

Raadsbesluit

Nr. 26RB026 /

De raad van de gemeente DE WOLDEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2026;

Besluit:

1. De Reactienota en staat van wijzigingen ontwerp TAM-Omgevingsplan Kerklaan, Koekange' vast te stellen;
2. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Kerklaan, Koekange' aan te passen naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen;
3. Het TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22f Kerklaan, Koekange', met planidentificatienummer NL.IMRO.1690.TAMOPH22fKerklKoe-VG01 met bijbehorende ondergrond gewijzigd vast te stellen;
4. De bijbehorende bijlage 'Uitgangspunten grondexploitatie Kerklaan Koekange' vast te stellen.

Zuidwolde, 28 mei 2026

De raad voornoemd,

griffier,
J. van Roeden-Hoekstra



voorzitter,
Inge C.J. Nieuwenhuizen

Bijlage 1

Reactienota en staat van wijzigingen
ontwerp **TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f**
Kerklaan, Koekange

09-03-2026

1. Inleiding

1.1 Ingediende zienswijzen

Voor het plangebied *Kerklaan Koekange* is een ontwerp van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22, inclusief bijbehorende stukken, ter inzage gelegd. Het ontwerpplan 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kerklaan, Koekange', met bestandskenmerk NL.IMRO.1690.TAMOPH22fKerkIKoe-ON01 heeft van van 16 december 2025 t/m 27 januari 2026 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Deze zienswijzennota geeft een overzicht van de ingediende zienswijzen, bevat een reactie van het college op die zienswijze(n) en beschrijft de eventuele aanpassingen die naar aanleiding hiervan in het plan zijn doorgevoerd.

Het doel van deze zienswijzennota is om transparant en zorgvuldig te motiveren hoe de binnengekomen reacties zijn beoordeeld en hoe deze zijn meegewogen in de verdere besluitvorming. Hiermee wordt invulling gegeven aan de wettelijke verplichtingen uit de Omgevingswet en wordt duidelijk gemaakt op welke gronden het college een definitief besluit kan nemen over de vaststelling van het omgevingsplan.

Er is één zienswijzen ingediend tegen het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Kerklaan, Koekange. Een samenvatting van de zienswijzen, de gemeentelijke beantwoording hierop en een conclusie zijn te vinden in hoofdstuk 2. De wijzigingen van het omgevingsplan als gevolg van de zienswijzen zijn te vinden in hoofdstuk 3.

1.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast eventuele wijzigingen als gevolg van de ingediende zienswijze, is er ook sprake van de zogenoemde ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen zijn aanpassingen in de omgevingsvisie naar aanleiding van interne reacties. De aanpassingen betreffen het herstellen van fouten of omissies of een verduidelijking dan wel aanvulling op het Omgevingsplan. Een overzicht van deze wijzigingen is te vinden in hoofdstuk 4.

1.3 Beoordelingskader omgevingsplan

De gemeenteraad is op grond van artikel 4.2, lid 1, van de Omgevingswet verantwoordelijk voor een evenwichtige verdeling van functies over locaties. De ruimte die de gemeente hierbij heeft, wordt ingekaderd door regels van het Rijk en de provincie, zoals:

- de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl;
- de provinciale omgevingsverordening;
- andere relevante instructies van Rijk en provincie.

Bij de beoordeling van dit initiatief zijn alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving meegenomen. Denk hierbij aan milieuaspecten uit het Bkl, maar ook bredere thema's, zoals het effect van cumulatie. Daarnaast is getoetst aan het gemeentelijk beleid, zoals de omgevingsvisie en andere beleidsdocumenten.

Het doel is een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen. Bij de beoordeling van het plan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. De gemeente wil met dit plan nieuwe woningen mogelijk maken en zorgen voor een goed woon- en leefklimaat, zowel voor de bestaande omgeving als voor toekomstige bewoners. Voor omwonenden staat het behoud van een prettige en veilige leefomgeving centraal.

1.4 Belangenafweging

De gemeenteraad heeft de ruimte om te beoordelen of een ontwikkeling past binnen een evenwichtige verdeling van functies in het gebied. Daarbij kijkt de raad of de ontwikkeling wenselijk is voor het projectgebied en of deze voldoet aan de regels van Rijk en provincie. Alle betrokken belangen worden zorgvuldig meegewogen, zoals die van inwoners, bedrijven en de gemeente zelf.

Het plan sluit aan bij de visie en het beleid van de gemeente. Tijdens de voorbereiding is afgestemd met de provincie en het waterschap, die beiden akkoord zijn met het initiatief. Ook heeft er participatie plaatsgevonden met onder andere de werkgroep "Wonen in Koekange". Vervolgens zijn alle ruimtelijke en milieutechnische aspecten beoordeeld om te zorgen voor een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Het besluit is evenwichtig en geschikt om het initiatief te realiseren. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Behandeling zienswijzen

Zienswijze 1

Datum brief: 6 januari 2026

Datum ontvangst: 6 januari 2026

Samenvatting zienswijze:

Indiener stelt voorop niet tegen de plannen voor woningbouw te zijn, maar wel met verbazing kennis te hebben genomen over de wijze waarop deze gepresenteerd zijn. In de bijlage is de AERIUS-berekening van een ander plan (Meidoorn Koekange) opgenomen. Daarnaast stelt de indiener dat in het plan 35 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, terwijl de stukken beschrijven dat er 41 benodigd zijn.

Indiener stelt dat tijdens de gesprekken met de werkgroep "Wonen in Koekange" in 2022/2024 is aangegeven dat er zorgen zijn over de verkeersveiligheid, met name vanwege de nabijheid van de Prins Johan Frisoschool aan de Pr. Christinalaan 8 in de Koekange, nabij de Kerklaan. Met name bij de kruising Kerklaan/Pr. Margrietlaan zou sprake zijn van een hoge verkeersdruk.

Volgens de indiener zijn er in de onderzoeksfase wel verkeersmetingen gedaan aan de Lange Dijk maar niet aan de Kerklaan.

Beantwoording:

In het ontwerpplan, dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, is door een externe partij per abuis de verkeerde bijlage (AERIUS-berekening) toegevoegd. Dit kon niet meer tijdig worden aangepast. Bij de publicatie van het definitieve plan wordt de juiste bijlage opgenomen.

In de ingediende zienswijze worden zorgen geuit over de verkeerskundige gevolgen van de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan de Kerklaan. Hieronder gaan wij hierop in. De Kerklaan is momenteel een relatief rustige woonstraat. Op basis van onze open data bedraagt de huidige verkeersintensiteit circa 350 motorvoertuigen per etmaal. Door de realisatie van 20 woningen neemt het verkeer naar verwachting toe met ongeveer 140 motorvoertuigen per etmaal. Daarmee komt de totale intensiteit uit op circa 490 motorvoertuigen per etmaal.

Deze toename past ruim binnen wat gebruikelijk en aanvaardbaar is voor een woonstraat. Er is dan ook geen sprake van een onevenredige toename van de verkeersdruk op de Kerklaan.

Ook is gekeken naar de situatie in het drukste uur van de dag. Daarbij hanteren wij als uitgangspunt dat ongeveer 10% van het etmaalverkeer in de spits plaatsvindt. Dit betekent dat de ontwikkeling zorgt voor circa 14 extra voertuigbewegingen in het spitsuur. Omdat het plan via twee aansluitingen op de Kerklaan wordt ontsloten, zal dit verkeer zich naar verwachting over beide richtingen verdelen. Per aansluiting gaat het dan om ongeveer 7 extra voertuigbewegingen per uur. Dit is verkeerskundig een zeer beperkte toename en heeft geen merkbare gevolgen voor de doorstroming of verkeersveiligheid.

De Kerklaan is ingericht als erftoegangsweg en passend vormgegeven voor een woonomgeving. De twee nieuwe wegen worden als gelijkwaardige kruisingen aangesloten op de Kerklaan. Dat betekent dat verkeer van rechts voorrang heeft. Deze inrichting sluit

aan bij het karakter van een verblijfsgebied en werkt snelheidsremmend, wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

3. Wijzigingen op basis van zienswijzen

Beantwoording zienswijze

De indieners uiten hun zorgen over de verkeerstoename en de verkeersveiligheid op de Kerklaan als gevolg van het plan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is voor aanpassing van het plan(gebied). De geprojecteerde verkeerstoename als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen is zeer beperkt en valt binnen de restcapaciteit van de bestaande wegenstructuur.

Verkeersveiligheid en inrichting

De Kerklaan is momenteel ingericht als erftoegangsweg, wat aansluit bij de functie en vormgeving van een woonomgeving. De twee nieuw aan te leggen wegen zullen door middel van gelijkwaardige kruisingen op de Kerklaan worden aangesloten. In deze opzet heeft verkeer van rechts voorrang. Deze inrichting is inherent aan het karakter van een verblijfsgebied en heeft een dwingend snelheidsremmend effect op de verkeersstroom. Hiermee wordt de verkeersveiligheid voor alle weggebruikers gewaarborgd en versterkt.

Hoewel de huidige berekeningen en de gekozen weginrichting uitgaan van een veilige verkeersafwikkeling, begrijpen wij de behoefte aan zekerheid bij de huidige omwonenden. Daarom zal de gemeente de nieuwe verkeerssituatie na de volledige realisatie en ingebruikname van het plan waar nodig monitoren. Als de praktijksituatie daar aanleiding toe geeft, zal de verkeersafwikkeling en -veiligheid worden geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie kan worden beoordeeld of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Aerius berekening

De constatering van de indiener m.b.t. de toegevoegde AERIUS-berekening is correct: in het conceptplan is per abuis de Aerius-berekening van een ander plan toegevoegd. Dit wordt in het definitieve plan rechtgezet. De juiste AERIUS-berekening voor het plan 'Kerklaan Koekange' geeft geen aanleiding tot wijzigingen, de berekening is passend. Er is telefonisch contact geweest met de indiener over de AERIUS-berekening. Indiener wordt ook niet in zijn of haar belangen geschaad

Ambtshalve wijzigingen

Hoewel de zienswijze niet leidt tot aanpassing van het plan, wordt het bestemmingsplan wel op een aantal ondergeschikte punten ambtshalve gewijzigd. Het betreft hier enkel technische en tekstuele actualisaties die de uitvoerbaarheid en duidelijkheid van het plan ten goede komen:

Verbeelding: De achtergrens van de woonfunctie bij de vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen is beperkt aangepast voor een betere ruimtelijke aansluiting.

Bijlagen: Diverse bijlagen bij de toelichting zijn geactualiseerd naar de meest recente stand van zaken.

Tekstueel: Er zijn enkele redactionele wijzigingen doorgevoerd in de regels en de toelichting.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan. Het plan wordt, met uitzondering van bovenstaande ambtshalve wijzigingen, ongewijzigd vastgesteld.

4.Ambtshalve wijzigingen

De ambtshalve aanpassingen zijn aanpassingen in het Omgevingsplan naar aanleiding van actualiteiten, interne en externe reacties. De aanpassingen vormen een verduidelijking dan wel aanvulling op het Omgevingsplan. Er wordt in onderstaande tabel onderscheid gemaakt in drie categorieën aanpassingen: aanpassingen aan de verbeelding, tekstuele aanpassingen en aanpassingen in de bijlagen. De inhoudelijke ambtshalve aanpassingen worden onder de tabel nader toegelicht.

Nr.	Categorie	Toelichting
1	Tekstueel	De definitie van het begrip <i>twee-aaneenwoning</i> is aangepast t.o.v. de definitie in het ontwerpplan: <i>Woning waarbij het hoofdgebouw aan maximaal één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd, waardoor het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee hoofdgebouwen;</i> De definitie van het begrip <i>vrijstaande woning</i> is toegevoegd: <i>Woning waarbij het hoofdgebouw niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;</i>
2	Tekstueel	De definitie van <i>overkapping</i> is aangepast t.o.v. de definitie in het ontwerpplan: <i>een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke oppervlakte overdekt bestaande uit een dakconstructie en voorzien van ten hoogste twee wanden, waaronder mede een carport wordt verstaan;</i>
3	Tekstueel	Bij aan huis verbonden beroepen is toegevoegd dat er een maximum geldt van 30% van het totale vloeroppervlak, met een maximum van 50 m².
4	Tekstueel	In de regels is de begripsomschrijving van voorgevel en voorgevel rooilijn gewijzigd/toegevoegd: 1.23 Voorgevel <i>De gevel van een gebouw welke door gevelindeling als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt.</i> 1.24 Voorgevellijn <i>De zijde van het bouwvlak die op de verbeelding met 'gevellijn' is aangegeven.</i>
5	Tekstueel	Binnen de bestemmingen tuin en wonen is onder bouwwerken geen gebouw zijnde toegevoegd: Voor erf- of perceelsafscheidings gericht op openbaar toegankelijk gebied geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter.
6	Tekstueel	In de regels is het begrip 'bijgebouw' toegevoegd:

		<i>een op zichzelf staand niet voor bewoning bestemd gebouw, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;</i>
7	Tekstueel	In de regels is het begrip 'aan- of uitbouw' toegevoegd: <i>een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk en architectonisch ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;</i>
8	Tekstueel	In de regels is het begrip 'bijbehorende bouwwerken' toegevoegd: <i>alle aan- en uit- bouwen en (aangebouwde)bijgebouwen op een perceel.</i>
9	Tekstueel	In de regels is het begrip 'aangebouwd bijgebouw' opgenomen: een rechtstreeks (niet verbonden zoals bijvoorbeeld via een gang of sluis) aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw, dat zowel ruimtelijk, architectonisch als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
10	Tekstueel	Binnen de bestemming wonen is voor het bouwen van woningen toegevoegd: Bij vrijstaande of twee-aaneen gebouwde hoofdgebouwen dient parkeren op eigen terrein te worden opgelost, zoals aangegeven onder de beoordelingsregels Artikel 17.1
11	Tekstueel	14.2 en 14.4 zijn toegevoegd aan de Algemene Afwijkingsregels
12	Tekstueel	De parkeerbehoefte is toegevoegd aan 'Artikel 10 Wonen'
13	Tekstueel	Figuur 1.1 vervangen voor juiste weergave stedenbouwkundig plan
14	Tekstueel	Figuur 2.2 vervangen voor juiste weergave stedenbouwkundig plan
15	Tekstueel	Onder 2.2.1 is de vermelding van sociale huurwoning vervangen voor vrije sector huurwoningen.
16	Tekstueel	In artikel 10 van de regels is voor het bouwen van hoofdgebouwen opgenomen dat de voorgevel van de woning gebouwd moet worden aan de zijde van de voorgevellijn.
17	Tekstueel	Onder 10.2.1. is de toelichting op de gerealiseerde parkeerplaatsen aangevuld.
18	Verbeelding	Bij de twee-aaneen woningen en de vrijstaande woning is het bestemmingsvlak Wonen doorgetrokken tot de achtergrens, waardoor de minimale groenstrook komt te vervallen.
19	Verbeelding	Op de verbeelding is figuur 'Gevellijn' toegevoegd
20	Verbeelding	De kavels van de vrijstaande en tweekappers zijn ca 1 meter doorgetrokken aan de achterzijde van het perceel
21	Verbeelding	De functie 'Groen' is op enkele plekken gewijzigd in 'Verkeer', hierin worden de beoogde voetpaden gerealiseerd.

Reactienota TAM-Omgevingsplan Kerklaan, Koekange

22	Verbeelding	Het achterpand aan de westzijde van het plangebied wordt deels bij de woonfunctie gevoegd, middels recht van overpad wordt toegang geregeld.
23	Bijlage	Correcte bijlage 'ECO Reest stikstofdepositie realisatie- en gebruiksfase nieuwbouw' toegevoegd
24	Bijlage	Correcte 'Bijlage Stikstofberekening gebruiksfase' toegevoegd
25	Bijlage	Correcte 'Bijlage Stikstofberekening realisatiefase' toegevoegd
26	Bijlage	Nummering bijlagen aangepast
27	Algemeen	Document in huisstijl De Wolden opgemaakt.