

Ruimtelijke onderbouwing Recreatiewoning Eggelaan 2A te Oude Pekela

Definitief

Ruimtelijke onderbouwing Recreatiewoning Eggelaan 2A te Oude Pekela

Definitief - versie 1.2

Opdrachtgever: Fam. Schipper
Eggelaan 2
9665 AE OUDE PEKELA

Datum: 16 mei 2018
Opsteller: Ing. N. Sikkens

Inhoud

1	INLEIDING	7
2	HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE	9
2.1	<i>Bronsveen</i>	9
2.2	<i>Het projectgebied: huidige situatie</i>	10
2.3	<i>Nieuwe situatie</i>	11
3	BELEID	13
3.1	<i>Rijksbeleid</i>	13
3.2	<i>Provinciaal beleid</i>	13
3.3	<i>Gemeentelijk beleid</i>	14
4	MILIEU EN ONDERZOEK	15
4.1	<i>Milieuzonering</i>	15
4.2	<i>Luchtkwaliteit</i>	16
4.3	<i>Externe veiligheid</i>	16
4.4	<i>Bodemonderzoek</i>	17
4.5	<i>Archeologie</i>	19
4.6	<i>Beleid waterschap</i>	19
4.7	<i>Ecologie</i>	19
4.8	<i>M.E.R. beoordeling</i>	20
5	JURIDISCHE ASPECTEN	21
5.1	<i>Juridische aspecten</i>	21
5.2	<i>Overleg</i>	21
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	23
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
	GERAADPLEEGDE BRONNEN	25
	BIJLAGE 1 OVERZICHT HISTORISCHE KAARTEN PLANGEBIED	27
	BIJLAGE 2 ERF INRICHTINGSPLAN	29
	BIJLAGE 3 NIBM-TOOL LUCHTKWALITEIT	31
	BIJLAGE 4 WATERTOETS	33

1 Inleiding

De familie Schipper (initiatiefnemer) heeft in 2014 het stuk landbouwgrond aan de Eggelaan 2A aangekocht met daarop een veldschuur. De fam. Schipper is zelf geen agrariër en daarom is het idee ontstaan om een gedeelte van het perceel voor een doelmatig gebruik geschikt te maken. De bestaande veldschuur is door de vorige eigenaren gebouwd en ingericht als vakantiewoning. Dit gegeven, samen met affiniteit in de toeristische sector is het ontwikkelen van een vakantiewoning met recreatiebestemming een voor de hand liggend initiatief.

Vakantiewoning

De vakantiewoning wordt gerealiseerd in een al bestaande schuur die al deels als vakantiewoning is ingericht. Er vindt geen nieuwbouw of uitbreiding van de aanwezige bebouwing plaats. Er is alleen sprake van een interne verbouwing.

Het vakantiehuis kan gedurende het jaar voor korte periodes worden verhuurd aan vakantiegangers. De ruimte rondom het vakantiehuis biedt tevens de mogelijkheid om eigen paard(en) mee te nemen.

Ruimtelijke onderbouwing

Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan Buitengebied Pekela (vastgesteld op 1 november 2016). In dit bestemmingsplan heeft het perceel aan de Eggelaan 2A een agrarische bestemming. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de functiewijziging van het bestaand gebouw van agrarische bestemming naar recreatiebestemming. De aanvraag van een omgevingsvergunning moet daarom worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Dit rapport voorziet in een ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo, ten behoeve van een aanvraag van een omgevingsvergunning.

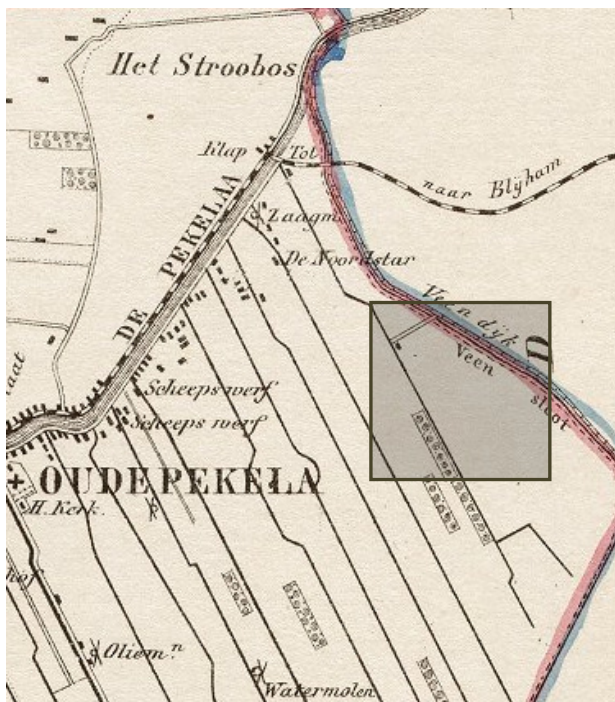
Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk laat de huidige en de nieuwe situatie zien. Daarna gaat het rapport in op het relevante beleid en vervolgens worden de onderzoeksaspecten verslaggegeven.

2 Huidige en nieuwe situatie

2.1 Bronsveen

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Oude Pekela, in de wijk Bronsveen. Het is gelegen in het noordoosten van Oude Pekela, dat laat in de 19^e eeuw is ontstaan door veenontginning met een afwijkend en kleinschalig karakter. Het wordt begrensd aan de westzijde door Pekelder Hoofddiep, de wijkenstructuur aan de zuidzijde van Bronsveen en het naburige dorp Blijham (Tjabbestreek en Westeind) aan de noord- en oostzijde.



Figuur 1: projectgebied op kaart uit 1868

Het Bronsveen werd opgedeeld in kleinschalige bouwpercelen met verschillende afmetingen. De oudste woningen die zijn overgebleven zijn arbeiderswoningen die omstreeks 1920 zijn gebouwd. Tot in de jaren zestig vindt binnen deze structuur verdichting plaats. Aan het einde van de jaren '70 vindt sanering plaats waarbij in slechte staat verkerende bouwwerken zijn gesloopt. Bronsveen werd aangesloten op de Industrieweg Oost / De Akkers en er is bos aangelegd op een aantal bouwpercelen, dat later is uitgebreid richting Barkelazwet.

Het huidige Bronsveen kent een ruim woonkarakter met ruime kavels en eenvoudige bouwvolumes.

Bijlage 1 bevat een overzicht van historische kaarten van de omgeving van het plangebied tot de huidige situatie.

2.2 Het projectgebied: huidige situatie

Het projectgebied is gelegen aan de Eggelaan 2A en het betreft een gedeelte van een perceel met een agrarische bestemming. Op het perceel is een bestaande veldschuur gerealiseerd in 2006. De ruimte rondom de schuur is in gebruik als paardenweide. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het projectgebied weer (gele lijnen) in relatie tot het perceel (blauwe lijnen) en de directe omgeving.



Figuur 2: luchtfoto van projectgebied

De veldschuur is bereikbaar middels een semi verharde laan en rondom de schuur is ruim parkeergelegenheid aanwezig. Op het perceel zijn bomen aangeplant naast de laan en is een eenvoudige tuin aangelegd rondom de schuur, er staan onder andere fruitbomen en heesters.

De locatie is goed bereikbaar en ligt nabij de provinciale weg N367 die aansluiting heeft met de N33 en A7. Ook is Oude Pekela goed te bereiken met het openbaar vervoer vanuit Assen, Stadskanaal en Winschoten.

In het dorp en in de omgeving van Oude Pekela zijn diverse voorzieningen aanwezig. Ook voor toeristen is er in Oude Pekela en in de omgeving voldoende te zien en te beleven. Bronsveen is gelegen in de Veenkoloniën maar grenst aan Westerwolde en het Oldambt. Er is afgelopen jaren in de omgeving van het plan geïnvesteerd in fietsroutes en een wandelroute.

2.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt een gedeelte van het perceel gewijzigd naar een recreatie bestemming. Dit gaat om de veldschuur en de weilanden rondom de schuur. De vakantiewoning zal tijdelijk worden verhuurd aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben en biedt plaats aan ca. 4 personen. Indien een groep uit meer dan vier personen bestaat, moet het mogelijk zijn om één of twee tenten in de tuin naast de vakantiewoning te plaatsen en/of een z.g. pipowagen (verplaatsbaar), die gebruik maken van de sanitaire- en kookvoorzieningen in de vakantiewoning.

De voorzieningen zoals stroom, water en riool zijn al aanwezig of zijn als zodanig voorbereid dat aansluiting eenvoudig te realiseren is. Ook is op het terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Het erfinrichtingsplan van bijlage 2 geeft de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het perceel weer, evenals de landschappelijke inpassing van het gebouw en voorzieningen.

3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

De overheid omschrijft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) zijn plannen voor ruimte en mobiliteit. In dit document worden drie doelen beschreven voor de periode tot 2028, dit zijn:

- Verbetering concurrentiekracht;
- Verbetering van bereikbaarheid;
- Verbetering leefomgeving, milieu en water.

Nederland heeft een internationale oriëntatie, open economie en een hoog welvaartsniveau opgebouwd. De economische ontwikkeling concentreert zich steeds meer in stedelijke regio's omdat daar de meeste bedrijven en sectoren zijn gevestigd, het arbeidspotentieel het grootst is en kennis wordt ontwikkeld (onderzoek en onderwijs). Naast een kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen, gaat het ook om het bieden van voldoende onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Een vitaal en mooi landelijk gebied is van belang voor een goed leef- en vestigingsklimaat en voor recreatie en toerisme.

In de SVIR wordt voor wat betreft de ruimtelijke ordening een grote bevoegdheid bij gemeenten en provincies gelegd.

Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met het rijksbeleid als omschreven in de SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 bevat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Het bevat de langetermijnvisie van de provincie op fysieke leefomgeving.

Op het gebied van toerisme en recreatie wordt geïnvesteerd in onder andere routenetwerken van wandel- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen. En er wordt ruimte geboden voor verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor recreatieve overnachtingsmogelijkheden.

De provincie omschrijft in haar Omgevingsvisie dat er ruimte is voor de uitbreiding van kampeerterreinen en recreatiewoningen is. Wel vereisen recreatieve en toeristische ontwikkelingen een zorgvuldig ontwerp en inpassing in het landschap. Verstening en verdichting van het open landschap moet worden voorkomen. Gemeenten kunnen zelf beslissen of zij aan vrijgekomen bebouwing de functie recreatiewoning toekennen.

Conclusie provinciaal beleid

Er is geen sprake van permanente bewoning en de recreatiewoning maakt geen deel uit van een park. Hiermee kan worden gesteld dat de voorgenomen plannen niet in strijd zijn met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Pekela heeft samen met de gemeente Veendam een Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief ontwikkeld (ROP) die bedoeld is als instrument voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De gemeente Pekela en haar landschap vormen een inspiratiebron voor de ontwikkeling van onder andere recreatie. Er is een grote waardering voor de specifieke ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie van de Veenkoloniën. Kenmerkend is de linten en de uitgestrektheid van de landbouwgronden. Er is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen mits ruimtelijk ingepast met respect voor de aanwezige kernkwaliteiten.

Nieuwe ontwikkelingen in het plangebied moeten aansluiten op de oorspronkelijke, kleinschalige ontginningsstructuur en het afwisselende open en besloten bebouwings- en beplantingsbeeld.

Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen plannen zijn kleinschalig van aard en zijn niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4 Milieu en onderzoek

In dit hoofdstuk komen alle relevante omgevingsaspecten aan de orde.

4.1 Milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare voorwaarden zich te ontwikkelen of te vestigen. In de VNG Handreiking "Bedrijven en Milieuzonering (2009) staan richtafstanden tot gevoelige bestemmingen op basis van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze handreiking is niet meer herzien vanwege de aanloop naar de Omgevingswet en heeft beperkte gevolgen voor de toepasbaarheid van de handreiking. De systematiek van de handreiking is echter nog steeds goed toepasbaar en actueel.

In eerste instantie geldt dat een recreatiewoning niet voorkomt op de VNG lijst. Gelet op het kleinschalig karakter gaat het om een ontwikkeling van beperkte omvang. Het is niet gelijk te stellen met verblijfsrecreatie als bedoeld in de VNG handreiking.

Geluidhinder

De plannen voorzien niet in het oprichten van geluidgevoelige bebouwing. Akoestisch onderzoek is niet aan de orde.

Geurhinder

Het projectgebied is niet gelegen binnen de geurcontouren van agrarische bedrijven. De bedrijven in de omgeving vormen geen belemmering voor de te realiseren recreatiewoning en recreatiebestemming. En andersom liggen er geen bedrijven in de omgeving die gehinderd worden door de recreatiewoning en recreatiebestemming.

Conclusie milieuzonering

Met inachtneming van bovengenoemde geldt dat vanuit milieuzonering er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de recreatiebestemming. In de omgeving is sprake van een goed woon-, leef en verblijfsklimaat.

4.2 Luchtkwaliteit

De realisatie van de vakantiewoning brengt een lichte toename van verkeer met zich mee. Er is inzichtelijk gemaakt of als gevolg van het initiatief de toename van verkeer en daarmee de toename van NO₂ of PM₁₀ 'niet in betekende mate' is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de NIBM-tool (versie 29-05-2017).

Voor de extra voertuigbewegingen is een aanname gedaan van 15 extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde, worst-case berekening) waarvan het aandeel vrachtverkeer 0% is.

De uitkomst is een toename van 0,01 µg/m³ NO₂. Zie bijlage 3.

Conclusie luchtkwaliteit

De toename van verkeersintensiteit is dusdanig klein, dat deze geen knelpunt voor luchtkwaliteit met zich mee brengt. De verkeer aantrekkende werking van de recreatiewoning is minimaal waardoor het project niet in betekende mate zal bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3 Externe veiligheid

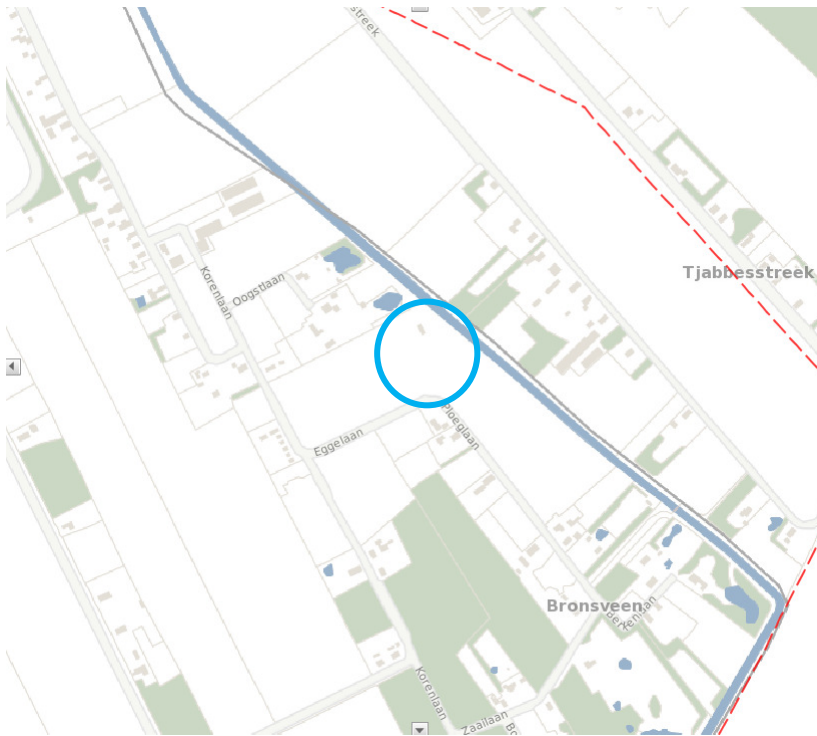
Bij externe veiligheid gaat het om de risico's door:

- Opslag, productie en het transport van gevaarlijke stoffen;
- Het in werking hebben van windturbines en luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen.

Op 12 februari 2018 is www.risicokaart.nl geraadpleegd. Op de risicokaart zijn risicobronnen weergegeven, zoals opslag van gevaarlijke stoffen, gaslocaties, leidingen en veiligheidsafstanden. Figuur 3 is een uitsnede van de risicokaart met in het blauw omcirkeld het projectgebied.

Hierbij is te zien dat in het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Op ruime afstand van het projectgebied (ruim 340 meter) ligt de eerste risicobron. Dit is aangegeven met een rood gestippelde lijn en het betreft een buisleiding (aardgas).



Figuur 3: uitsnede risicokaart met projectgebied

Conclusie

Voor externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de vakantiewoning. De afstand van de vakantiewoning tot de buisleiding is zo groot dat hier geen risico's te verwachten zijn.

4.4 Bodemonderzoek

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Omdat in een recreatiewoning meer dan 2 uur verblijf plaats vindt, zou wettelijk gezien een bodemonderzoek nodig zijn. In dit geval is echter het gebouw al aanwezig (sinds 2006) en is het terrein al ingericht; er vinden geen bouw- en graafwerkzaamheden plaats.

Wel is een vooronderzoek gedaan naar de (mogelijke) aanwezigheid van verontreinigingen in en de verwachte milieu hygiënische kwaliteit van de landbodem. Doel van dit vooronderzoek is inzicht krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen ter plaatse van het projectgebied op basis van historische gegevens.

Het vooronderzoek omvat het verzamelen van informatie over de volgende aspecten:

- het vroegere bodemgebruik binnen de grenzen van het projectgebied, zodat duidelijk is waar potentieel verontreinigden activiteiten hebben plaatsgevonden;
- Het huidige bodemgebruik van de locatie, om te bepalen of er nu bodembedreigende activiteiten plaatsvinden;
- Het toekomstig bodemgebruik van de locatie, zodat kan worden bepaald of de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik.

Historisch en huidig gebruik

Tot 2005 heeft op het perceel waar het projectgebied is gelegen nooit bebouwing gestaan. In bijlage 1 zijn historische kaarten weergegeven vanaf 1822 tot de huidige situatie. De vroegste kaart die is geraadpleegd stamt uit 1822. Daarop is weergegeven dat het gebied tussen Oude Pekela en Blijham (Morige) verdeeld was in wijken waar turf gewonnen werd. Aan het einde van de 19^e eeuw ontstaat vanaf het diep, langs de wijken bebouwing, in het gebied Bronsveen is dan één gebouw gelegen. Vanaf begin 20^e eeuw ontstaat op Bronsveen meer bebouwing. Het projectgebied bestaat in die periode nog uit veengrond. Op de kaart van omstreeks 1933 is te zien dat het perceel (als totaal), waar het projectgebied onderdeel van is, uit meerdere percelen bestaat waar 2 of 3 bouwwerken zijn gesitueerd, het gedeelte van projectgebied is niet bebouwd. Eind jaren 70, begin jaren 80 vind in het kader van de krottenregeling opruiming plaats van in slechte staat verkerende gebouwen, en ontstaat ongeveer de huidige situatie qua bebouwing. In de jaren 90 verdwijnt het laatste bouwwerk op het perceel, zoals te zien is op de kaart uit 1995 en is tot 2006 het perceel in gebruik als landbouwgrond met agrarische bestemming.

In 2005 is de huidige schuur gebouwd en is het terrein rondom de schuur ingericht. Er is een semi verharde laan en parkeergelegenheid aangelegd en rondom de schuur is het terrein verhard met klinkers.

De inrichting van het terrein rondom de schuur is sinds 2005 niet ingrijpend gewijzigd.

Potentiele bodembedreigende activiteiten

Er zijn geen milieuvergunningen en (voormalige) ondergrondse tanks bekend. Het is aannemelijk dat in het verleden geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Toekomstig gebruik

Het plangebied zal worden gebruikt als recreatieterrein. De schuur zal worden gebruikt als vakantiewoning en het erf direct erom heen om te recreëren met parkeergelegenheid, ruimte voor een verplaatsbare pipowagen en/of een aantal tenten. De weilanden (grasland) rondom de vakantiewoning, blijven als zodanig bestaan zodat gasten ook hun paard(en) mee kunnen nemen. Er zijn geen wijzigingen in het terrein nodig, de huidige inrichting volstaat.

Conclusie bodemonderzoek

Omdat in een recreatiewoning meer dan 2 uur verblijf plaats vindt, zou wettelijk gezien bodemonderzoek plaats moeten vinden. Aandachtspunt is dat er geen bouwactiviteit plaats vindt, de vakantiewoning is al aanwezig. De bodem op het perceel is niet aangemerkt als verdachte locatie. Gezien de historie van het gebruik van het perceel en het projectgebied is geen aanleiding gevonden om een bodemonderzoek uit te voeren.

4.5 Archeologie

Het projectgebied is aangewezen als “Waarde – Archeologie 3”, en dienen te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Er mag niet zomaar, zonder archeologisch onderzoek, ingrijpende werkzaamheden in de bodem worden verricht.

Er vindt geen uitbreiding van aanwezige bebouwing plaats en het de terreininrichting blijft als bestaand. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet nodig.

4.6 Beleid waterschap

Om de waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets een belangrijk instrument. Het plan is aangemeld bij het waterschap Hunze en Aas door gebruik te maken van de digitale watertoets.

Bij dit plan is alleen sprake van een functieverandering en is er daarom geen waterschapsbelang. De uitkomst van de watertoets is opgenomen in bijlage 4.

4.7 Ecologie

De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden en planten- en diersoorten. Wanneer plannen worden ontwikkeld dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

De voorgenomen plannen betreft een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing en alleen sprake van een interne verbouwing. Ten aanzien van de ecologische waarde worden geen ingrepen van betekenis gedaan. Er worden geen bomen gekapt, niets gesloopt, geen wateren vergraven/gedempt en er zijn geen grote wijzigingen ten aanzien van verlichting en geluid. Het verblijf van personen vindt hoofdzakelijk plaats in de woning en rondom de woning. Daarnaast blijft de weide rondom de woning in gebruik als paardenweide wanneer de woning niet in gebruik is.

Conclusie ecologie

Omdat er sprake is van bestaande bebouwing en er geen grootschalige ingrepen zijn binnen het projectgebied, is er geen aanleiding om nader onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming te vragen.

4.8 M.E.R. beoordeling

Het oprichten van een vakantiewoning is getoetst aan de drempelwaarden die op de D-lijst van het Besluit m.e.r. zijn opgenomen. Het onderhavig project blijft echter ruim onder de drempelwaarde voor recreatievoorzieningen uit het besluit m.e.r. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of het doorlopen van een m.e.r. procedure is niet aan de orde. Wel moet het plan worden beoordeeld op mogelijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden doorlopen. Het geheel van de omgevingsonderzoeken in dit hoofdstuk kan worden aangemerkt als vormvrije m.e.r.-beoordeling. Daaruit blijkt dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt sprake is van beperkte effecten en een aanvaardbaar project.

5 Juridische aspecten

5.1 Juridische aspecten

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo. Het betreft een activiteit die in strijd is met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Pekela. Een omgevingsvergunning voor een dergelijke activiteit kan worden verleend wanneer de beoogde activiteit niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaken van de motivering voor het verlenen van de vergunning.

Voor de omgevingsvergunning voor het vakantiehuis met recreatiebestemming is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Het bevoegd gezag beslist zo snel mogelijk over de aanvraag met een maximaal termijn van 26 weken na ontvangst, dit is inclusief 6 weken ter inzagelegging van de ontwerpvergunning. In complexe gevallen kan de termijn worden verlengd, het is aannemelijk dat voor dit project geen verlenging noodzakelijk is.

5.2 Overleg

Op het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 3° wordt afgeweken van het bestemmingsplan is artikel 2.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van toepassing verklaard. Dit betekent dat over de omgevingsvergunning overleg moet worden gevoerd met betrokken instanties.

Rijksdiensten

De overheid heeft in 2011 aangegeven dat het overleg wordt beperkt tot die zaken waarbij directe belangen van de rijksdiensten aan de orde zijn. Gezien de locatie, de omvang en de inhoud van het plan zijn geen nationale belangen in het geding. Er is dan ook geen overleg gevoerd met betrokken rijksdiensten.

Provincie Groningen

Het initiatief is eind 2017 door de gemeente Pekela voorgelegd aan de Provincie. De provincie heeft voorwaarden aangegeven die bij hergebruik van vrijgekomen gebouwen gelden. Dit zijn de volgende voorwaarden:

- bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn;
- de mogelijkheid van opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt;

- de mogelijkheid voor het uitoefenen van detailhandel wordt beperkt.

Er is geen aanleiding geweest om verder overleg te voeren met de Provincie.

Waterschap Hunze en Aa's

Tijdens de voorbereiding van de omgevingsvergunning is de digitale watertoets uitgevoerd.

Samengevat komt uit de watertoets dat het plan geen waterschapsbelang heeft. Het plan heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende adviezen. Op basis hiervan is verder overleg met het Waterschap Hunze en Aa's niet nodig.

6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het verlenen van een omgevingsvergunning waarbij op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o wordt afgeweken van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit betekent onder meer dat het ontwerpbesluit met de bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage moet worden gelegd. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen. De resultaten hiervan worden in een later stadium toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. Kosten samenhangend met het projectvoornemen worden door de initiatiefnemer opgebracht. Er zijn geen kosten voor de gemeente aan het projectvoornemen verbonden. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Geraadpleegde bronnen

Hoofdstuk 2

- [2] Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Pekela – Veendam, Libau, April 2016
- [3] Oude kaart van Oude Pekela, www.atlas1868.nl

Hoofdstuk 3

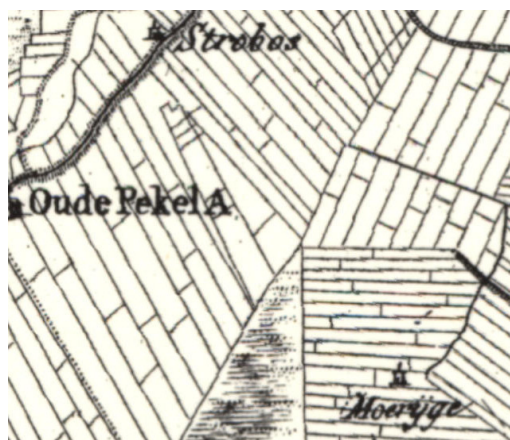
- [1] Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Ministerie van Infrastructuur en Milieu, maart 2012
- [2] Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020, Provincie Groningen, juni 2016 en november 2017, www.provinciegroningen.nl
- [2] Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Pekela – Veendam, Libau, April 2016

Hoofdstuk 4

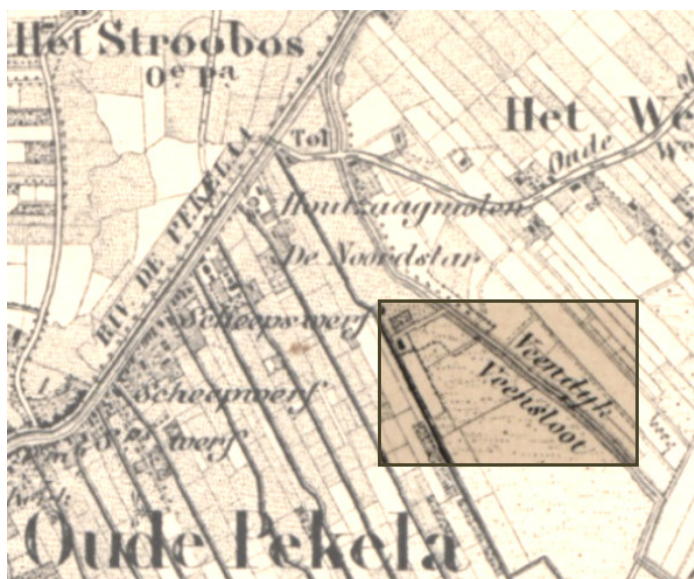
- [4] Bedrijven en milieuzonering nu en straks onder Omgevingswet, VNG nieuwsbericht d.d. 2 februari 2017, <https://vng.nl/>
- [5] Staat van bedrijven, Bestemmingplan Pekela
- [6] www.risicokaart.nl
- [7] NEN 5725:2017, Bodem – Landbodem – Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek (deels).
- [8] www.topotijdeis.nl
- [9] www.bodemloket.nl
- [10] NIBM-tool, www.infomil.nl
- [11] Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016, Provincie Groningen, juni 2016 en november 2017, www.provinciegroningen.nl

Bijlage 1 Overzicht historische kaarten plangebied

[Bron: www.topotijdreis.nl]



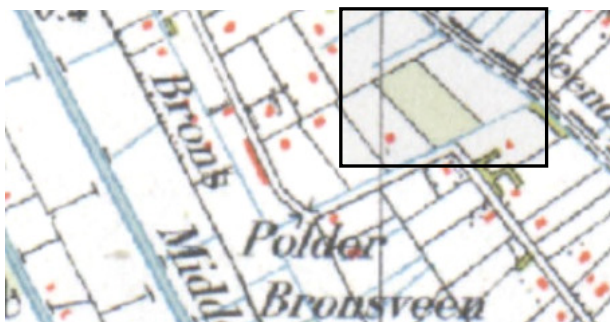
1822



1850



1906



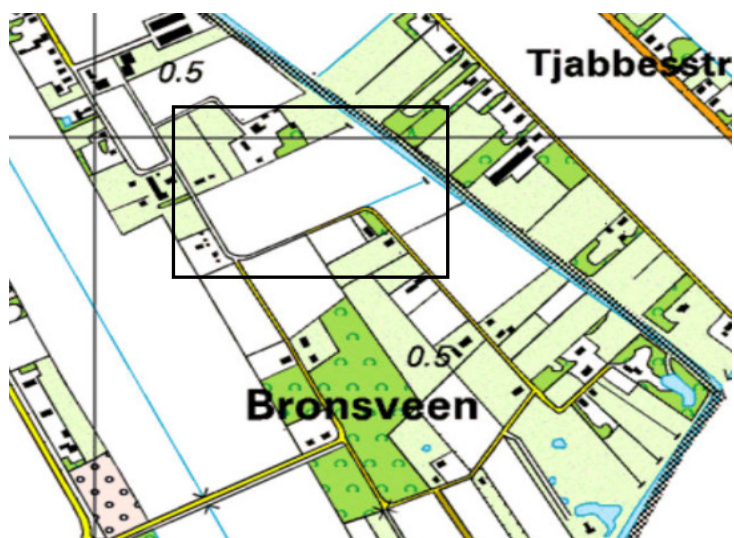
1933



1961



1982



1995



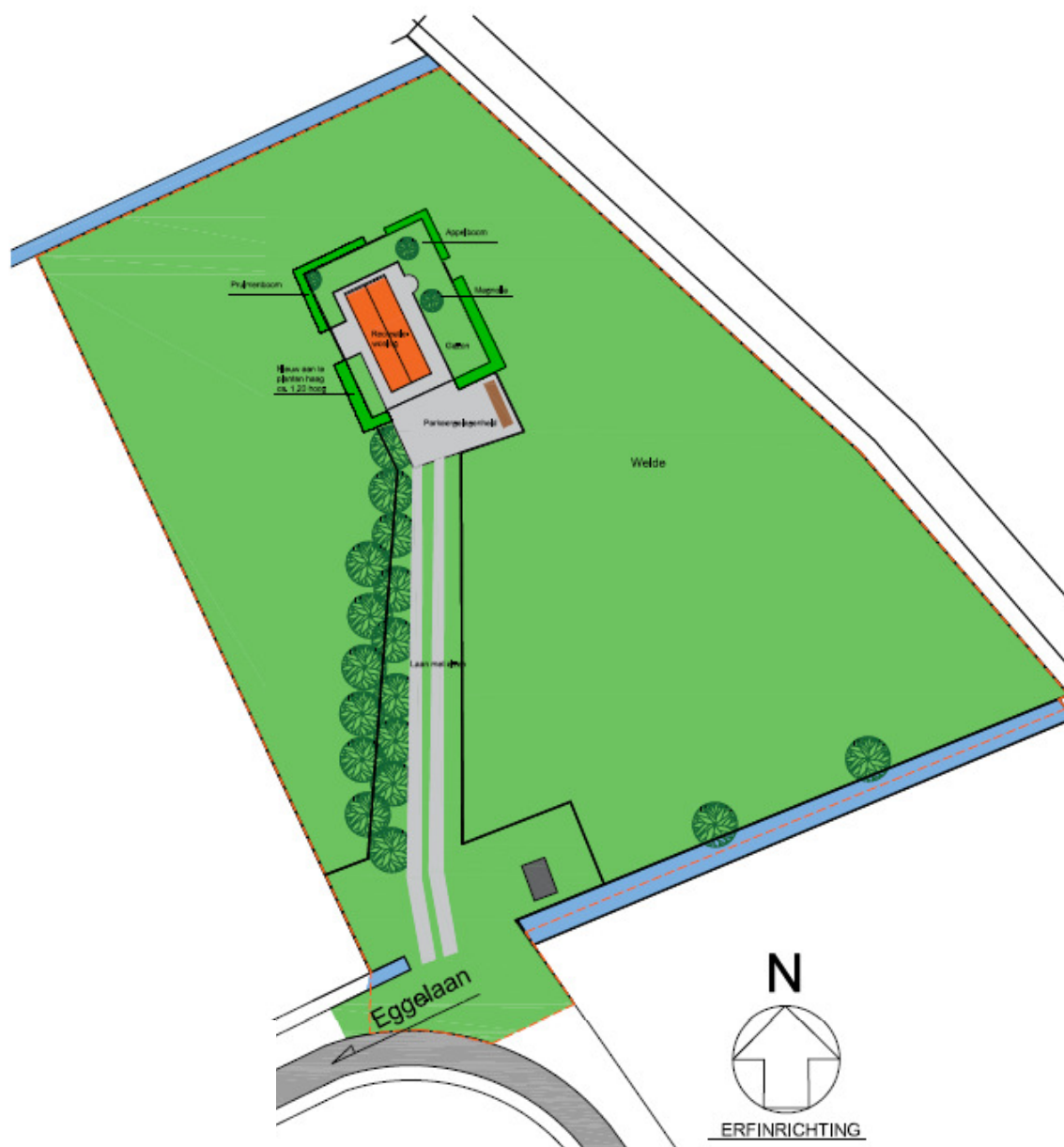
2005



2017

Bijlage 2 Erf inrichtingsplan

Deze afbeelding is een fragment van tekening OMG-V2a welke onderdeel is van de aanvraag.



Bijlage 3 NIBM-tool Luchtkwaliteit

Worst-case situatie: uitgangspunt 15 extra vervoersbewegingen. Dit uitgangspunt is ruim aangenomen op basis van een volledige bezetting wanneer gewisseld wordt. Er vindt geen vrachtverkeer plaats.

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

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
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		

Bijlage 4 Watertoets



datum 23-4-2018
dossiercode 20180423-33-17709

Paragraaf geen waterschapsbelang

Algemene projectgegevens:

Projectnaam: Recreatiebestemming fam. Schipper
Oppervlakte plangebied: 8544 m²

Omschrijving plangebied: {omsch_plangebied}

Aanvrager / initiatiefnemer:

Naam: Nina Sikkens
Organisatie: Particulier
Postadres: 9665ae 2
Postcode/plaats: 9665 AE Oude Pekela
Telefoon: 06-28999299
E-mail: ninasikkens@gmail.com

Pekela

Contactpersoon: Nina Sikkens
Telefoon: 06-28999299
E-mail: ninasikkens@gmail.com

U heeft bij de eerste vraag aangeven dat uw plan een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied, een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied betreft of dat het gaat het om een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan. Afhankelijk van het soort plan is de volgende werkwijze van toepassing.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een wijziging van de bestemming of functie, zonder fysieke aanpassing van het bestaande plan.

Het door Nina Sikkens ingediende plan binnen de gemeente Pekela, raakt geen belangen van het waterschap, heeft geen nieuwe invloeden op het watersysteem en geeft daarmee geen aanleiding tot aanvullende wateradviezen.

Betrokkenheid waterschap

Bij het niet wijzigen van het plangebied en de oorspronkelijke uitgangspunten voor de inrichting van het plan, kan het waterschap instemmen met het voorgenomen plan.

Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het voor dit plan niet verder noodzakelijk het waterschap te betrekken. Bij eventuele vragen kunt u contact opnemen met het waterschap (0598-693800).

Wijzigingen in het plan

Mochten er wijzigingen optreden dan raden wij u aan het plan nogmaals via de Digitale Watertoets door te lopen. Blijft het plan op "geen belang" dan kunt u, zonder de Digitale Watertoets formeel af te ronden, verder gaan met uw plan.

Is er wel een wijziging opgetreden en komt u hierdoor in de korte of normale procedure, dan de Digitale Watertoets opnieuw afronden.

Wateradvies Waterschap Hunze en Aa's ingeval van een milieueffectrapportage, structuurvisie, bestemmingsplan buitengebied of een conserverend bestemmingsplan stedelijk gebied.

De Watertoets moet ook worden uitgevoerd bij m.e.r. studies, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied. Deze online watertoets is echter niet afgestemd op dergelijke studies, visies en plannen. Dit is reden in deze gevallen deze digitale watertoets niet verder te doorlopen maar het plan direct voor te leggen aan de desbetreffende beleidsmedewerker planvorming.

Bij milieueffectrapportages, structuurvisies, bestemmingsplannen buitengebied en conserverende bestemmingsplannen stedelijk gebied verzoeken wij u contact op te nemen met de beleidsmedewerker planvorming en dit plan daar rechtstreeks voor te leggen.

Wilfried Heijnen
Beleidsmedewerker Planvorming
T (0598) 69 3402 w.heijnen@hunzeenaas.nl

