	80	9
10	8.0	0.0	29	zevenhuizen oost 3e fase	80	10
11	8.0	0.0	26	zevenhuizen oost 3e fase	80	11
12	8.0	0.0	27	zevenhuizen oost 3e fase	80	12
13	8.0	0.0	28	zevenhuizen oost 3e fase	80	13
14	6.4	0.0	52		80	14
15	5.5	0.0	30		80	15
16	5.2	0.0	41		80	16
17	3.0	0.0	17		80	17
18	2.8	0.0	25		80	18
19	5.0	0.0	44		80	19
20	5.0	0.0	47		80	20
21	6.4	0.0	48		80	21
22	5.9	0.0	95		80	22
23	3.4	0.0	16		80	23
24	7.9	0.0	73		80	24
25	5.1	0.0	87		80	25
26	6.6	0.0	57		80	26
27	5.2	0.0	48		80	27
28	6.2	0.0	27		80	28
29	5.8	0.0	37		80	29
30	5.2	0.0	44		80	30
31	6.6	0.0	24		80	30
32	7.0	0.0	45		80	32
33	5.7	0.0	37		80	33
34	4.6	0.0	22		80	34
35	7.1	0.0	37		80	35
36	7.0	0.0	37		80	36
37	6.0	0.0	34		80	37
38	6.2	0.0	58		80	38
39	7.9	0.0	93		80	39
40	6.0	0.0	50		80	40
41	6.1	0.0	47		80	41
42	5.9	0.0	44		80	42
43	2.7	0.0	15		80	43
44	4.2	0.0	34		80	44
45	5.9	0.0	60		80	45
46	7.0	0.0	30		80	46
47	6.3	0.0	42		80	47

Ruimte voor de leefomgeving

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
48	6.2	0.0	42		80	48
49	6.2	0.0	43		80	49
50	7.3	0.0	140		80	50
51	4.3	0.0	15		80	51
52	3.3	0.0	17		80	52
53	2.6	0.0	13		80	53
54	4.4	0.0	14		80	54
55	3.9	0.0	28		80	55
56	2.5	0.0	11		80	56
57	5.2	0.0	28		80	57
58	4.5	0.0	21		80	58
59	3.3	0.0	14		80	59
60	4.2	0.0	18		80	60
61	5.4	0.0	42		80	61
62	3.9	0.0	19		80	62
63	5.3	0.0	24		80	63
64	4.1	0.0	20		80	64
65	3.1	0.0	15		80	65
66	5.0	0.0	18		80	66
67	3.5	0.0	18		80	67
68	6.1	0.0	99		80	68
69	5.6	0.0	54		80	69
70	3.5	0.0	18		80	70
71	5.8	0.0	34		80	71
72	5.6	0.0	50		80	72
73	5.2	0.0	82		80	73
74	5.3	0.0	85		80	74
75	2.7	0.0	16		80	75
76	7.3	0.0	40		80	76
77	4.6	0.0	17		80	77
78	3.2	0.0	9		80	78
79	3.3	0.0	14		80	79
80	4.6	0.0	22		80	80
81	3.7	0.0	19		80	81
82	7.5	0.0	35		80	82
83	7.5	0.0	40		80	83
84	7.5	0.0	40		80	84
85	7.5	0.0	48		80	85
86	5.4	0.0	35		80	86
87	7.5	0.0	42		80	87
88	7.5	0.0	44		80	88
89	8.0	0.0	31		80	89
90	8.0	0.0	22		80	90
91	8.0	0.0	41		80	91
92	8.0	0.0	51		80	92
93	8.0	0.0	38		80	93
94	8.0	0.0	25		80	94
95	8.0	0.0	24		80	95
96	8.0	0.0	24		80	96
97	8.0	0.0	24		80	97

Ruimte voor de leefomgeving

nr	z,gem	m,gem	lengte	adres	reflectie	kenmerk
98	8.0	0.0	25		80	98
99	8.0	0.0	25		80	99
100	8.0	0.0	24		80	100
101	8.0	0.0	24		80	101
102	8.0	0.0	25		80	102
103	8.0	0.0	25		80	103

BügelHajema Adviseurs

Ruimte voor de leefomgeving

Rasters

					aantal stappen		rastergrootte		
nr	z1	m1	hoogte	grens	x	y	x	y	kenmerk
1	0.0	0.0	4.5		143	108	3	3	1

Ruimte voor de leefomgeving

Rijlijnen

nr	z,gem	lengte	wegdek	hellingcor.	groep	omschrijving	kenmerk	art 110g	etm.intens.	%	periode	Intensiteiten %	licht	middel	zwaar	motor	snelheden licht	middel	zwaar	motor
1	0.0	517	01 glad asfalt/DAB		(1)	N979	1	5	4904.0	☑	dag	6.63	79.51	13.42	7.08		50	50	50	
											avond	1.67	79.55	13.42	7.03		50	50	50	
											nacht	1.76	81.25	12.50	6.25		50	50	50	

BügelHajema Adviseurs

Ruimte voor de leefomgeving

Bodemabsorptie

nr	lengte	absorptie [%]	kenmerk
1	285	90.0	1
2	64	90.0	2
3	56	90.0	3
4	151	90.0	4
5	90	90.0	5
6	100	80.0	6
7	888	60.0	7
8	211	70.0	8
9	1025	70.0	9
10	776	90.0	10
11	567	90.0	11
12	91	90.0	12
13	151	90.0	13
14	88	50.0	14
15	454	50.0	15

Ruimte voor de leefomgeving

Bijlage 3 Afweging volksgezondheid

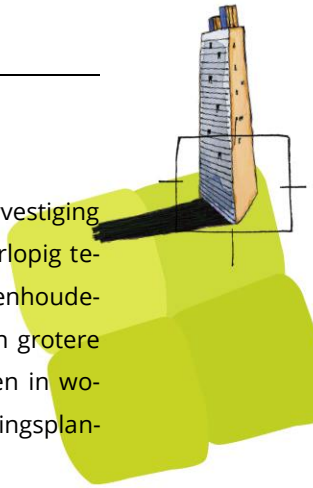
BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Memo

Opdrachtgever:	Gemeente Westerkwartier	projectnummer:	P000058

Onderwerp: Afweging woningbouw Oostindie-Zuid en Zevenhuizen-Oost in relatie tot geitenhouderij Oostindie 43
Datum: 26-05-2021



1.1 Aanleiding

Op 2 december 2020 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om nieuwvestiging van geitenhouderijen in de gemeente voorlopig te voorkomen. Ook gaat de gemeente voorlopig terughoudend om met uitbreiding van bestaande geitenhouderijen. Onderzoek rondom geitenhouderijen heeft namelijk uitgewezen dat mensen die in de buurt wonen van deze bedrijven een grotere kans hebben op longontsteking. Momenteel zijn twee plannen in ontwikkeling die voorzien in woningbouw binnen 2.000 meter van een bestaande geitenhouderij. Het betreft de bestemmingsplannen Oostindie-Zuid en Zevenhuizen-Oost, fase 3.

In het navolgende wordt allereerst ingegaan op enkele achtergronden bij het voorbereidingsbesluit. Van daaruit wordt een afweging gemaakt omtrent de aanvaardbaarheid van woningbouw binnen 2.000 meter van de aanwezige geitenhouderij.

1.2 Achtergrond voorbereidingsbesluit geitenhouderijen

Zoals gezegd heeft onderzoek uitgewezen, dat mensen die binnen 2.000 meter van een geitenhouderij wonen, een grotere kans hebben op longontsteking. Dat blijkt uit het onderzoek 'Veehouderij en gezondheid omwonenden III: longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014 – 2016 (publicatiedatum 08/10/2018)'. Omdat dit onderzoek uitsluitend in Noord-Brabant en Limburg werd uitgevoerd, was niet duidelijk of longontsteking ook in andere provincies vaker zou voorkomen rond geitenhouderijen. Daarom is er een vervolg gegeven aan het VGO III door onderzoek te doen in Gelderland, Overijssel en de oostkant van Utrecht. Uit dit onderzoek bleek dat de resultaten uit Noord-Brabant en Limburg ook voor andere provincies gelden.

Tot dit moment is echter nog steeds onduidelijk wat de oorzaak is van het verhoogde risico op longontsteking. Verder onderzoek is daarom noodzakelijk. De resultaten van het onderzoek naar de oorzaken van longontsteking rond geitenhouderijen worden naar verwachting eind 2022 gepubliceerd (ruim na vaststelling van de genoemde bestemmingsplannen).

Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen (zoals woningen, kinderdagverblijven en scholen). Andersom adviseert de GGD ook om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Tot een afstand van twee kilometer blijft het risico op longontsteking vergroot. Daarbij geldt: hoe kleiner de afstand tot een geitenbedrijf, hoe groter het risico.

1.3 Woningbouw in Leek en Zevenhuizen

1.3.1 het voornemen

De gemeente Westerkwartier is voornemens om op twee locaties in de nabijheid van een bestaande geitenhouderij op het perceel Oostindie 43 te Zevenhuizen woningen te ontwikkelen. Het gaat om de volgende locaties, aantallen woningen en de kortste en grootste afstand tot de betreffende geitenhouderij:

Locatie	Aantal te realiseren woningen	Kortste en grootste afstand tot geitenhouderij
Oostindie-Zuid	Circa 140	923 en 1.293 meter
Zevenhuizen Oost, fase 3	20	1.084 en 1.207 meter

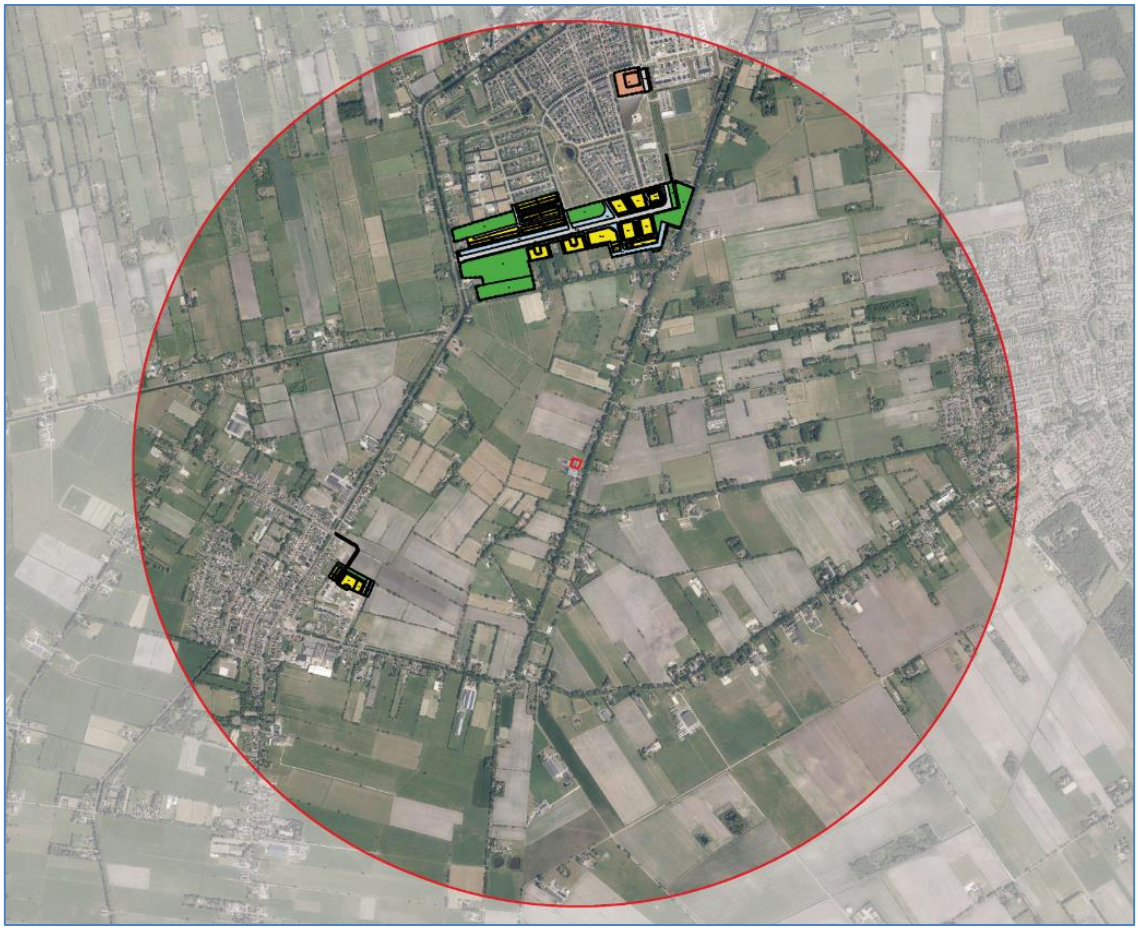
De woningbouwlocaties bevinden zich daarmee binnen de zone van twee kilometer van een geitenhouderij (zie onderstaande afbeelding).

1.3.2 Afwegingsvrijheid voor de gemeenteraad

Alvorens te komen tot een afweging, is het van belang enkele woorden te wijden aan de afwegingsruimte van de raad. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient altijd rekening te worden gehouden met allerhande aspecten (milieu, ecologie, archeologie, water, etc.…). Met andere woorden: ruimtelijke ordening is een proces van afwegen. Het aspect van volksgezondheid - waaronder de mogelijke gevolgen vanwege nabij gelegen agrarische bedrijven – betreft een van die aspecten. De raad heeft bij het afwegen van die aspecten beleidsruimte om het ene aspect een zwaarder gewicht toe te kennen dan het andere. Ook het maatschappelijk belang (de volkshuisvestelijke taak van de gemeente) mag bijvoorbeeld een rol spelen. Zo heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van geitenhouderijen en woningbouw eerder al geoordeeld dat:

> *“De raad heeft, naast het belang van de volksgezondheid, bij de uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te verrichten belangenafweging verder mogen betrekken dat de in het plan voorziene uitbreiding van de kern […] een zwaarwegend maatschappelijk belang dient, nu de voorziene woon-*

wijk noodzakelijk is om te kunnen voorzien in de bestaande en urgente woonbehoefte en de leefbaarheid van die kern en geen andere uitbreidingsmogelijkheden bestaan voor woningbouw buiten een straal van twee kilometer van de geitenhouderij van [appellante]. De raad heeft, gelet op hetgeen hij heeft aangevoerd over het daarmee gediende zwaarwegende belang, aan de noodzaak van de woningbouw bij de kern [...] voorts in redelijkheid een zwaarder gewicht kunnen toekennen dan aan de mogelijkheid een [recreatieve voorziening] te mogen exploiteren binnen een straal van twee kilometer van een geitenhouderij."[1]



Cirkel 2 km geitenhouderij Oostindie 43 te Zevenhuizen en plangebieden Oostindie-Zuid en Zevenhuizen Oost, fase 3

[1] *Uitspraak 201902223/1/R2, 7 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2391*.

1.3.3 Afweging

In het navolgende wordt de aanvaardbaarheid van de beoogde woningbouw afgewogen.

Algemeen

Woon- en leefklimaat

In algemene zin wordt opgemerkt dat door het toevoegen van woningbouw (binnen een straal van twee kilometer rond een geitenhouderij) de kans op longontsteking op zichzelf niet toeneemt. Wel worden er als gevolg van de woningbouw meer mensen blootgesteld aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken. Het voorbereidingsbesluit en in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'geitenstop' maakt groei van geitenhouderijen bovendien onmogelijk. Vanwege de geitenhouderij kan het woon- en leefklimaat daardoor niet verslechteren. Tegelijk wordt momenteel onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren wellicht de risico's te kunnen verminderen of voorkomen

Grenswaarden

De precieze oorzaak van het verhoogde risico op longontstekingen is nog onbekend en daarom bestaat er ook geen toetsingskader met vastomlijnde normen, zoals dat wel bestaat voor varkenshouderijen en pluimveebedrijven. De raad zal, binnen de beleidsruimte die het heeft, voor genoemde woningbouwplannen een zelfstandige afweging moeten maken. Daarbij gaat het om een 'goede ruimtelijke ordening', wat in dit geval betekent: het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Behoefte

Oostindie-Zuid

In het Regionaal Woondocument (2018) is opgenomen dat in de regio Zuidwest het aantal huishoudens en dus ook de woningvraag blijft groeien tot 2025. Voor de voormalige gemeente Leek is in het Woondocument opgenomen dat er behoefte is aan gemiddeld 415 woningen in de periode 2017-2022. Over Oostindie is opgenomen dat deze locatie voldoende ruimte biedt om de vraag vanuit Leek en Roden (waar bij de kern onvoldoende planaanbod is) op te vangen. Ook wordt hier een toenemende stroom huishoudens uit te stad verwacht.

In de Woonvisie Westerkwartier 2020-2030 is het gemeentelijk woonbeleid uitgewerkt. De Woonvisie geeft aan dat de gemeente jaarlijks netto 175 tot 250 woningen moet toevoegen om de vraag te bedienen. Binnen het totaal neemt de kern Leek, één van de grootste aantallen voor rekening met 525 tot 750 woningen in de periode 2020 tot en met 2029. De nieuwbouwcapaciteit opgenomen op de locatie Oostindie-Zuid (circa 140 woningen) sluit aan bij deze verwachte woningbehoefte.

Zevenhuizen-Oost, fase 3

Uit een recent woonbehoefteonderzoek[2] blijkt dat deelfase 3 hoe dan ook nodig is om in de vraag naar wonen aan de dorpsrand te blijven voorzien. Het voortdurend en op tijd waarborgen van volgende fases voor woningbouw in Zevenhuizen is cruciaal om mensen maximaal te binden en daarmee de dynamiek en leefbaarheid in het dorp te steunen.

Ten aanzien van de schaal van de voorgenomen woningbouwplannen geldt dat elders in Leek en Zevenhuizen geen locaties beschikbaar zijn om tijdig te kunnen voorzien in het aantal woningen waarin de woningbouwprojecten Oostindie Zuid en Zevenhuizen Oost voorzien.
Ook in de overige kernen van de gemeente zijn op dit moment geen locaties beschikbaar die tijdig kunnen voorzien in De (grootschalige) woningbouw in Zuidhorn, Marum, Grijpskerk en Grootegast is *naast* Leek (Oostindie) en Zevenhuizen nodig om in de behoefte te voorzien. Het is overigens niet realistisch te veronderstellen dat de behoefte van Leek en Zevenhuizen elders gerealiseerd kan worden. In het bijzonder voor Zevenhuizen geldt dat de behoefte in hoofdzaak lokaal is en zich daardoor niet eenvoudig laat verplaatsen naar een andere kern.

<u>Gefaseerde aanpak</u>

Aanvullend op het bovenstaande geldt ook dat de huidige locaties al een groot aantal jaren zijn bestemd voor woningbouw. Voor zowel Oostindie als Zevenhuizen-Oost geldt dat deze locaties al in de Structuurvisie Leek uit 1997 en de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden uit 2009 als potentiele woningbouwlocatie zijn aangewezen. Nadien zijn beide locaties daadwerkelijk bestemd voor (gefaseerde) woningbouw. De nu voorliggende locaties zijn (deels) al voorzien van infrastructuur.
Met de ontwikkeling van Oostindie Zuid wordt de wijk Oostindie afgerond.

<u>Uitbreiding versus inbreiding</u>

Beide woningbouwlocaties betreffen uitbreidingslocaties. In de nabije omgeving van Leek en Zevenhuizen (en buiten de 2 km-zone) zijn op korte termijn geen geschikte inbreidingslocaties beschikbaar (dan wel zijn eventuele ontwikkelingen nog (te) onzeker) die kunnen voorzien in de benodigde aantallen woningen. Dat maakt dat de beide uitbreidingsplannen nodig zijn om te voorzien in een bestaande en urgente woonbehoefte. Zonder deze nieuwbouw loopt het draagvlak voor de voorzieningen terug, stagneert de doorstroming op de woningmarkt, worden draagkrachtige doelgroepen niet aangetrokken of kunnen niet worden vastgehouden. Dit kan ten koste kan gaan van de leefbaarheid.

[2] 'Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen - Analyse van de vraag naar Wonen in Zevenhuizen-Oost fase 3' (KAW, 8 januari 2021)

Daar komt bij dat de doorlooptijd van woningbouwlocaties van aanwijzing tot concrete bouwrealisatie dikwijls meerdere jaren beslaat. Indien al andere locaties geschikt zouden kunnen zijn, is niet voorstelbaar dat een mogelijke alternatieve locatie tijdig genoeg (voor 2030) kunnen voorzien in de woningbehoefte die bestaat uit jaarlijks netto 175 tot 250 woningen.

Omliggende functies

De geitenhouderij bevindt zich aan de lintbebouwing van het gehucht Blauw. In dat gehucht bevindt zich direct aan de overzijde, op twintig meter afstand van het perceel, een woning. De geitenhouderij betreft, tezamen met één direct aangrenzend bedrijf, de enige bedrijfsfunctie in het lint van Blauw. Het gehele lint van Blauw bestaat voorts uit reguliere woningen die op een veel kleinere afstand staan dan de geplande woningen. Door niet dichterbij te bouwen dan reeds bestaande gevoelige functies wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan eventuele toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Risico

Het onder punt 1.2 van deze memo genoemde VGO III-onderzoek laat een risicoverhoging zien tot een afstand van 1 à 2 kilometer (2 tot 36% meer longontsteking, 10 tot 50 vermijdbare gevallen per 100.000 inwoners per jaar)" (blz.6) van een geitenhouderij. Als dit wordt toegepast op de beoogde nieuwbouw op de locaties Oostindie-Zuid en Zevenhuizen-Oost ontstaat het volgende beeld:

Woonwijk	Nieuwe woningen	Toename personen	Best case (10 gevallen)	Worst case (50 gevallen)
Oostindie	140	420	0,042 gevallen per jaar = 1 persoon in 24 jaar	0,21 gevallen per jaar = 1 persoon in 4,8 jaar
Zevenhuizen	20	60	0,006 gevallen per jaar = 1 persoon in 167 jaar	0,03 gevallen per jaar = 1 persoon in 33 jaar

NB: Het gaat hierbij om een indicatie van de verhoogde kans op longontsteking.

1.3.4 Conclusie

De plangebieden Oostindie-zuid en Zevenhuizen Oost, fase 3 liggen op circa 900 en 1.000 meter en dus binnen de zone van 2 km van een geitenhouderij. Daarom is een afweging nodig tussen enerzijds het op dit moment aangetoonde verhoogde gezondheidsrisico en anderzijds het belang van de beoogde woningbouwontwikkelingen.

Bovenstaande afweging maakt het volgende duidelijk:

1. De uitbreidingsplannen in Leek en Zevenhuizen zijn nodig om te voorzien in een urgente behoefte.
2. Nieuwbouw in Zevenhuizen is tevens nodig om de leefbaarheid in stand te houden.

3. Buiten een straal van 2 km rond de geitenhouderij zijn geen uitbreidingsmogelijkheden aanwezig om in de betreffende vraag te voorzien.
4. Door niet dichterbij te bouwen dan reeds bestaande gevoelige functies wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van de geitenhouderij te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan eventuele toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat
5. In de huidige situatie zijn reeds diverse reguliere woningen aanwezig op veel kortere afstand dan de geplande woningen.
6. De verhoogde kans op longontsteking bij woningbouw op de locaties Oostindie-Zuid en Zevenhuizen Oost fase 3 is gering tot zeer gering.

Tot slot wordt opgemerkt dat de gemeenteraad (middels een voorbereidingsbesluit en een nog vast stellen bestemmingsplan) besloten heeft tot een moratorium die bouw en ingebruikname van nieuwe geitenstallen verbiedt. Door deze maatregel is eventueel wachten met de planontwikkeling op beide locaties niet opportuun en gewenst. Het sociaal-maatschappelijk belang van de met het plan beoogde woningbouw in Leek en Zevenhuizen is groot en is van doorslaggevende betekenis in de hierbij gemaakte afweging.

Bijlage 4 Advies GGD

Duiding verhoogd risico op longontsteking rondom geitenhouderij Oostindië 43 te Zevenhuizen

17 mei 2021

Situatie
De gemeente Westerkwartier heeft met een voorbereidingsbesluit een stop gezet op de mogelijkheden voor uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen binnen de gemeente. Momenteel zijn er in de gemeente Westerkwartier drie geitenhouderijen. Bij elke geitenhouderij liggen binnen een straal van twee kilometer gevoelige bestemmingen.[1] Daarnaast is er op twee plekken woningbouw gepland binnen het gebied van twee kilometer rondom de geitenhouderij Oostindië 43 te Zevenhuizen. Op deze geitenhouderij worden 1895 geiten gehouden.

In deze notitie wordt een duiding gegeven van het risico op longontsteking voor deze woningbouwlocaties in de gemeente Westerkwartier. Deze duiding blijft een schatting. Dit wordt verderop in deze notitie nader toegelicht.

Woningbouwlocaties
Er zijn twee woningbouwlocaties in de nabije omgeving van de geitenhouderij aan Oostindië 43 te Zevenhuizen. Dit gaat om de woonwijk Oostindië -Zuid van de woonkern Leek waar 140 nieuwe woningen worden gebouwd, en om 20 nieuwe woningen in Zevenhuizen-Oost. Beide woningbouwlocaties bevinden zich op circa 1 kilometer afstand van de geitenhouderij aan Oostindië 43. De gemeente Westerkwartier doet de aanname gedaan dat een woning gemiddeld door drie personen wordt bewoond. Voor de woonwijk Oostindië -Zuid resulteert dit in een toename van circa 420 personen en voor Zevenhuizen-Oost een toename van circa 60 personen.

Geitenhouderijen en gezondheidsrisico's
In de "Veehouderij en Gezondheid Omwonenden" (VGO) onderzoeken is aangetoond dat er tot twee kilometer afstand van een geitenhouderij een verhoogd risico op longontsteking voorkomt.[2] 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. Er lopen momenteel verschillende vervolgonderzoeken om dit te bepalen. Naar verwachting is dit in 2024 afgerond. Voor regio Groningen is er geen onderzoek uitgevoerd.

Aantal geschatte longontstekingen
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

[1] *Gevoelige bestemmingen zijn woningen, scholen, kinderopvang, bejaardentehuizen, verzorgings- en verpleegtehuizen, ziekenhuizen. Ook voormalige bedrijfswoningen waarbij geen binding meer is met veehouderij-activiteiten beschouwt de GGD als gevoelige bestemming.*
[2] https://www.rivm.nl/veehouderij-en-gezondheid/onderzoek-veehouderij-en-gezondheid-omwonenden-vgo

longontsteking per 100.000 inwoners per jaar binnen deze afstand.[3] 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.[4] In tabel 1 is weergegeven wat de aantallen geschatte longontstekingen bij de bewoners van de nieuwe woonwijken zijn als dit tot 36% toeneemt door de aanwezigheid van een geitenhouderij.

Tabel 1: Aantal geschatte longontstekingen bewoners woonwijken met en zonder geitenhouderij

Locatie woningbouw	Aantal **geschatte** longontstekingen per jaar zonder geitenhouderij in 2 km contour	Aantal **geschatte** longontstekingen per jaar met geitenhouderij in 2 km contour, tot 36% toename
Oostindië	6	8
Zevenhuizen	1	1

In tabel 1 is zichtbaar dat er mogelijk geen verandering is in het geschatte absolute aantal longontstekingen op de locatie bij Zevenhuizen. Dit komt omdat dit om een kleinere groep mensen gaat. Bij de locatie van woonwijk Oostindië is wel een toename in het geschatte absolute aantal longontstekingen mogelijk.

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 2, opgesteld door adviesbureau BugelHajema voor de gemeente Westerkwartier.[5]

Tabel 2: Aantal geschatte vermijdbare longontstekingen, opgesteld door BugelHajema

Woonwijk	Nieuwe woningen	Toename personen	Best case (10 gevallen)	Worst case (50 gevallen)
Oostindië	140	420	0,042 gevallen per jaar = 1 persoon in 24 jaar	0,21 gevallen per jaar = 1 persoon in 4,8 jaar
Zevenhuizen	20	60	0,006 gevallen per jaar = 1 persoon in 167 jaar	0,03 gevallen per jaar = 1 persoon in 33 jaar

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 griepepidemie, 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.

[3] Veehouderij en Gezondheid Omwonenden 3, Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen in Gelderland, Overijssel en Utrecht, april 2020. Via https://www.uu.nl/nieuws/ook-in-utrecht-gelderland-en-overijssel-meer-kans-op-longontsteking-dichtbij-geitenhouderij

[4] https://www.volksgezondheidenzorg.info/onderwerp/infecties-van-de-onderste-luchtwegen

[5] BugelHajema, memo Afweging woningbouw Oostindie-Zuid en Zevenhuizen-Oost in relatie tot geitenhouderij Oostindie 43, datum 03-05-2021, projectnummer P000058, opdrachtgever Gemeente Westerkwartier.

- 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

In deze notitie worden verschillende inschattingen beschreven voor de kans op het krijgen van een longontsteking in de twee beoogde nieuwe woonwijken nabij de geitenhouderij Oostindië. Voor beide locaties, ongeacht de onderzoeksmethode, levert dit een zeer klein maar vermijdbaar risico. De landelijke GGD-richtlijn Veehouderij[6] beschrijft om uit voorzorg geen uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen toe te staan in een straal van twee kilometer rondom gevoelige bestemmingen, en daarnaast geen nieuwe gevoelige bestemmingen binnen twee kilometer van een bestaande geitenhouderij te plaatsen.

Uiteindelijk is het een politieke keuze of dit kleine risico aanvaardbaar wordt geacht in een bredere belangenafweging. Indien de geplande woningbouw wordt toegestaan adviseren wij om goede informatie te geven over de mogelijke gezondheidsrisico's en over de motivering van een besluit, zowel richting ondernemers als omwonenden.

[6] GGD-richtlijn medische milieukunde: Veehouderij en gezondheid, 2020. https://www.rivm.nl/publicaties/ggd-richtlijn-medische-milieukunde-veehouderij-en-gezondheid

Bijlage 5 Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen

Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen

ANALYSE VAN DE VRAAG NAAR WONEN IN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 3



8 januari 2021 | Emiel Heuff, Maurits Paauwe | Definitief

INHOUD

1. Inleiding	**3**
2. Analyse van de vraag	**5**
3. Conclusie en advies	**14**

1

INLEIDING

INLEIDING

WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

In de zomer van 2016 heeft de Raad van de voormalige gemeente Leek het bestemmingsplan voor Zevenhuizen-Oost vastgesteld. Dit bestemmingsplan geeft ruimte aan een gefaseerde ontwikkeling van een uitbreidingslocatie aan de oostkant van Zevenhuizen met maximaal 50 woningen. Kort na de vaststelling van het bestemmingsplan is gestart met het bouwrijp maken van het gebied en de bouw van fase 1 met in totaal 19 woningen. Daar was veel animo voor, mede als gevolg van een lange periode waarin nieuwbouw nauwelijks mogelijk was. In het voorjaar van 2019 is daarom begonnen met de aanleg van fase 2 met in totaal 26 woningen. De nieuwe gemeente Westerkwartier heeft onlangs besloten om ook de derde fase te willen ontwikkelen. Daarvoor moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld worden.

Tegelijkertijd heeft de gemeente Westerkwartier onlangs een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dat onderzoek vormt de onderlegger voor de nieuwe woonvisie die binnenkort klaar is. Het woningmarktonderzoek laat onder andere zien hoe de grote en middelgrote dorpen aan de oostkant van de gemeente profiteren van de overdruk op de stad Groningse woningmarkt. Dorpen als Zuidhorn en Leek merken dat het sterkst, maar ook in basisdorpen zoals Zevenhuizen is de overdruk op de regionale woningmarkt voelbaar geworden. Het woningmarktonderzoek adviseert dan ook om plannen in die dorpen versneld uit te voeren.

Dit document bevat een analyse en een advies over een derde fase met woningbouw in Zevenhuizen-Oost, in relatie tot overige bouwmogelijkheden in Zevenhuizen. De opbouw is als volgt:

- Een korte terugblik op bestaande marktonderzoeken;
- Een verslag van gesprekken die zijn gevoerd met twee makelaars en dorpsbelangen Zevenhuizen;
- Een advies over het ontwikkelen in fase 3 in relatie tot andere locaties in Zevenhuizen.

2

ANALYSE VAN DE VRAAG

ANALYSE VAN DE VRAAG

KORTE TERUGBLIK OP BESTAANDE MARKTONDERZOEKEN

Marktonderzoek: 30 woningen erbij tot 2030

Het woningmarktonderzoek dat begin 2020 voor de gemeente Westerkwartier is uitgevoerd verwacht dat er de komende tien jaar in Zevenhuizen behoefte is aan zo'n dertig woningen (zie het schema rechts). Er is naar verwachting alleen behoefte aan extra koopwoningen. Het moet gaan om een mix van woningtypen, met uitzondering van appartementen. De particuliere huursector is in Zevenhuizen een nichemarkt, met een behoefte aan hooguit enkele woningen extra. De sociale huursector hoeft niet te groeien. Er is wél behoefte aan vernieuwing van bestaande sociale huurwoningen, met vooral een verschuiving van rijwoningen naar grondgebonden, gelijkvloerse woningen.

Blijf de vraag monitoren en schaal tijdig op of af

De geschatte netto behoefte van zo'n dertig woningen tot 2030 in Zevenhuizen is geen hard gegeven. Omdat de eerste twee fases van Zevenhuizen-Oost al lieten zien dat er veel animo voor nieuwbouw is, is er reden om stapsgewijs nieuwe fases te ontwikkelen en tegelijk goed te monitoren hoeveel vraag er is, hoe snel kavels verkocht worden en hoe snel nieuwe plandelen nodig zijn. Dit houdt mede verband met ontwikkelingen op andere plekken in het dorp, al zal een deel van de vraag alleen maar met uitbreiding bediend kunnen worden (zie ook p. 7). Het is belangrijk om steeds in te kunnen spelen op concrete woningvraag. Stagnatie door gebrek aan bouwruimte, zoals in het verleden, is ongewenst en dwingt tot onnodige uitstroom van mensen die anders het dorp trouw waren gebleven. Dit ondermijnt de toekomst van voorzieningen en een gezonde demografische balans.

Benut inbreidingslocaties als die zich aandienen

Voor het dorp is het belangrijk om vrijkomende plekken een goede invulling te geven. Rotte kiezen moeten worden voorkomen. In Zevenhuizen liggen mogelijkheden voor inbreiding, met elk een eigen perspectief in mogelijk programma voor woningen en in tijdspanne van ontwikkeling. Aansluitend op de wettelijke Ladder voor Duurzame Verstedelijking: voorrang geven aan inbreiding, maar als dat niet kan of niet aansluit bij de vraag, dan is uitbreiden een optie.

WONINGBEHOEFTE TOT 2030	
IN AANTALLEN	
- koop	ca. 30
- sociale huur	0
- particuliere huur	0 / +
SEGMENTEN KOOP	
- rij	+
- twee-onder-één-kap	+
- vrijstaand	+
- appartement	
- levensloopbestendig grondgebonden	+

▲ Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Zevenhuizen volgens het woningmarktonderzoek voor de gemeente Westerkwartier. Bron: KAW (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

KORTE TERUGBLIK OP BESTAANDE MARKTONDERZOEKEN

Stedelijke overdruk voelbaar in Zevenhuizen

De vraag naar wonen in Zevenhuizen staat direct en indirect in verband met het tempo waarin de stad Groningen nieuwbouw weet te realiseren. Lukt het onvoldoende om de grote gewenste aantallen woningen in of direct aan de stad te bouwen, in een aanvaardbaar prijsniveau, dan oriënteren woningzoekenden zich breder en zullen zij nog meer dan nu naar de regiokernen gaan kijken. Het marktonderzoek voor de regio Groningen-Assen laat zien dat voorzieningenrijke dorpen ten zuidwesten van de stad, direct nabij de stad, hier het meest van profiteren. In het Westerkwartier zal het in eerste instantie gaan om Zuidhorn en Leek-Tolbert, maar ook in basisdorpen als Aduard of Zevenhuizen is de marktdruk voelbaar, omdat ze in een eerste ring rond de stad liggen. Er is een tweedelijns effect merkbaar, waarbij ook in dorpen als Leek en Zuidhorn een overspannen marktsituatie ontstaat, waardoor verder weggelegen dorpen als Marum, Grijpskerk en ook Zevenhuizen extra vraag merken.

Om wie gaat het en wat zoeken zij?

Kijken we preciezer naar de groep die zich door de overdruk op de stadse woningmarkt onder andere op het Westerkwartier oriënteert, dan zien we dat het vooral om kopende gezinnen gaat. In de huursector is minder druk voelbaar, vermoedelijk mede omdat de stad Groningen en het Westerkwartier gescheiden inschrijfsystemen hanteren maar ook omdat lage inkomensgroepen geneigd zijn om op voorzieningenrijke plekken te gaan wonen. Stadjers waarderen, als het gaat om de dorpen in het Westerkwartier, de kleinschaligheid, de rust en de ruimte. Er is volgens het regionale woningmarktonderzoek Groningen-Assen een grote vraag naar 'wonen in landelijk gebied', wat gezien moet worden als 'ruim wonen aan de dorpsrand'. Deze vraag is niet te bedienen op binnendorpse locaties. Zevenhuizen-Oost is dan ook een locatie die aan deze behoefte tegemoetkomt.



▲ Ruim wonen aan de dorpsrand. Afbeelding uit de enquête van het woningmarktonderzoek voor de regio Groningen-Assen. Bron: KAW (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

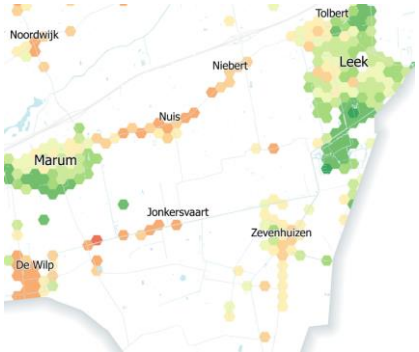
KORTE TERUGBLIK OP BESTAANDE MARKTONDERZOEKEN

Makelaars: voorzieningenrijk en bereikbaar is gewild
Voor het gemeentelijke woningmarktonderzoek is met makelaars gesproken. Zij zien overal in de gemeente vraag naar woningen. Verschillen tussen dorpen worden vooral bepaald door verschillen in bereikbaarheid en/of voorzieningenniveau. De makelaars zien vanuit de stad Groningen actueel een extra toestroom naar het Westerkwartier ontstaan, in het bijzonder naar de grotere dorpen. Er is ook enige overloop vanuit grote naar kleinere dorpen in de regio. Deze instromers worden vooral getrokken door vormen van 'excellent wonen' en nieuwbouwprojecten.

Makelaars vinden het belangrijk dat er aandacht blijft voor de leefbaarheid van de dorpen in de gemeente, bijvoorbeeld door het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid op peil te houden. Daarmee blijft ook de gewildheid van het wonen beter in stand. Het is ook belangrijk om goed te kijken naar de wensen van jongeren en ouderen en om hen passend aanbod te bieden. Senioren in dorpen willen bijvoorbeeld vaker kopen, en niet huren. Zij zoeken levensloopbestendige woningen voor maximaal € 250.000 à € 300.000 van minimaal 90 m² groot. De locatie van dit soort woningen is ook belangrijk: dicht bij het centrum of andere dagelijkse voorzieningen.

Bewoners: bouwen voor doorstroming
Er is vorig jaar ook gesproken met bewoners van het Westerkwartier, onder wie mensen uit Zevenhuizen. Bewoners geven aan dat ze behoefte hebben aan meer bouwruimte en vragen de gemeente te anticiperen op de lange termijn. Door bewoners ruimte te geven voor woningbouw blijven ze langer in het dorp wonen. Daarbij moet doorstroming worden gecreëerd, zodat jong en oud passend(er) kunnen wonen. Tot slot vinden bewoners het belangrijk dat dorpen leefbaar blijven door behoud van voorzieningen en een verbeterde bereikbaarheid.

Marktpositiescan: Zevenhuizen in middenmoot
Voor het woningmarktonderzoek voerden we ook een scan van de marktpositie uit, waarbij we kijken naar zowel kwaliteit van het vastgoed als voorzieningen en bereikbaarheid. Zevenhuizen is een middenmoter: buurten met veel nieuwbouw hebben een sterke marktpositie en zijn blijvend gewild, terwijl buurten met oudere woningen op termijn kwetsbaar kunnen zijn. Nieuwbouw kan de marktpositie van het dorp versterken. Dat geldt voor zowel in- als uitbreiding.



▲ De marktpositie van Zevenhuizen ten opzichte van omliggende dorpen in het Westerkwartier. Bron: marktpositiescan KAW (2019).

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAAR KWAMEN KOPERS VAN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 1 EN 2 VANDAAN?

Grootste deel behoefte komt uit Westerkwartier zelf

De gemeente Westerkwartier heeft bijgehouden waar kopers van de vrije kavels en projectmatige bouw in fase 1 en 2 vandaan kwamen. De twee schema's hiernaast laten dat zien.

Zevenhuizen-Oost bediende in fase 1 in belangrijke mate de lokale behoefte (19 woningen, 12 huishoudens uit het Westerkwartier, 8 uit Zevenhuizen zelf). Tijdens fase 2 zien we een aantal kopers uit de stad Groningen. Instromers hebben vaak een historische binding met het dorp.

Naast vraag uit de gemeente Westerkwartier zelf en uit de stad Groningen zien we ook een beperkte instroom uit Roden. Dat komt mogelijk door een gebrek aan bouwlocaties in Roden en de dorpen daaromheen.

HERKOMST KOPERS VRIJE KAVELS	FASE 1	FASE 2	TOTAAL
AANTAL VERKOCHTE KAVELS:	11	8	**19**
WESTERKWARTIER			
- Zevenhuizen	4	5	**9**
- Leek-Tolbert	1	1	**2**
- Marum	1		**1**
- De Wilp	1		**1**
- Nuis		1	**1**
BUITEN DE GEMEENTE			
- Roden	2	1	**3**
- Baflo	1		**1**
- Assen	1		**1**

HERKOMST KOPERS PROJECTMATIGE BOUW	FASE 1	FASE 2	TOTAAL
AANTAL VERKOCHTE WONINGEN:	8	18	**26**
WESTERKWARTIER			
- Zevenhuizen	4	5	**9**
- Leek-Tolbert		4	**4**
- Marum	1		**1**
- De Wilp		1	**1**
BUITEN DE GEMEENTE			
- Groningen	2	4	**6**
- Roden		2	**2**
- Assen		1	**1**
- Harkstede	1		**1**
- Nietap		1	**1**

▲ Herkomst van kopers van vrije kavels en projectmatige bouw tijdens fase 1 en 2 van Zevenhuizen-Oost. Bron: gemeente Westerkwartier (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAAR KOMEN GEÏNTERESSEERDEN VOOR ZEVENHUIZEN-OOST FASE 3 VANDAAN?

Veel geïnteresseerden uit Zevenhuizen zelf

De gemeente Westerkwartier houdt een wachtlijst bij met geïnteresseerden voor fase 3 van Zevenhuizen-Oost. Die lijst is door de jaren heen opgebouwd en wordt jaarlijks opgeschoond. In de tabel hiernaast hebben we de wachtlijst opgeknipt in mensen die korter dan drie jaar geleden hebben aangegeven interesse te hebben en mensen die al langer dan drie jaar op die lijst staan.

Er zijn 57 geïnteresseerden die korter dan drie jaar op de wachtlijst staan. De verdeling is ongeveer evenredig: een derde uit het dorp zelf, een derde uit overig Westerkwartier een derde uit andere gemeenten, met Noordenveld en Groningen als opvallendste herkomstplekken.

Dat er relatief veel geïnteresseerden uit Zevenhuizen zelf op de wachtlijst staan, komt volgens de gemeente doordat sommigen zich inschrijven "uit belangstelling voor wat er gebouwd gaat worden" of "uit betrokkenheid voor woningbouw in de gemeente of Zevenhuizen". Het aantal huishoudens uit Zevenhuizen dat concreet op zoek is naar een woning op Zevenhuizen-Oost zal in werkelijkheid dus lager liggen.

WACHTLIJST GEÏNTERESSEERDEN FASE 3	KORTER DAN 3 JAAR	LANGER DAN 3 JAAR	TOTAAL
AANTAL GEÏNTERESSEERDEN:	57	16	**73**
WESTERKWARTIER			
- Zevenhuizen	21	9	**30**
- Leek-Tolbert	13	7	**20**
- Marum	3		**3**
- Zuidhorn	1		**1**
- De Wilp	1		**1**
- Niekerk	1		**1**
UIT ANDERE GEMEENTEN			
- Noordenveld	5		**5**
- Groningen	4		**4**
- Het Hogeland	1		**1**
- Fryslân	2		**2**
- Overig Drenthe	1		**1**
- Overig Nederland	4		**4**

▲ Herkomst van geïnteresseerden op de wachtlijst voor fase 3 van Zevenhuizen-Oost, met onderscheid naar hoelang zij al ingeschreven staan. Bron: gemeente Westerkwartier (2020).

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAT ZEGGEN MAKELAARS OVER DE HUIDIGE MARKT EN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 1 EN 2?

Veel belangstelling voor wonen in Zevenhuizen

We spraken met twee makelaars die actief zijn in het Westerkwartier over hoe zij aankijken tegen de woningmarkt in en om Zevenhuizen. Volgens hen is er nu veel vraag in het Westerkwartier. Het zwaartepunt ligt bij de stad, maar ook in dorpen in de regio (Grijpskerk, Marum) is merkbaar meer vraag. De woningen van fase 1 en 2 van Zevenhuizen-Oost werden snel verkocht. Kopers kiezen voor Zevenhuizen vanwege de rust, ruimte en natuur, de redelijk centrale ligging en diverse voorzieningen, zoals basisscholen, de Poiesz-supermarkt en sportverenigingen. Zevenhuizen staat bekend als een sociaal dorp waar het fijn wonen is.

Huishoudens die van buiten in Zevenhuizen een woning zoeken, wonen nu vaak in omringende dorpen zoals Roden of Leek of komen uit de stad Groningen. Daarbinnen zien makelaars twee groepen: een groep die zich breed oriënteert in de regio op plekken waar het ruim en rustig wonen is. En een groep die specifiek naar Zevenhuizen kijkt omdat ze een binding met het dorp hebben. Zoals: jongvolwassenen die gestudeerd hebben in de stad Groningen en terug willen keren naar hun geboortedorp. Het is voor deze groep starters nu lastig om in Zevenhuizen een betaalbare woning te vinden.

Een kleine helft van de woningen in fase 1 en 2 is gekocht door mensen die al in Zevenhuizen woonden. Zij laten een woning achter die vaak verkocht wordt aan starters of jonge doorstromers, uit het dorp zelf of uit de stad. Deze woningen worden dan gerenoveerd maar de meeste woningzoekenden zijn uit op woningen die 'klaar' zijn.

Een belangrijke groep woningzoekenden betreft ouderen. Er is behoefte aan kleinere en levensloopbestendige woningen. Het aanbod is beperkt. Deze groep zoekt steeds vaker een koopwoning, iets wat afwijkt van de 'traditionele vraag' van ouderen (vaak huren).

Houd rekening met onzekerheden op de woningmarkt

Op dit moment worden woningen snel verkocht en er is veel vraag. Het is belangrijk om kritisch te blijven op twee punten:

- Vóór de realisatie van Zevenhuizen-Oost fase 1 en 2 is er lange tijd geen nieuwbouw geweest in het dorp. De snelle verkoop van woningen in fase 1 en 2 is mede een inhaalslag onder eigen inwoners. Dit normaliseert zich, wat ook te herkennen is in een toenemende instroom van buiten. Het is zelfs denkbaar dat een deel van de vraag voortkomt uit mensen die hun kans nu grijpen en daarmee een 'voorschot' nemen op de woningbehoefte.
- De huizenmarkt bevindt zich op dit moment in een *hausse*. Dit normaliseert naar verwachting ook op enig moment. Bij te hooggespannen verwachtingen is er een reëel risico dat bestaande woningen (dus ín de dorpskern) minder gewild worden. Dat kan het aanzien van het dorp (negatief) beïnvloeden (leegstand, verloedering).

ANALYSE VAN DE VRAAG

HOE KIJKEN MAKELAARS TEGEN ZEVENHUIZEN-OOST FASE 3 AAN?

Bouw woningen die betaalbaar zijn voor het dorp
Het is volgens de makelaars belangrijk dat de prijs van nieuwbouwwoningen past bij wat 'normaal' is voor Zevenhuizen. De maximum-verkoopprijs moet volgens de makelaars op ongeveer € 350.000 liggen. Bied je de woningen voor meer aan, dan zul je ze vooral aan Stadjers verkopen en creëer je dus geen aanbod dat past bij het budget van woningzoekenden uit Zevenhuizen. Volgens de makelaars moet het prijssegment in Zevenhuizen iets lager liggen dan in Leek. Daar is een verkoopprijs van € 400.000 inmiddels al normaal. De makelaars zagen evengoed wel dat de vrije kavels vaker werden gekocht door mensen uit Zevenhuizen.

Betaalbaarheid is ook een belangrijk punt voor de nieuwbouw in Zevenhuizen. Het blijkt dat de nieuwbouw in fase 2 duurder was dan in fase 1 en daardoor lastig te bekostigen was voor starters. In Zevenhuizen moet juist ook betaalbare nieuwbouw worden toegevoegd (tot ca. € 250.000).

Advies: voeg gefaseerd een mix van woningtypen toe
We vroegen beide makelaars hoe zij fase 3 zouden ontwikkelen. Beide makelaars geven aan dat zij nog ruimte zien voor ongeveer 25 tot 30 nieuwbouwwoningen. Ze raden aan om deze woningen in fases te realiseren, steeds in delen van ongeveer 10 woningen, om de ontwikkelrisico's beperkt te houden en de markt niet te verzadigen met nieuwbouw.

Om verkoop zo veel mogelijk te garanderen, moet fase 3 in goed overleg met het dorp worden ontwikkeld. Er moet goed gekeken worden naar wat de marktvraag *vanuit* het dorp is en waar het dorp zelf behoefte aan heeft. Daarmee bouw je voor mensen met binding aan het dorp en dat is goed voor behoud van voorzieningen en het koesteren van de unieke 'noaberschap' in het dorp.

Bovendien moet er voldoende variatie zitten in de woningtypen die gerealiseerd worden. Er moet aanbod zijn voor verschillende doelgroepen, en daarmee ook in verschillende prijssegmenten. Een suggestie van de makelaars (bij een aantal van 30 woningen):

- 6 tot 10 vrije kavels
- 2 blokjes tussen- en hoekwoningen
- 6 tot 8 levensloopbestendige woningen

Een mix van projectmatige bouw en vrije kavels is volgens de makelaars een voorwaarde om verkoop te laten slagen.

ANALYSE VAN DE VRAAG

WAT VINDT BEWONERSBELANGEN VAN NIEUWBOUW IN HET DORP?

Geen stagnatie, wel oog voor binnendorpse bouw
We spraken ook met DES Zevenhuizen, de bewonersbelangenvereniging van het dorp. Dorpsbelangen geeft aan dat stagnatie zeer ongewenst is. Dorpsbelangen hecht grote waarde aan snelle ontwikkeling van volgende locaties voor woningbouw, waarbij Zevenhuizen-Oost een voor de hand liggende keuze is.

Tegelijk wenst Dorpsbelangen een goede balans tussen uitbreiding en binnendorpse locaties. Nieuwe plannen steunen de leefbaarheid van Zevenhuizen doordat ze vitale basisvoorzieningen in het dorp helpen in stand te houden, maar bij voorkeur ook door rotte kiezen en lege plekken te voorkomen.

Tijdens het gesprek kwam een aantal locaties voor inbreiding naar voren:

- Voormalige locatie van de kerk. Dit pand is al gesloopt en er liggen plannen voor huurwoningen (middenhuur);
- Met de komst van het nieuwe multifunctioneel centrum komen sportzaal De Til en verenigingsgebouw Zevenhuizen binnen nu en twee jaar vrij;
- Na een eventuele fusie van de twee basisscholen in het dorp komt wellicht een inbreidingslocatie vrij - dit speelt mogelijk op langere termijn;
- Winkelleegstand in Zevenhuizen kan worden aangepakt door deze winkelpanden een woonfunctie te geven;
- Discotheek Pruim is in potentie ook een plek om woningen te bouwen en is nu een 'rotte kies'.

De voorgestelde strategie is zo snel mogelijk zekerheden te vinden voor blijvend kunnen bouwen voor in elk geval de eigen dorpse vraag. Bij voorkeur gebeurt dat met inzet van binnendorpse locaties. Maar blijvend kunnen bouwen is een randvoorwaarde. Vooral over de binnendorpse locaties is dus snel meer concrete duidelijkheid nodig: wat kan daar, wanneer, voor welke groepen? Mocht de ontwikkeling van woningen op deze inbreidingslocaties niet snel genoeg van de grond komen, dan zal de binnendorpse vraag op Zevenhuizen-Oost bediend moeten worden, aanvullend op de ontwikkelingen die daar al nodig zijn om de stadse / regionale vraag te bedienen.

Aandachtspunten nieuwe woningen
Het is belangrijk om bij nieuwbouw aandacht te hebben voor betaalbaarheid. Vooral starters op de woningmarkt worden hiermee geholpen. Daarnaast blijkt dat een groeiende groep ouderen in Zevenhuizen op zoek is naar een levensloopbestendige woning. Ook met deze doelgroep moet rekening worden gehouden, bijvoorbeeld door ruimte te bieden aan meer gelijkvloerse woningen. De vrijkomende locaties in het dorp zouden voor beide producten passend kunnen zijn, waarbij Zevenhuizen-Oost zich meer kan richten op de hogere marktsegmenten, tenzij er weinig binnendorpse locaties beschikbaar komen. Dan moet Zevenhuizen-Oost ook ruimte bieden voor betaalbare marktsegmenten.

3

CONCLUSIE EN ADVIES

CONCLUSIE EN ADVIES

ZORG VOOR CONTINUÏTEIT OP IN- EN UITBREIDINGSLOCATIES

Zorg voor continuïteit – maak een vervolgstap in Oost
Er is nu veel vraag en er is dus ook zo snel mogelijk aanbod nodig. Naarmate we verder in de tijd kijken, groeien de onzekerheden over de vraag. Vastleggen op grote aantallen is onverstandig, maar waarborgen van steeds en op tijd volgende fases voor woningbouw in Zevenhuizen is cruciaal om mensen maximaal te binden en daarmee de dynamiek en leefbaarheid in het dorp te steunen. Een eerstvolgende deelfase op Oost is hoe dan ook nodig om in de vraag naar wonen aan de dorpsrand (zie p. 7) te blijven voorzien. Hoe meer dit in deelfasen kan (per 10), hoe veiliger het is.

Onderzoek snel de binnendorpse mogelijkheden
Invullen van binnendorpse locaties verdient de voorkeur boven uitbreiden. Omdat er nú merkbaar vraag is naar extra woningen, is het verstandig niet te lang te wachten met nieuwbouw. We adviseren daarom het volgende:

- Zorg ervoor dat er op korte termijn duidelijkheid is over op welke termijn inbreidingslocaties benut kunnen worden voor woningbouw. Hiervoor is speciale inzet nodig - in lijn met de 'dorpsplannen' zoals genoemd in de woonvisie. Maak daar capaciteit voor vrij als gemeente.
- Realiseer op inbreidingslocaties bij voorkeur woningen die passen bij de vraag vanuit het dorp. Dat betekent in ieder geval dat de woningen betaalbaar zijn, liefst ook (een aantal) voor starters.
- Een deel van de vraag richt zich op wonen aan de dorpsrand en kan alleen bediend worden op Zevenhuizen-Oost. Belangrijk is dat hier fasegewijs ontwikkeld wordt, van binnen naar buiten.
- Is er op korte termijn geen binnendorpse locatie beschikbaar voor de vraag uit het dorp zelf? Vergroot dan het aantal woningen op de uitbreidingslocatie, maar wel onder de voorwaarde dat de woningen betaalbaar zijn voor huishoudens uit het dorp. Dat kan bijvoorbeeld door óók projectmatige bouw te realiseren.

Kies momenten om in actie te komen
Om op tijd nieuwe locaties aan te kunnen bieden, zonder overmaat te creëren, is het nodig om alert te zijn. Jaarlijks zou het dorp met lokale marktpartijen en gemeente kunnen beoordelen of het eind van de bouwmogelijkheden al in zicht dreigt te komen, of de actuele grote vraag doorzet of niet, om daarmee te overwegen of voorbereidende acties voor volgende fases voor woningbouw al nodig zijn. Ook kan het zijn dat niet nu, maar op een later moment in de tijd duidelijkheid ontstaat over een binnendorpse mogelijkheid tot bouwen, waarmee een volgende fase uitbreiding wellicht 'on hold' kan. Flexibiliteit en duidelijkheid zijn daarin belangrijk.

Ontwikkel óók voor starters en senioren
Vooral voor starters en jonge gezinnen is het belangrijk dat nieuwe woningen betaalbaar zijn. Daarnaast is er een groeiende groep ouderen in Zevenhuizen die graag zelfstandig in een levensloopbestendige woning wil wonen. Ook hier moet ruimte voor zijn. Bied daarom een mix van woningtypen aan. Onderzoek of bouw voor deze groepen op de binnendorpse locaties kan, of dat dit ook op Zevenhuizen-Oost deel moet uitmaken van het programma.

CONCLUSIE EN ADVIES

ZORG VOOR CONTINUÏTEIT OP IN- EN UITBREIDINGSLOCATIES

ARGUMENTEN OM FASE 3 TE ONTWIKKELEN

- De woningmarkt in en rondom Zevenhuizen is op dit moment sterk: er is vanuit verschillende doelgroepen vraag naar woningen. Dit werd bevestigd door de snelle verkoop van fase 1 en 2.
- Meerdere makelaars bevestigen dat er in Zevenhuizen zeker ruimte is voor zo'n 30 nieuwe woningen.
- Na een periode waarin Zevenhuizen 'op slot' stond en er geen nieuwe woningen werden gebouwd, is er nu weer kans om kwalitatieve woningbouw toe te voegen aan het dorp. Maak tempo!
- In de regio zijn woningzoekenden op zoek naar woningen in een rustige en groene omgeving. Zevenhuizen kan dit bieden.
- Woningzoekenden komen niet alleen uit Zevenhuizen zelf, maar er is ook doorstroom uit omringende dorpen en een aantal kopers vanuit de stad Groningen. Een erg diverse vraag dus.
- De wachtlijst voor Zevenhuizen-Oost laat zien dat er nog steeds veel vraag naar woningen is.

ARGUMENTEN OM VOORZICHTIG(ER) TE ZIJN

- Het kan zijn dat er in fase 1 en 2 sprake was van een inhaalslag op de woningmarkt in Zevenhuizen na een periode waarin er weinig woningbouw was. Zelfs een 'voorschot' is denkbaar.
- Op dit moment bevindt de huizenmarkt zich nog in een *hausse*, maar als de vraag terugloopt, dan zullen kleine dorpen daar als eerste last van krijgen. Zevenhuizen is in dit opzicht kwetsbaar.
- Er zijn diverse binnendorpse mogelijkheden. Tegelijk is er vraag naar wonen aan de dorpsrand, vooral onder woningzoekenden uit de stad Groningen. Als binnendorpse locaties tijdig ontwikkelbaar zijn, dan zal de vraag op Zevenhuizen-Oost wat lager uitvallen (want: minder vraag uit het dorp zelf). Houd hier rekening mee door flexibel te zijn en tijdig duidelijkheid over ontwikkellocaties te hebben.

RANDVOORWAARDEN

- Belangrijk is om continuïteit te houden in het aanbod van nieuwe woningen. Droogt het aantal inbreidingslocaties voor dorpse vraag op, creëer dan aanbod voor deze groep op Zevenhuizen-Oost, naast het aanbod dat er is voor de stadse / regionale vraag.
- Ontwikkel woningen op Zevenhuizen-Oost altijd fasegewijs, om zo de risico's bij de ontwikkeling beperkt te houden.
- Zorg ervoor dat woningen die gebouwd worden, aansluiten bij de vraag van in elk geval de lokale woningzoekenden (dorp en omgeving).
- Extra aandacht is nodig voor de betaalbaarheid van woningen (starters) en levensloopbestendig wonen (ouderen).

PROJECTNAAM
Woonbehoefteonderzoek Zevenhuizen

OPDRACHTGEVER
Gemeente Westerkwartier

PROJECTTEAM
Emiel Heuff, Maurits Paauwe

STATUS
Definitief

DATUM
8 januari 2021

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 l info@kaw.nl

Kooperatieve
Architekten
Werkplaats

Bijlage 6 Onderzoek stikstof

Berekening stikstofdepositie

Zevenhuizen Oost, fase 3

D E F I N I T I E F



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Berekening stikstofdepositie
Zevenhuizen Oost, fase 3

D E F I N I T I E F

19 mei 2021

Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Wettelijk kader 4

3 Ligging projectgebied 5

4 Invoergegevens AERIUS 6

4.1 Aanlegfase 2022 6

4.1.1 Emissie mobiele werktuigen op de locatie (bron 1) 6

4.1.2 Werkverkeer (bron 2, 3 en 4) 7

4.1.3 Totale emissie aanlegfase 2022 7

4.2 Gebruiksfase 2023 8

4.2.1 Verkeersgeneratie woningen (bron 1) 8

4.2.2 Totale emissie gebruiksfase 2023 8

5 Model 9

6 Rekenresultaten en conclusie 10

1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan 'Zevenhuizen Oost fase 3' is de depositie van stikstof ten gevolge van de bouw en het gebruik van 20 woningen aan de oostzijde van Zevenhuizen in de gemeente Westerkwartier berekend.
Het project maakt de bouw van 20 woningen mogelijk op een locatie in het niet stedelijk woonmilieu. De omvang van het project is op de onderstaande afbeelding weergegeven. De depositie van stikstof in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de emissie van NO_x en NH_3 van deze ontwikkeling, alsmede van het verkeer van en naar de locatie is berekend met het programmapakket AERIUS (19 mei 2021). Dit rapport vormt een toelichting op de berekening.



Afbeelding 1 – Omvang plangebied (bron: pdok.nl/viewer, d.d. 19-05-2021)

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het wettelijk kader van de Wet natuurbescherming bij vergunningaanvragen of bestemmingsplanprocedures. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de ligging van het projectgebied ten opzichte van de meest nabijgelegen Nature 2000-gebieden aan bod. Hoofdstuk 4 is gewijd aan de invoergegevens van het programmapakket AERIUS en hoofdstuk 5 geeft het model weer. In het laatste hoofdstuk worden de rekenresultaten en conclusies besproken.

2 Wettelijk kader

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden, bossen en specifieke dier- en plantsoorten. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is verankerd in het onderdeel gebiedsbescherming. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningsplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied.

In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden gelegen. In 130 van deze gebieden komen stikstofgevoelige habitats of leefgebieden van soorten voor. Dit betekent dat een verdere toename van stikstofdepositie tot een negatief effect kan leiden. Derhalve dient bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of er stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Dit geldt voor een activiteit waar een omgevingsvergunning voor noodzakelijk is, maar ook voor een bestemmingsplan. Voor een bestemmingsplan is het namelijk noodzakelijk om de uitvoerbaarheid van het plan op voorhand aan te tonen. Hiernaast geldt op grond van artikel 2.7 Wnb in samenhang met artikel 2.8 Wnb een onderzoeksplicht voor bestemmingsplannen. Een te hoge stikstofdepositie kan tot een negatief effect leiden, waardoor het bestemmingsplan onder dezelfde omstandigheden niet kan worden vastgesteld.

Saldering

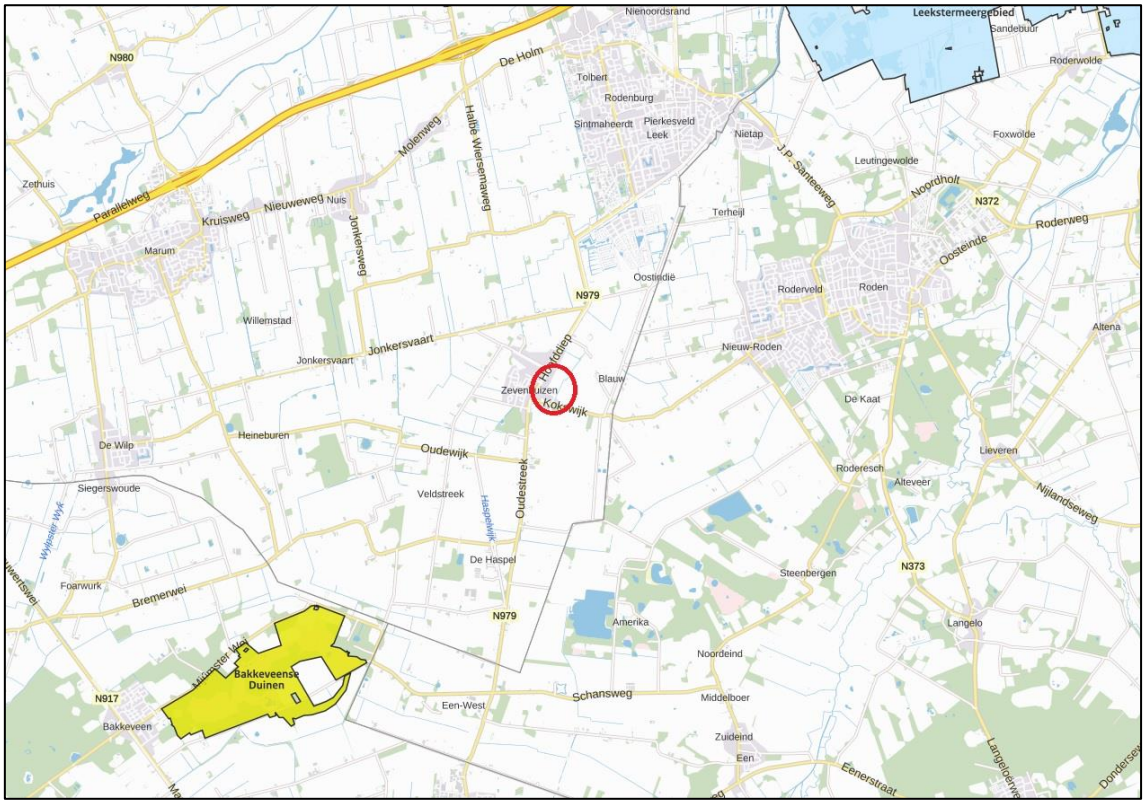
Om een ruimtelijke ontwikkeling of bestemmingsplan waarbij sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van intern- of extern salderen. Door middel van salderen zorgt de initiatiefnemer er voor dat de netto stikstofemissie niet toe neemt. Dit kan door middel van het staken van stikstof emitterende activiteiten op de locatie zelf (intern salderen) of het staken van stikstof emitterende activiteiten op een locatie buiten het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling of het bestemmingsplan (extern salderen).
Om intern te kunnen salderen moet er sprake zijn van één project of één locatie. Intern salderen kan gaan om het treffen van maatregelen aan een bestaand project of kan worden toegepast op nieuwe projecten op de locatie van een bestaand project. Bij extern salderen gaat het om verschillende projecten of plannen. Extern salderen wordt aangemerkt als een mitigerende of beschermende maatregel in de zin van artikel 6, lid 3 Habitatrichtlijn en moet dus plaatsvinden in het kader van een passende beoordeling.

Stikstofregistratiesysteem

Naast saldering bestaat er de mogelijkheid om voor woningbouwprojecten waarbij er sprake is van meer stikstofdepositie op een stikstofgevoelig Natura 2000-gebied mogelijk te maken via het stikstofregistratiesysteem. In dit stikstofregistratiesysteem wordt alle stikstofruimte van stikstof reducerende maatregelen, waaronder de verlaging van de maximumsnelheid op autosnelwegen naar 100 km/uur, opgeslagen. De door deze maatregelen beschikbaar gekomen ruimte kan voor maximaal 70 % worden besteed aan economische ontwikkelingen.

3 Ligging projectgebied

Zoals in de inleiding is aangegeven is het projectgebied gelegen aan oostzijde van Zevenhuizen. Op de onderstaande afbeelding is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 2 – Ligging projectgebied ten opzichte van de meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden

De meest nabij gelegen Natura 2000-gebieden zijn:

- Bakkeveense Duinen, gelegen op een afstand van circa 4,6 km;
- Leekstermeergebied, gelegen op een afstand van circa 6,1 km.

Hierbij dient wel te worden vermeld dat het Natura 2000-gebied Leekstermeergebied niet stikstofgevoelig is.

4 Invoergegevens AERIUS

In AERIUS zijn standaard emissie-kengetallen opgenomen op basis waarvan de emissies van NO_x en NH_3 worden bepaald. Naast de bronnen van de gebouwen en mobiele werktuigen dienen ook de verkeersbewegingen op en van en naar het terrein in de berekeningen meegenomen te worden. Conform de "Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator" dient de verkeersgeneratie beschouwd te worden totdat het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval wanneer het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. De berekening heeft dienovereenkomstig plaatsgevonden.
Door de opdrachtgever is aangegeven dat de gebouwen gasloos worden uitgevoerd. Dit betekent dat er geen rekening behoeft te worden gehouden met een emissie van NO_x ten behoeve van de verwarming. Dit zal geborgd moeten worden in de ruimtelijke procedure.
Ten behoeve van de werkzaamheden en de verkeersgeneratie van de woningen zijn de volgende invoergegevens in AERIUS gebruikt (afbeelding 3 en 4). De werkzaamheden zijn worstcase in 2022 ingevoerd waarna in 2023 de gebruiksfase is berekend.

4.1 Aanlegfase 2022

4.1.1 Emissie mobiele werktuigen op de locatie (bron 1)

In de navolgende tabel zijn de invoergegevens van de mobiele werktuigen op de bouwlocatie weergegeven. Voor de berekening is uitgegaan van gemiddelden, gebaseerd op het bronbestand van BügelHajema Adviseurs[1]. Met betrekking tot het aantal stationaire draaiuren is aangesloten bij het onderzoek van het TNO (P12134). Uit dit onderzoek blijkt dat gemiddeld 30 % van het aantal draaiuren aan extra stationaire draaiuren opgenomen dient te worden.

Tabel 1. Emissie mobiele werktuigen bouwlocatie

Functie	Aantal		Werktuig	kW	Stage	Eenheid		Draai-uren	Verbruik liters /uur	Totaal Verbruik liters	Stationaire draaiuren	Emissie NOx tot	
Bouwrijp	7.300	m^3	graafmachine	100	Stage IIIb[2]	1 min/	1 m^3	243 uur	14	3.402	73	60,59	kg
maken	7.300	m^3	kiepauto	100	Stage IIIb[2]	1 min/	1 m^3	243 uur	10	2.430	73	44,06	kg
Aanleg	4.050	m^3	graafmachine	100	Stage IIIb[2]	1 min/	1 m^3	135 uur	14	1.890	41	33,68	kg
wegen	4.050	m^3	kiepauto	100	Stage IIIb[2]	1 min/	1 m^3	135 uur	10	1.350	41	24,32	kg
	4.050	m^2	trilplaat	10	Stage II[3]	1 u/	50 m^2	81 uur	1	81	-	< 1	kg
Woningen	20		graafmachine	100	Stage IIIb[2]	5 u/	won	100 uur	16	1.600	30	28,12	kg
	20		kraan	100	Stage IIIb[2]	5 u/	won	100 uur	14	1.400	30	24,93	kg
	20		heistelling	200	Stage IIIb[4]	2,5 u/	won	50 uur	16	800	15	9,19	kg
	20		betonstorter	200	Stage IIIb[4]	5 u/	won	100 uur	25	2.500	30	26,97	kg
Totale emissie in kg NOx /jaar												252,55	kg

[1] Voor de invoergegevens van mobiele werktuigen op de locatie is gebruik gemaakt van aannames afkomstig uit een door BügelHajema Adviseurs bijgehouden bronbestand. Dit bronbestand bevat gemiddelde cijfers over de inzet van mobiele werktuigen op de locatie en zijn verkregen door jarenlange ervaring met stikstofberekeningen.

[2] Stage IIIb 75 – 130 kW (bouwjaar 2012)

[3] Stage II 100 – 225 cc (bouwjaar 2008)

[4] Stage IIIb 130 – 300 kW (bouwjaar 2011)

4.1.2 Werkverkeer (bron 2, 3 en 4)

Wat betreft het werkverkeer is rekening gehouden met de volgende ritten per jaar. Voor de berekening is uitgegaan van gemiddelden, gebaseerd op het bronbestand. De verkeersbewegingen zijn opgenomen tot op de doorgaande weg de Kokswijk aangezien deze het meest nabij het Natura 2000-gebied gelegen is. Gezien de recente uitspraak van de RvS van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:10) is er voor gekozen om het wegverkeer als lijnbron anders op te nemen zodat de verkeerseffecten op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 km ook meegenomen zullen worden. De bijbehorende emissies zijn verkregen door deze eerst als lijnbron te modelleren, alvorens deze emissie in een lijnbron anders op te nemen. Op deze manier worden de effecten van het werkverkeer op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 kilometer ook meegenomen. Hierbij is de temporale variatie aangepast aan het type verkeer.
Per 100 m^2 bouwrijp maken en aanleg wegen is uitgegaan van 20 verkeersbewegingen licht verkeer, 20 verkeersbewegingen middelzwaar vrachtverkeer en 10 verkeersbewegingen zwaar vrachtverkeer. Per woning is uitgegaan van 150 verkeersbewegingen licht verkeer, 40 verkeersbewegingen middelzwaar vrachtverkeer en 14 verkeersbewegingen zwaar vrachtverkeer.

- licht verkeer 5.270 ritten/jaar;
- middelzwaar vrachtverkeer 3.070 ritten/jaar;
- zwaar vrachtverkeer 1.415 ritten/jaar.

Bij de indeling van verkeer in licht, middelzwaar en zwaar (vracht)verkeer is uitgegaan van figuur 7.1 van de 'Instructie gegevensinvoer AERIUS Calculator 2020' (tabel 2).

Tabel 2. Bepaling voertuigcategorieën (InfoMil)

Categorie	**Alledaagse omschrijving**
Lichte motorvoertuigen	- alle personenauto's - de meeste bestelauto's - vrachtwagens met 4 wielen
Middelzware motorvoertuigen	- alle autobussen - vrachtwagens met 2 assen en 4 achterwielen
Zware motorvoertuigen	-vrachtwagens met 3 of meer assen - vrachtwagens met aanhanger - trekkers met oplegger

De totale emissie van het werkverkeer bedraagt ongeveer 7,3 kg NO_x/jr.

4.1.3 Totale emissie aanlegfase 2022

De totale emissie van het project in 2022 bedraagt ongeveer 259,85 kg NO_x/jr.

4.2 Gebruiksfase 2023

4.2.1 Verkeersgeneratie woningen (bron 1)

In het model is het verkeer van en naar het gebouw opgenomen, waarbij gebruik is gemaakt van CROW publicatie 381, december 2018. Daarbij is gebruikgemaakt van de kencijfers voor vrijstaande koop woningen rest bebouwde kom (8,6 ritten per woning) om zo een worst-case beeld te krijgen. Dit houdt in dat rekening moet worden gehouden met naar boven afgerond 172 ritten per etmaal. Gezien de recente uitspraak van de RvS van 20 januari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:10) is er voor gekozen om het wegverkeer als lijnbron anders op te nemen zodat de verkeerseffecten op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 km ook meegenomen zullen worden. De bijbehorende emissies zijn verkregen door deze eerst als lijnbron te modelleren, alvorens deze emissie in een lijnbron anders op te nemen. Op deze manier worden de effecten van het werkverkeer op Natura 2000-gebied gelegen op een grotere afstand dan 5 kilometer ook meegenomen. Hierbij is de temporale variatie aangepast aan het type verkeer.

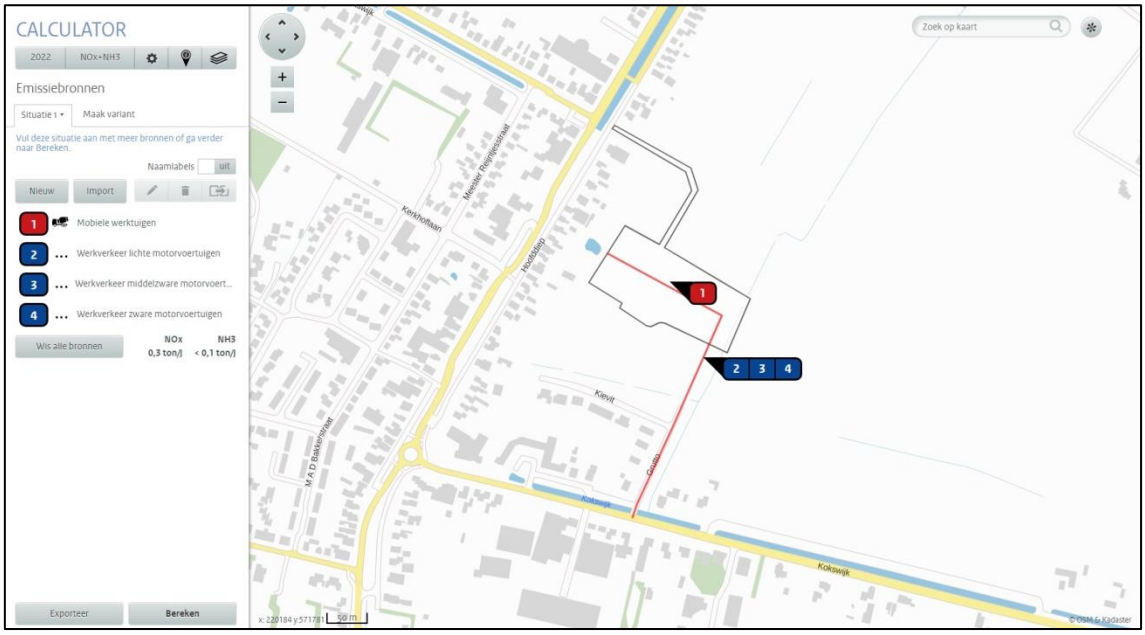
De totale emissie van de verkeersgeneratie van de woningen in de gebruiksfase bedraagt in dat geval ongeveer 11,6 kg NO_x/jr.

4.2.2 Totale emissie gebruiksfase 2023

De totale emissie van het project in 2023 bedraagt ongeveer 11,6 kg NO_x/jr.

5 Model

De emissie en depositie van het plan zijn bepaald met behulp van het AERIUS pakket (19 mei 2021). In de berekeningen is uitgegaan van de rekenjaren 2022 en 2023. Indien het project later zal worden uitgevoerd, kunnen deze berekeningen als worst-case worden beschouwd. In latere rekenjaren zal de emissiefactor van onder andere verkeersbewegingen namelijk afnemen. Navolgend is van de modellen een afbeelding opgenomen.



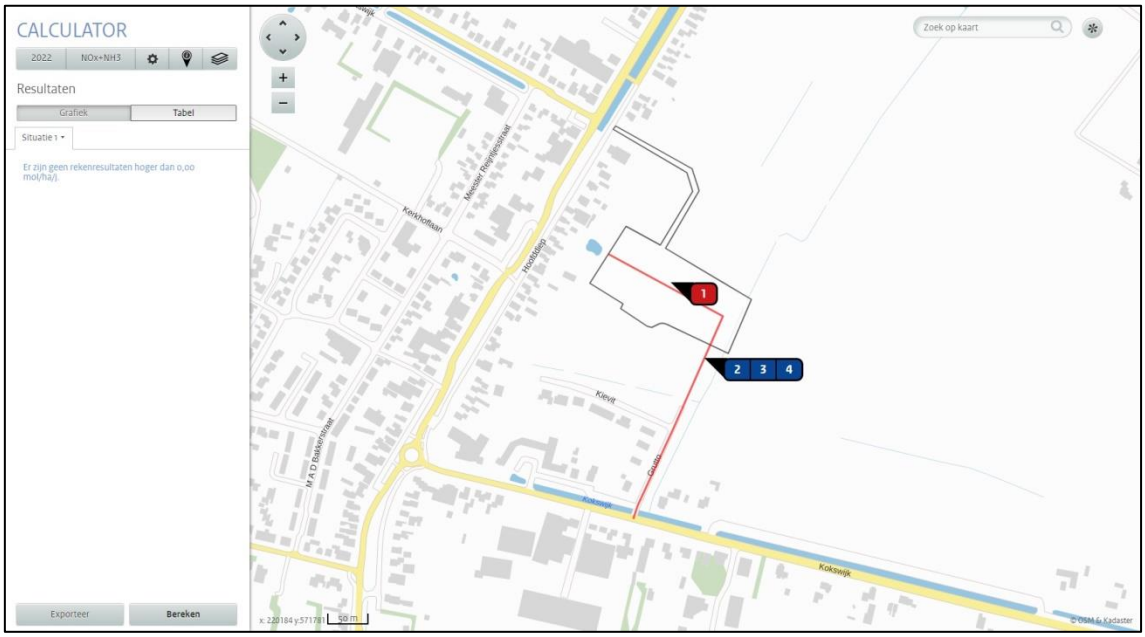
Afbeelding 3 - AERIUS model aanlegfase 2022



Afbeelding 3 - AERIUS model gebruiksfase 2023

6 Rekenresultaten en conclusie

De berekeningen met AERIUS genereren een rekenresultaat en een pdf bestand waarin wordt geconstateerd dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. Deze pdf bestanden zijn als seperate bijlagen opgenomen.



Afbeelding 5 - Rekenresultaat aanlegfase 2022



Afbeelding 6 - Rekenresultaat gebruiksfase 2023

Er treedt door de stikstofdepositie geen negatief effect op in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermde Natura 2000-gebieden. Een vergunning van de Wnb is in het kader van de stikstofdepositie dan ook niet nodig.

Colofon

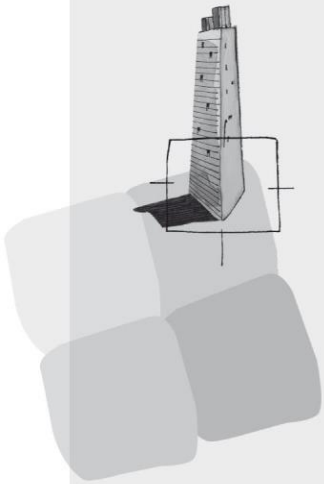
Verkavelingsplan
BügelHajema Adviseurs

Rapport
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
BügelHajema Adviseurs



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
9401GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Westerkwartier	nvt, nvt Zevenhuizen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Zevenhuizen Oost, fase 3	RvSMmoN4VvFi

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
19 mei 2021, 16:17	2021	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	259,85 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

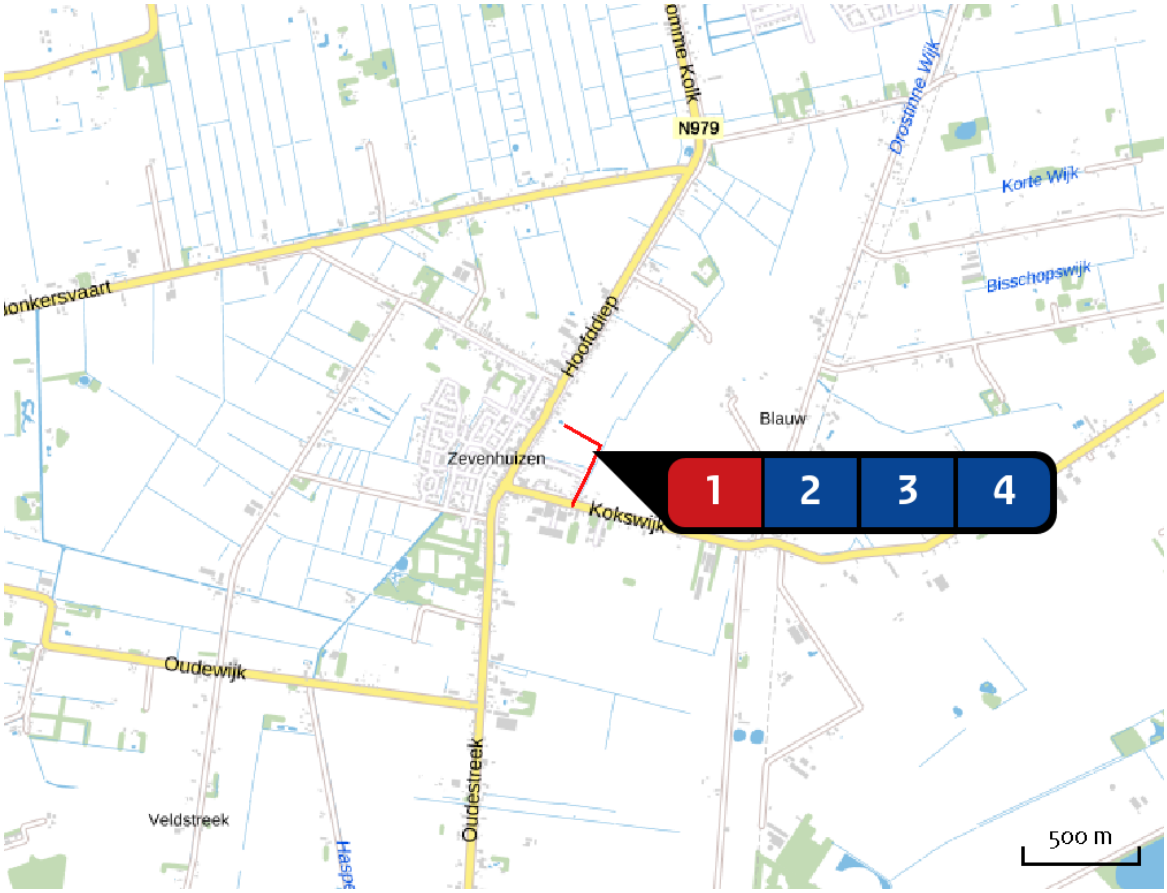
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Het voornemen voorziet in de realisatie van 20 woningen en bijbehorende wegen.

Locatie
Situatie 1

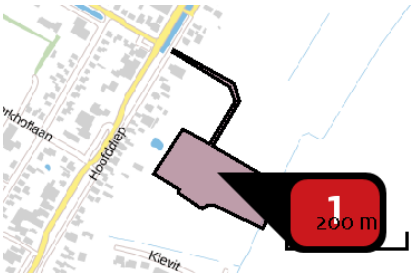


Emissie
Situatie 1

	Bron Sector	Emissie NH3	Emissie NOx
1	Mobiele werktuigen Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	252,55 kg/j
2	Werkverkeer lichte motorvoertuigen Anders... | Anders...	< 1 kg/j	< 1 kg/j
3	Werkverkeer middelzware motorvoertuigen Anders... | Anders...	< 1 kg/j	3,80 kg/j
4	Werkverkeer zware motorvoertuigen Anders... | Anders...	-	2,70 kg/j

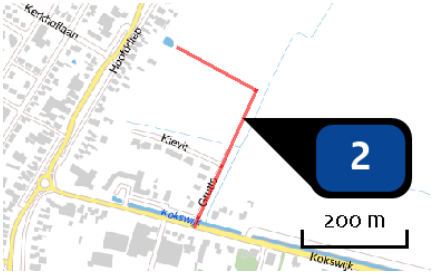
Emissie (per bron)

Situatie 1

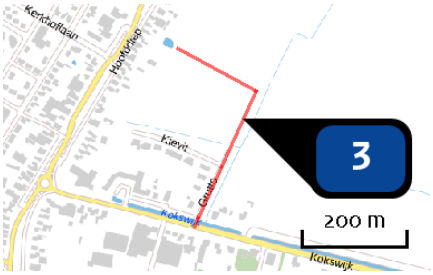


Naam	Mobiele werktuigen
Locatie (X,Y)	219654, 571454
NOx	252,55 kg/j
NH3	< 1 kg/j

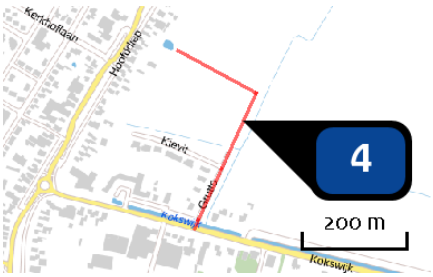
Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IIIb, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2012 (Diesel)	Graafmachine 100 kW (bouwrijp maken)	3.402	73	5,0	NOx NH3	60,59 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2012 (Diesel)	Kiepauto 100 kW (bouwrijp maken)	2.430	73	5,0	NOx NH3	44,06 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2012 (Diesel)	Graafmachine 100 kW (aanleg wegen)	1.890	41	5,0	NOx NH3	33,68 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2007 (Diesel)	Kiepauto 100 kW (aanleg wegen)	1.350	41	5,0	NOx NH3	24,32 kg/j < 1 kg/j
STAGE II, >= 100 en < 225 cc, bouwjaar 2008 (4-Takt)	Trilplaat 10 kW (aanleg wegen)	81			NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIa, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2007 (Diesel)	Graafmachine 100 kW (bouw woningen)	1.600	30	5,0	NOx NH3	28,12 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2012 (Diesel)	Kraan 100 kW (bouw woningen)	1.400	30	5,0	NOx NH3	24,93 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Heistelling 200 kW (bouw woningen)	800	15	10,0	NOx NH3	9,19 kg/j < 1 kg/j
STAGE IIIb, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2011 (Diesel)	Betonstorter 200 kW (bouw woningen)	2.500	30	10,0	NOx NH3	26,97 kg/j < 1 kg/j



Naam	Werkverkeer lichte motorvoertuigen
Locatie (X,Y)	219698, 571355
Uitstoothoogte	0,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Licht verkeer
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j



Naam	Werkverkeer middelzware motorvoertuigen
Locatie (X,Y)	219698, 571355
Uitstoothoogte	0,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Zwaar verkeer
NOx	3,80 kg/j
NH3	< 1 kg/j



Naam	Werkverkeer zware motorvoertuigen
Locatie (X,Y)	219698, 571355
Uitstoothoogte	0,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Zwaar verkeer
NOx	2,70 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.

Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gemeente Westerkwartier	nvt, nvt Zevenhuizen

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Zevenhuizen Oost, fase 3	RbD213QUFDrz

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
19 mei 2021, 16:23	2023	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	11,60 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

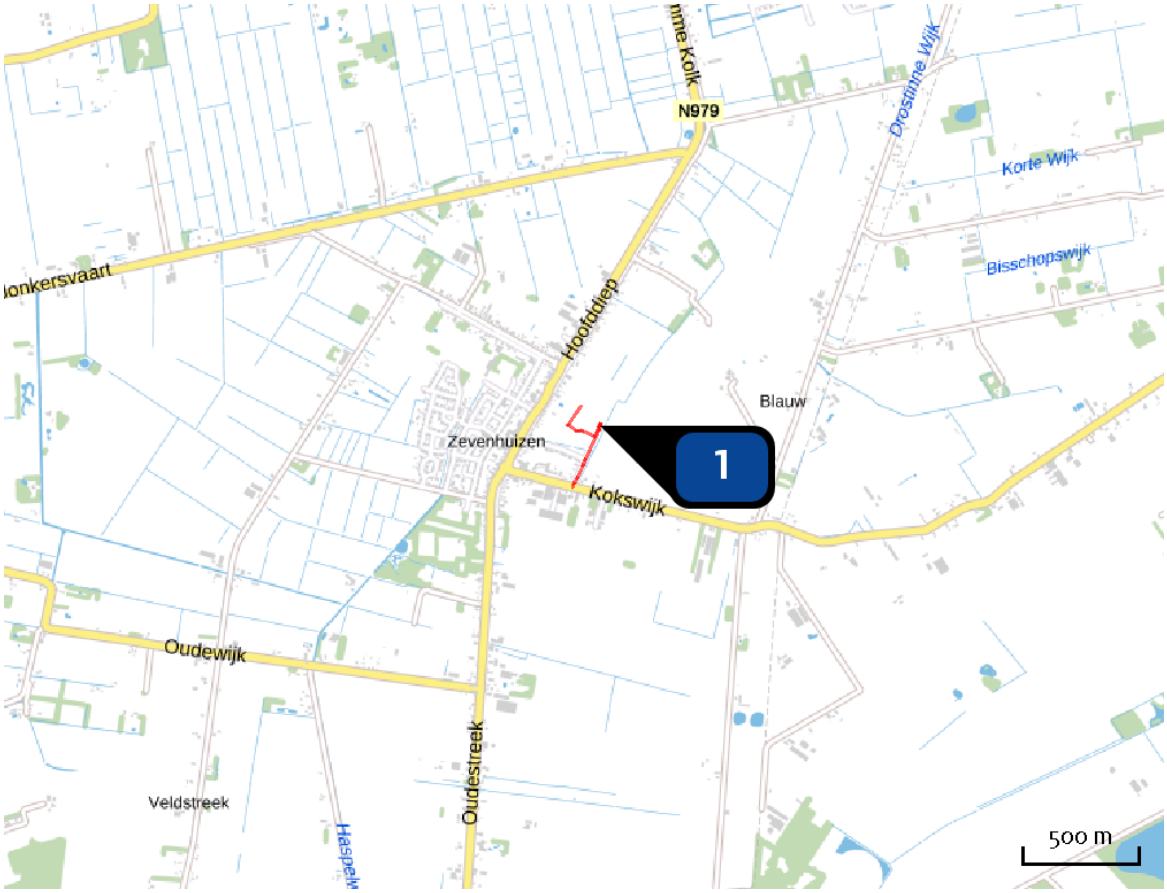
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Het voornemen betreft de gebruiksfase van 20 woningen in 2023.

Locatie
Situatie 1

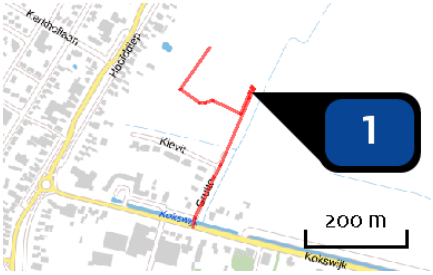


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1	...	Verkeersgeneratie lichte motorvoertuigen Anders... | Anders...	< 1 kg/j	11,60 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Verkeersgeneratie lichte motorvoertuigen
Locatie (X,Y)	219723, 571410
Uitstoothoogte	0,0 m
Warmteinhoud	0,000 MW
Temporele variatie	Licht verkeer
NOx	11,60 kg/j
NH_3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20210209_2f032ce1a2
Database	versie 2020_20210209_2f032ce1a2

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 7 Vooroverlegreactie Provincie Groningen

provincie groningen

ONTVANGEN
- 9 JUN 2021

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Westerkwartier
T.a.v. de heer P. Gorissen
Postbus 100
9350 AC LEEK

Datum	:	8 juni 2021
Documentnr.	:	2021-051615
Dossiernummer	:	K26690
Behandeld door	:	Kooi, E.J. van der
Telefoonnr.	:	(050) 3164817
Antwoord op	:	Uw email van 27 mei 2021
Bijlage	:	-
Onderwerp	:	**Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan "Zevenhuizen Oost, fase 3"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.[1]

Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen is de provinciale Omgevingsvisie en de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Voor de woonwijk Zevenhuizen-Oost is in 2016 een bestemmingsplan vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bouw van 50 woningen, verdeeld over drie fases. Voor fase 1 is in het bestemmingsplan uit 2016 een direct bouwrecht opgenomen. In fase 1 zijn 19 woningen gerealiseerd. Fase 2 en 3 kunnen ontwikkeld worden op basis van door B&W vast te stellen wijzigingsplannen. Voor fase 2 en een klein deel van fase 3 zijn in 2018 wijzigingsplannen vastgesteld, op basis waarvan 26 woningen zijn gerealiseerd. Dat kleine deel van fase 3 (twee woningen) werd ontwikkeld om tot een goede (tijdelijke) afronding van fase 2 te kunnen komen. Zoals aangegeven bevat het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan fase 3 kan worden ontwikkeld. Aangezien met de beoogde bouw van 20 woningen het maximale aantal van 50 wordt overschreden, is de wijzigingsbevoegdheid niet toereikend. Om die reden is voorliggend, zelfstandig bestemmingsplan opgesteld, dat voor wat betreft het stedenbouwkundig plan en de omgevingsaspecten wel direct aansluit bij het 'moederplan'.

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken.

<u>Wet natuurbescherming (Wnb)</u>

Hoewel de provincie Groningen voor vogels geen 'jaarrond beschermde lijst' hanteert, is het geen probleem dat er naar deze lijst verwezen wordt. Er kunnen echter meer vogelsoorten onder deze categorie vallen waardoor de provincie geen strikte lijst hanteert, zoals het geval bij de kwetsbare akker- en weidevogels. Veel van deze soorten hebben geen gunstige staat van instandhouding. Omdat de ontwikkeling in akker- en/of weidegebied plaatsvindt, dient hier extra aandacht aan geschonken te worden in de uitwerking. Ook akker- en

[1] *Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening*

Martinikerkhof 12
9712 JG Groningen

Sint Jansstraat 4
9712 JN Groningen

Postbus 610
9700 AP Groningen

Telefoon
050 316 4911

www.provinciegroningen.nl
info@provinciegroningen.nl

De provincie Groningen werkt volgens normen die zijn vastgelegd in een handvest voor dienstverlening. Dit handvest vindt u op onze website of kunt u opvragen bij de afdeling Bestuur, Juridische Zaken & Communicatie: 050 316 4160. BTW: NL0019.32.822.B01 / KvK: 01182023 / IBAN: NL84 ABNA 0446 0456 91 / BIC: ABNANL2A

weidevogels komen geregeld terug naar dezelfde plek. Uit de toetsing moet naar voren komen of deze groep ter plaatse aanwezig is en of het hier gaat om een nest of rustplaats (artikel 3.1, lid 2, Wnb), er alternatieven zijn en of de staat van instandhouding in het geding komt door de ontwikkeling. Mogelijk is een ontheffing Wet natuurbescherming aan de orde. Op dit onderdeel dient er een uitgebreidere onderbouwing te komen. Deze onderbouwing staat los van ons beleid, zoals Leefgebied akkervogels en Leefgebied weidevogels. Hierbij is het dus belangrijk om goed onderscheid te maken in de juridische kaders en het beleid. Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met mevr. S. Boekhout, Vergunningverlener Soortenbescherming Provincie Groningen, tel.nr. 050-3164503/06-21116930.

Hoogachtend,



N. Gerritsen

Teamcoördinator ruimtelijke ordening

Bijlage 8 Vooroverlegreactie Waterschap Noorderzijlvest

Waterschap Noorderzijlvest

Gemeente Westerkwartier
De heer P. Gorissen
Postbus 100
9350 AC LEEK

Groningen	10 juni 2021
Ons kenmerk	Z/21/046502
Contactpersoon	Edwin Rittersma
Uw e-mail van	27 mei 2021
Uw kenmerk	-
Bijlage(n)	-

Onderwerp: Bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost fase 3

Geachte heer Gorissen,

Van u ontvingen wij bovengenoemd bestemmingsplan met het verzoek om een vooroverlegreactie. Graag voldoen wij aan uw verzoek. Hieronder leest u onze reactie.

Versnelde afvoer
In de Toelichting op het bestemmingsplan zijn de juiste uitgangspunten geformuleerd over de (afval)wateraspecten. Graag zien wij daaraan toegevoegd het beleid van het waterschap zoals dat is neergelegd in de beleidsnotitie Water en Ruimte. In deze notitie zijn ook uitgangspunten opgenomen over versnelde afvoer door toename aan verhardingen. Ook is in bijlage 4 een tabel opgenomen met vuistregels voor de bepaling van de verhouding verhard/onverhard oppervlak. Uitgaande van planoppervlak van ca. 14.000 m^2 en een verhardingsareaal van 3.690 m^2 (bron: Toelichting) is er sprake van een verhardingstoename van 26%. Dat is laag. Ook gelet op de inrichting van de al gerealiseerde fases 1 en 2.
Graag zien wij een berekening van het totaal aan verharde oppervlakken, inclusief de particuliere verharding op de kavels, die versneld hemelwater afvoeren. En waarvoor dus gecompenseerd moet worden.

Verbeelding en Regels
Op de Verbeelding en de Regels hebben wij geen op- of aanmerkingen.

Watervergunning
Wellicht ten overvloede: voor het vergraven van de hoofdwatergang langs de oostelijke plangrens is een watervergunning nodig.

Stedumermaar 1
9735 AC Groningen
Telefoon: (050) 304 89 11
Banknummer: NL73NWAB0636755592 BIC: NWABNL2G

Postbus 18
9700 AA Groningen
Fax: (050) 304 82 26
BTW-identificatienummer: NL8081.74.071.B.01

E-mail: info@noorderzijlvest.nl
Internet: www.noorderzijlvest.nl
Twitter: @noorderzijlvest
KvK-nummer: 50130994

Wij gebruiken uw persoonsgegevens alleen voor het uitvoeren van onze taken. Meer informatie kunt u vinden op www.noorderzijlvest.nl/privacyverklaring.

Vragen?
Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma, telefoonnummer 050-304 8911, e-mailadres e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl.

Met vriendelijke groet,



Len van Rosmalen,
manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

Bijlage 9 Vooroverlegreactie Veiligheidsregio

Pieter Gorissen

Van: Menno de Jonge <Menno.deJonge@vrgroningen.nl>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 10:09
Aan: Pieter Gorissen
CC: div
Onderwerp: RE: Concept-ontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost

[Let op!] Deze mail is van een externe partij afkomstig. Klik niet op links of bijlage(n) zonder dat je de afzender kent en weet dat de inhoud veilig is.

Geacht college,

Op 27 mei jl. heeft Veiligheidsregio Groningen uw kennisgeving ontvangen met betrekking tot het Concept-ontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost. Dit in het kader van vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hierbij stelt u Veiligheidsregio Groningen in de gelegenheid tot het uitbrengen van advies.

Ruimtelijk besluit/Omgevingsvergunning
Veiligheidsregio Groningen heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling. Daarbij zijn we tot de volgende conclusies gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn geen externe veiligheidsrisico's van invloed;
- In relatie tot de planontwikkeling is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid wél een aandachtspunt.

Op basis van deze beoordeling geven wij uw gemeente op het gebied van bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in dit schrijven een advies.

Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid
In de huidige situatie is het gebied nog niet ontwikkeld. Bluswatervoorzieningen ontbreken vooralsnog dan ook. Voor wat betreft de bereikbaarheid/ontsluiting zien wij geen aanleiding voor maatregelen.

We adviseren u een goede primaire bluswatervoorziening aan te leggen bij deze gebiedsontwikkeling. De handleiding *'Bereikbaarheid en bluswatervoorziening regio Groningen B&B' (Veiligheidsregio Groningen, juli 2013) geldt als uitgangspunt van de bereikbaarheid en bluswatervoorziening.*

Toetsing Bouwbesluit
De nieuwe ontwikkeling kan in het kader van de omgevingsvergunning later nog door de Veiligheidsregio beoordeeld moeten worden op de activiteit 'Bouwen'. Deze beoordeling vindt plaats op andere veiligheidsaspecten zoals brandcompartimentering, vluchtroutes, bluswater, bereikbaarheid en overige brandpreventieve voorzieningen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien u naar aanleiding van deze mail nog vragen heeft, kunt u natuurlijk contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Menno de Jonge
Veiligheidsconsultant Omgevingsveiligheid
T: 06-13175247
E: Menno.deJonge@vrgroningen.nl

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost fase 3, met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPZE21UITB3-OW01 van de gemeente Westerkwartier;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat door een scheidingsmuur is begrensd met het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 achtergevel:

de van de weg afgekeerde gevel met inbegrip van inspringingen;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.9 bebouwingspercentage:

een percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.10 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, welk verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning;

1.11 bestaand:

ten aanzien van de bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.13 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.14 bijgebouw:

een gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw, maar daarmee niet in directe verbinding staat;

1.15 boom- en/of sierkwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, sierheesters en overige sierbeplanting, een en ander in de vorm van vollegrondteelt dan wel containerteelt;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.19 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.21 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.22 dakopbouw:

de bovenste bouwlaag van een hoofdgebouw, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het basisoppervlak van het hoofdgebouw bedraagt;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 dienstverlening:

het beroepsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, met uitzondering van prostitutie, waarbij onderscheid kan worden gemaakt in:

a. administratieve, financiële en zakelijke dienstverlening e.d.:
het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, al dan niet met daaraan ondergeschikte baliewerkzaamheden;

b. publieksgerichte dienstverlening:
dienstverlening door een bedrijf of instelling dat in hoofdzaak baliewerkzaamheden verricht of andere diensten verleent gericht op het publiek zoals stomerijen, wasserettes, kappers, pedicures, makelaars, reis- en uitzendbureaus e.d.;

1.25 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.26 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve, of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.27 fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.28 gebouw:

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.29 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.30 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen voor de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.31 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, dat is bedoeld om te kunnen worden verplaatst;

1.32 kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

1.33 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.34 meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.35 met het wonen verenigbare functies:

a. zakelijke en persoonlijke dienstverlening:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artsenpraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, en dergelijke, al dan niet met hieraan ondergeschikte detailhandel;

b. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de indeling en inrichting bestemd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke, ambachtelijke en daarmee gelijk te stellen beroepen, al dan niet in combinatie met hieraan ondergeschikte detailhandel;

mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.36 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.37 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.38 peil:

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. in andere gevallen:
    1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
    1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.39 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.40 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 uitbouw:

een gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat een uitbreiding van een ruimte in dat gebouw vormt;

1.42 voorgevel:

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

1.43 voorgevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht;

1.44 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.45 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.46 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.47 woonschip:

een zich in het water bevindend object, dat dient als woning.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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;

2.6 de afstand tot de perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. voet- en rijwielpaden;
c. speelvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

d. nutsvoorzieningen;
e. waterlopen;

met de daarbijbehorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen bebouwing;

met daaraan ondergeschikt:

b. paden, verhardingen en parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van gebouwen als bedoeld in lid 10.1.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. er mogen uitsluitend vlaggenmasten worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen en straten;
b. een ontsluiting ten behoeve van langzaam verkeer en calamiteiten, ter plaatse van de aanduiding 'langzaan verkeer';
c. voet- en rijwielpaden;
d. groenvoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. speelvoorzieningen;
h. water;

met daaraan ondergeschikt:

i. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de met 'langzaam verkeer' aangeduide gronden door gemotoriseerd verkeer, uitgezonderd hulpdiensten.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterlopen en waterpartijen;
b. waterberging;
c. bermen en beplanting;
d. oevers;

met daaraan ondergeschikt:

e. groenvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden als ligplaats voor (woon)schepen.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor met het wonen verenigbare functies;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water;
g. wegen, straten en paden;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen en erven;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw zullen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.

7.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal per hoofdgebouw ten hoogste 70 m² bedragen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 5,50 m bedraagt;
d. de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, tenzij het gebouw in de erfgrens wordt geplaatst.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
c. de oppervlakte van overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 30 m² bedragen;
d. overkappingen zullen achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 7.2.2 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
    2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt;
b. het bepaalde in lid 7.2.2 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot 70 m² vermeerderd met 5% van de oppervlakte van het bouwperceel tot ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 300 m²;
c. het bepaalde in lid 7.2.2 sub b. in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minder dan 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of op de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
d. het bepaalde in lid 7.2.2 sub c. in die zin dat de goot- of bouwhoogte van (gedeelten van) een aan- of uitbouw wordt vergroot tot ten hoogste de goot- of bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
    1. de afstand van de aan- of uitbouw tot de perceelgrens ten minste 3,00 m bedraagt.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, anders dan voor mantelzorg;
b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor met het wonen verenigbare functies, zodanig dat:
    1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximum van 50 m²;
    2. de functie ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
    3. er detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
    4. de functie een zodanig verkeersaantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen

noodzakelijk zijn;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor met het wonen verenigbare functies;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

c. groenvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water;
g. wegen, straten en paden;

met de daarbijbehorende:

h. tuinen en erven;
i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. als hoofdgebouw zullen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
c. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen.

8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal per hoofdgebouw ten hoogste 70 m² bedragen;
b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
c. de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
    2. de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 5,50 m bedraagt;
d. de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, tenzij het gebouw in de erfgrens wordt geplaatst.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
c. de oppervlakte van overkappingen zal per hoofdgebouw ten hoogste 30 m² bedragen;
d. overkappingen zullen achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. het bepaalde in lid 8.2.2 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 200 m²;
    2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt;
b. het bepaalde in lid 8.2.2 sub a. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot 70 m² vermeerderd met 5% van de oppervlakte van het bouwperceel tot ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 300 m²;
c. het bepaalde in lid 8.2.2 sub b. in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minder dan 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of op de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
d. het bepaalde in lid 8.2.2 sub c. in die zin dat de goot- of bouwhoogte van (gedeelten van) een aan- of uitbouw wordt vergroot tot ten hoogste de goot- of bouwhoogte van het hoofdgebouw, mits:
    1. de afstand van de aan- of uitbouw tot de perceelgrens ten minste 3,00 m bedraagt.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning, tenzij het mantelzorg betreft;
b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor met het wonen verenigbare functies, zodanig dat:
    1. het bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van een met het wonen verenigbare functie meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de gebouwen op een bouwperceel met een maximum van 50 m²;
    2. de functie ernstige of onevenredige hinder oplevert voor de woonomgeving en afbreuk doet aan het woonkarakter van de omgeving;
    3. er detailhandel plaatsvindt, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan met het wonen verenigbare functies;
    4. de functie een zodanig verkeersaantrekkende werking heeft waardoor verkeersmaatregelen

noodzakelijk zijn;

d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- of kroonlijsten en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. de bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

10.2 Dakopbouwen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van een bouwwerk, worden dakopbouwen als ondergeschikte bouwonderdelen aangemerkt, mits de bouwhoogte van een bouwwerk met niet meer dan 1,50 m wordt overschreden.

10.3 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis kan worden aangemerkt.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;

11.2 Aantal woningen

Binnen de gronden die zijn voorzien van de bestemming 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' zullen ten hoogste 20 woningen worden gerealiseerd.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

a. de aanduidingen en in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze regel niet van toepassing is op reclamemasten;
b. de bestemmingsregels in die zin dat niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van openbaar nut zoals wachthuisjes en telefooncellen en naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, voor zover deze bouwwerken een bouwhoogte hebben van ten hoogste 3,50 m en een oppervlakte van ten hoogste 60 m²;
c. de bestemmingsregels in die zin dat straatmeubilair zoals lichtmasten en verkeersinstallaties, wordt geplaatst met een bouwhoogte van ten hoogste 15,00 m;
d. de bestemmingsregels in die zin dat abri's, kunstwerken, vlaggenmasten, en daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van windmolens, worden geplaatst;
e. de bestemmingsregels in die zin dat voorzieningen ten dienste van het ontvangen en zenden van telecommunicatiesignalen worden geplaatst, voorzover deze voorzieningen van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de bouwhoogte ten hoogste 15,00 m bedraagt voor antennes voor privégebruik en ten hoogste 40,00 m voor antennes voor gemeenschappelijk gebruik.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

Hoofdstuk 4 Slotregel

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zevenhuizen Oost fase 3 van de gemeente Westerkwartier .

Behorende bij het besluit van [DATUM]