

**Bestemmingsplan
Oude Pekela, Raadhuislaan,
woningbouwlocatie**

Opdrachtgever:	Van Wijnen
Rapportnummer:	RB 30.193
Datum vrijgave:	Februari 2022
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Aanleiding	4
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Planologisch kader	7
1.5 Leeswijzer	9
2 HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE	10
2.1 Omschrijving huidige situatie plangebied en omgeving	10
2.2 Planbeschrijving	12
2.3 Verkeer en vervoer en parkeren	14
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	15
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie 2021)	16
3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)	17
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionaal woon- en leefbaarheidsplan Oost Groningen	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Ontwikkelingsplan Oude Pekela Centraal	18
3.4.2 Woonvisie 2019 – 2023	20
3.4.3 Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief Pekela – Veendam	21
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	23
4.1 Archeologie	23
4.1.1 Archeologie vanuit bestemmingsplan	23
4.1.2 Archeologie vanuit beleid 2018	23
4.2 Bodem	24
4.3 Cultuurhistorie	27
4.4 Ecologie	27
4.4.1 Gebiedsbescherming	28
4.5 Fysieke en externe veiligheid	32
4.6 Geluid	33
4.7 Luchtkwaliteit	34
4.8 Milieu(hinder)	35
4.9 Molenbeschermingszone	36
4.10 Watertoets	37
4.11 M.e.r.-beoordeling	39
5 HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID	40
5.1 Economische uitvoerbaarheid	40
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6 HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE VORMGEVING	41
6.1 Algemeen	41
6.2 Toelichting op de verbeelding	41
6.3 Toelichting op de planregels	42

6.3.1	<i>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</i>	42
6.3.2	<i>Hoofdstuk 2 bestemmingsregels</i>	42
6.3.3	<i>Hoofdstuk 3 Algemene regels</i>	43
6.3.4	<i>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</i>	43

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing van waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie. In dit geval heeft het bestemmingsplan betrekking op de herontwikkeling van gronden gelegen aan de Raadhuislaan te Oude Pekela. Hier wordt, na sloop van bebouwing waar sprake is geweest van 4 woningen boven winkels, voorzien in de bouw van een woongebouw dat ruimte gaat bieden aan 12 appartementen in de huursector (sociale huur) en in beheer komt bij woningbouwstichting Acanthus. Op onderstaande foto is de bestaande bebouwing zichtbaar gemaakt, deze is inmiddels gesloopt.



Fig. 1.1: Een weergave van de inmiddels gesloopte bebouwing

1.2 Aanleiding

Op gronden gelegen aan de Raadhuislaan te Oude Pekela stond tot voor kort bebouwing. Deze bebouwing is inmiddels gesloopt. Het is de bedoeling dat hier een nieuw woongebouw gaat worden gebouwd dat ruimte gaat bieden aan in totaliteit 12 appartementen. Daarmee komen er in de nieuwe situatie 8 extra appartementen bij ten opzichte van de voorheen aanwezige situatie. Het woongebouw zal bestaan uit 3 bouwlagen met een plat dak bij een maximale bouwhoogte van 9,50 meter. De 12 appartementen worden gebouwd voor Acanthus en worden huurappartementen in de sociale huursector.

Onderstaand volgt een weergave van het plangebied vanuit de lucht gevolgd door een weergave vanaf straatniveau.



Fig. 1.2: Een weergave van het plangebied

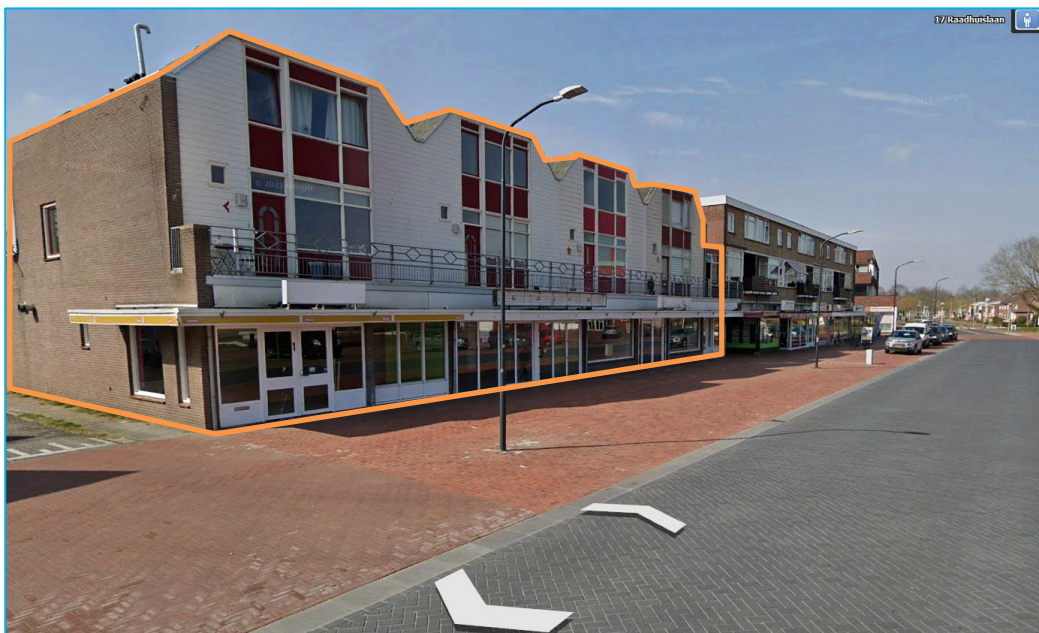


Fig. 1.3: Een weergave van de tot voor kort bebouwde situatie van het plangebied met de woningen boven de winkels

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Raadhuislaan te Oude Pekela. Oude Pekela is een dorp in de gemeente Pekela in de Nederlandse provincie Groningen. Het is door de

historie heen nauw verbonden met het zuidelijker gelegen Nieuwe Pekela. Het veenkoloniale dorp ligt aan het Pekelderdiep ook wel "diep in t piep" door de lokale bevolking genoemd.



Fig. 1.4: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Pekela en de ligging van Oude Pekela in één oogopslag

Oude Pekela

Oude Pekela is gelegen ten zuiden van Winschoten, grenzend aan de kern Nieuwe Pekela. Langs de noordzijde van de kern loopt de N367. Deze weg geeft aansluiting op de A7 bij Winschoten en heeft een aansluiting op de N33 (via de N366) bij Veendam. Met deze weg wordt het doorgaand verkeer door de kern geweerd.

Ruimtelijke structuur

Oude Pekela is een echt lintdorp, waarbij de oudere karakteristieke bebouwing vooral langs het Pekelder Hoofddiep en langs een aantal uitvalswegen is gesitueerd. De lintbebouwing bestaat vooral uit woonhuizen. Winkels en bedrijven zijn veelal verplaatst naar het centrum en naar bedrijventerreinen. De woonpanden bestaan uit statige herenhuizen, voormalige boerderijen en karakteristieke arbeiderswoningen. Ook zijn hier en daar woningen vervangen en is het lint verder verdicht. Over het algemeen is de

bebouwing vrijstaand, maar zodanig verdicht dat het een aaneengesloten bebouwingswand in het straatbeeld oplevert. De oude bebouwing staat dicht op de weg, nieuwere bebouwing is verder terug gerooid. De oriëntatie van de bebouwing varieert: soms haaks op het diep en soms evenwijdig aan de oorspronkelijke wijken, die in het algemeen niet geheel haaks op het diep uitkomen. In het laatste geval zijn de voorgevels schuin naar de weg toegekeerd, wat door de consequente herhaling een karakteristiek beeld oplevert. Beeldbepalend zijn verder de diverse kerkgebouwen.

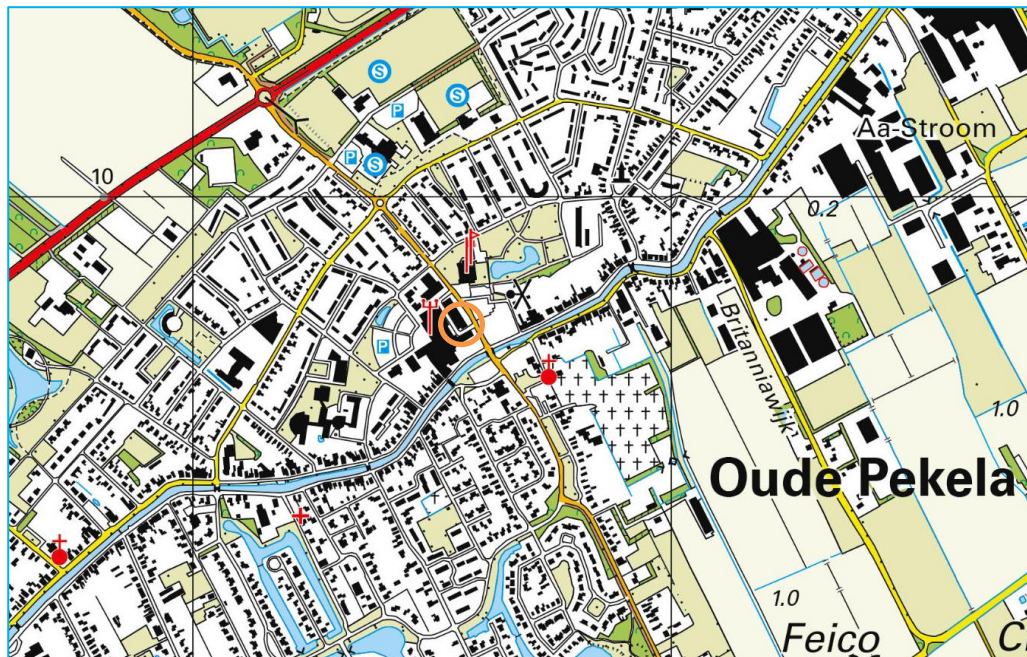


Fig. 1.5: Een weergave van het dorp Oude Pekela, met de indicatieve ligging van het plangebied binnen de oranje cirkel (www.topotijdreis.nl)

1.4

Planologisch kader

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Oude Pekela”, zoals deze is vastgesteld op 29 april 2014. Het perceel heeft de enkelbestemming ‘Centrum’ met een aanduiding ‘supermarkt’. Tevens is het perceel voorzien van een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop 2’.

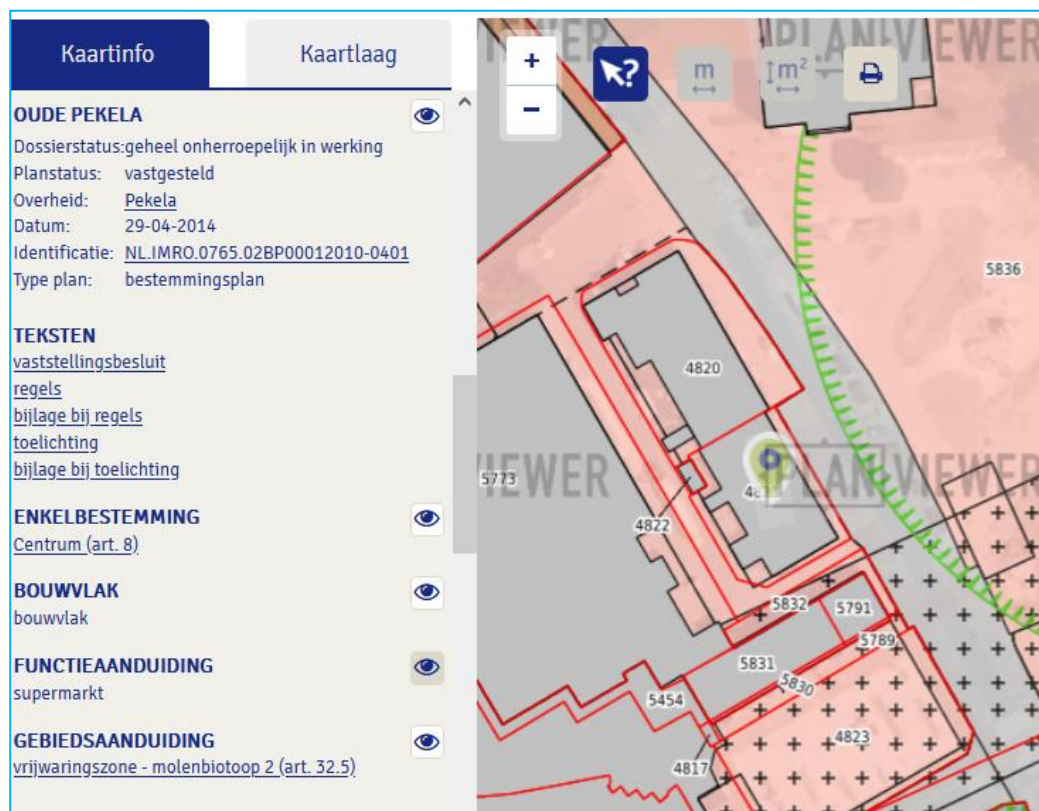


Fig. 1.5: Een weergave van de verbeelding van het bestemmingsplan met daarin in het plangebied.

Gronden die zien voorzien van de enkelbestemming 'Centrum' zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. horeca, categorie 1;
- f. horeca, categorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- g. wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend overeenkomstig bestaand.

In de bestaande situatie waren er 4 appartementen aanwezig boven de winkels. In de nieuwe situatie worden dat er 12. Deze 8 extra appartementen zijn in strijd met het bestemmingsplan.

Dan nog de bouwregels voor het bouwen van hoofdgebouwen.

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn gestapelde woningen toegestaan.

Het beoogde woongebouw kan worden aangemerkt als 'gestapeld' en krijgt een bouwhoogte van 9,50 meter. Ook is ter plaatse een maximale bouwhoogte van 9,0 meter toegestaan en daarmee is ook de beoogde bouwhoogte in strijd met het bestemmingsplan.

Zowel de vorm van het woongebouw als de bouwhoogte is in strijd met het bestemmingsplan. Voor de bouwhoogte kan nog worden gesteld dat een verhoging naar 9,90 meter binnenplans is te reguleren met toepassing van artikel 33.1 (de algemene afwijkingsregels en dan de 10% bepaling). Daarmee is binnenplans te reguleren dat het bouwplan maximaal 9,90 meter hoog mag zijn.

Blijven de strijdpunten over dat ter plaatse geen aanduiding gestapeld aanwezig is en dat het aantal appartementen netto gezien 8 meer bedraagt dan hetgeen is toegestaan. De aanwezige molenbiotoop vormt geen belemmering.

De gemeente wil medewerking verlenen aan deze herontwikkeling aan de Raadhuislaan door middel van een bestemmingsplanprocedure ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan mede in relatie tot de omgeving. In hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, gevolgd door de Regels en de Verbeelding, die tezamen met deze toelichting het bestemmingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Omschrijving huidige situatie plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Raadhuislaan te Oude Pekela. Tot voor kort was onderstaand zichtbaar gemaakte bebouwing aanwezig. Hier was sprake van een gebouw waarbij boven een aantal winkelpanden een viertal woningen aanwezig was.



Fig. 2.1: Een weergave van de inmiddels gesloopte bebouwing aan de Raadhuislaan

Het plangebied aan de Raadhuislaan behoort toe aan het centrumgebied van Oude Pekela. Onderstaande luchtfoto laat dat zien, er zijn meerdere winkels en voorzieningen aanwezig in dit centrumgebied.

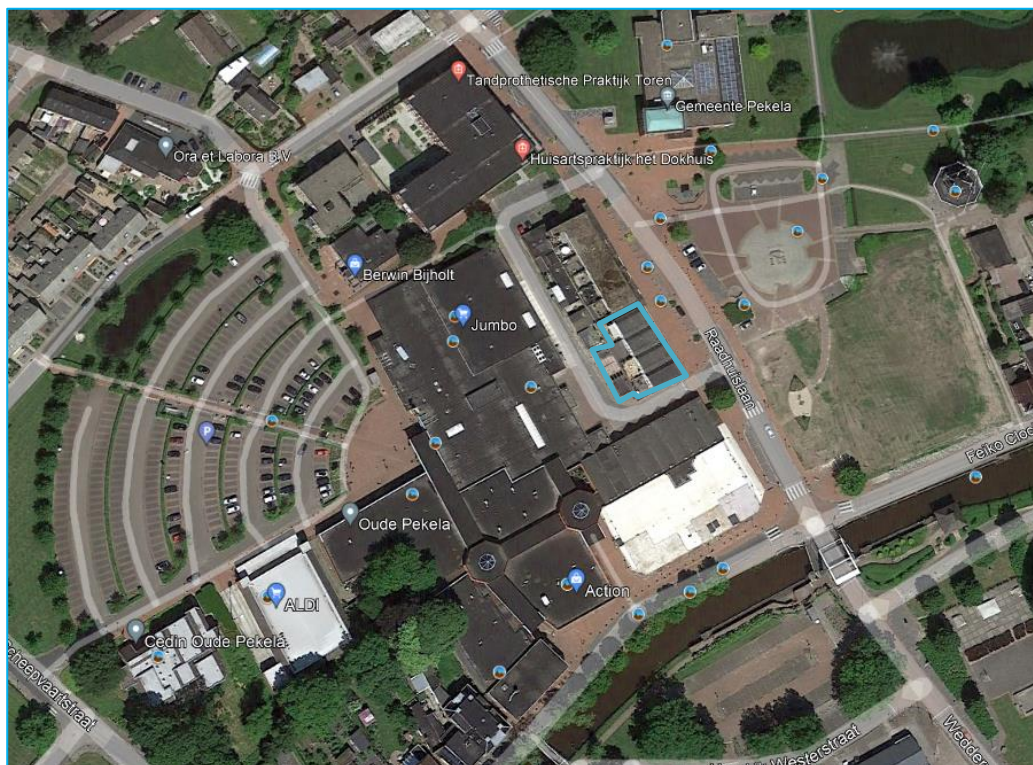


Fig. 2.2: Een weergave van het centrumgebied met het plangebied in het blauwe kader

Hierna volgt nog een foto die de ingang van dit centrumgebied richting de Raadhuislaan laat zien.



Fig. 2.3: Een weergave van de ingang van het centrumgebied langs de Raadhuislaan

Dit winkelgebied rondom het winkelcentrum De Helling (waar ook het plangebied toe behoort) is een gebied dat wordt geteisterd door leegstand en verpaupering. Ook het gebouw waar voorliggend bestemmingsplan voor is opgesteld had hier last van doordat er geen winkels meer in zaten. Het gebied vormt samen met een groter gebied

onderdeel van het 'Ontwikkelingsplan Oude Pekela Centraal' (zie ook paragraaf 3.3.1). Dit gebied wordt de komende jaren aangepakt om het centrumgebied weer nieuw leven in te blazen. Voorliggend bestemmingsplan vormt daar één van de onderdelen binnen.

2.2 Planbeschrijving

Op deze locatie in het centrumgebied van Oude Pekela was sprake van een gebouw met daarin wonen boven winkels.

Na de inmiddels uitgevoerde sloop van de bestaande bebouwing gaat er een woongebouw worden gebouwd dat ruimte gaat bieden aan 12 woonappartementen in de huursector. Het wordt een woongebouw bestaande uit 3 bouwlagen met een plat dak. De maximale bouwhoogte van het woongebouw wordt 9,50 meter. Tevens zal elk van de woningen de beschikking krijgen over een berging en komt er een gezamenlijke berging voor scootmobiel. Na de inrichting van de helling zal er een ondergrondse container komen die ook te gebruiken is voor overige bewoners van de helling. Graag aangeven of dit openbaar terrein is.

Op onderstaande weergave is het bouwplan zichtbaar gemaakt als ook een dwarsdoorsnede en plattegrondstekening van het woongebouw.

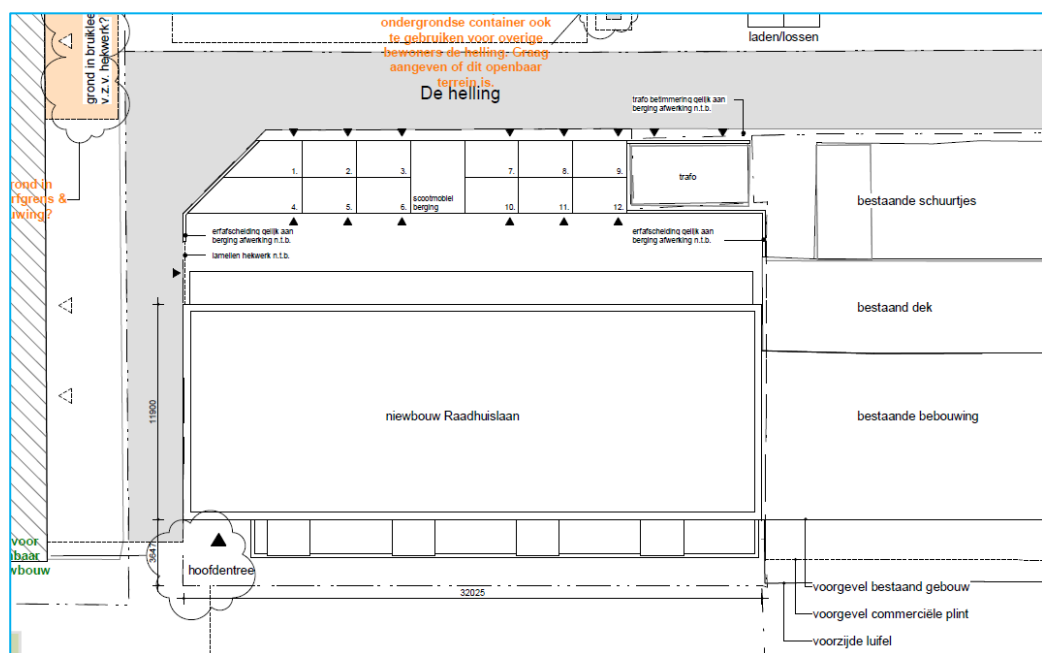


Fig. 2.4: Een weergave van de gewenste kavel- en situatietekening



Fig. 2.5: Een weergave van het gewenste woongebouw

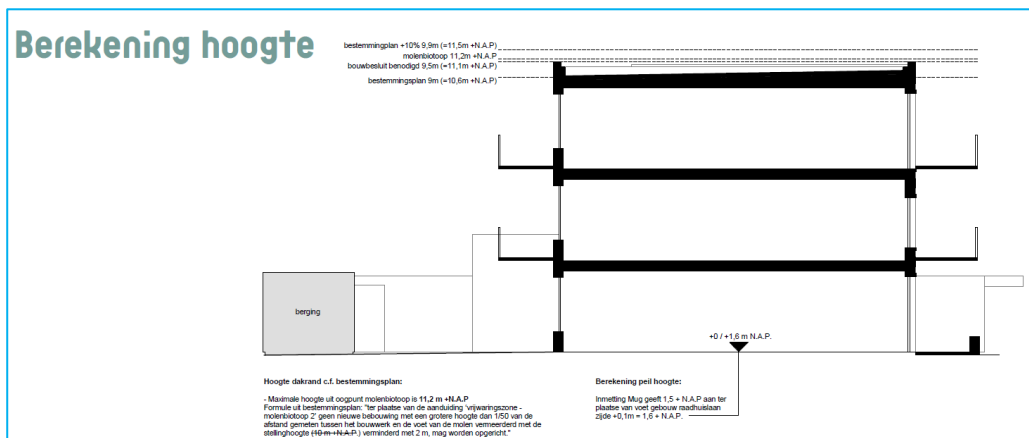


Fig. 2.6: Een weergave van het dwarsprofiel van het woongebouw

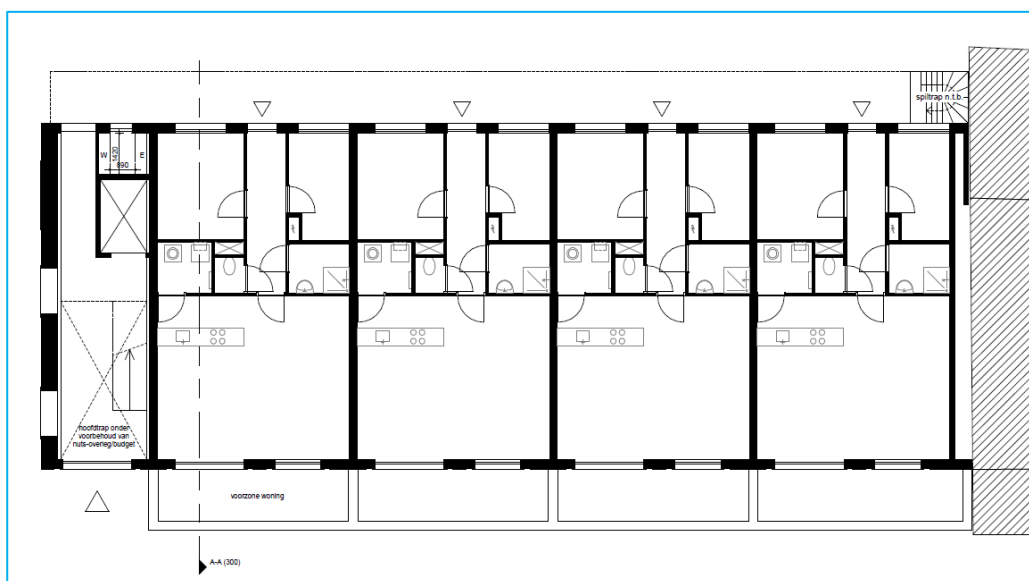


Fig. 2.7: Een weergave van de plattegrond

2.3

Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Voldoende parkeergelegenheid

Bij het bouwen van bouwwerken dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten behoeve van de toets of aan deze verplichting wordt voldaan, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de landelijke parkeerkencijfers, zoals deze door het CROW zijn uitgegeven (publicatie 381 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'); indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.

Ten boeve van het plan wordt voorzien in de realisatie van 12 appartementen in de sociale huursector in een gebied dat is aangemerkt als 'matig stedelijk'. Uitgaande van 12 appartementen in de sociale huursector zijn er 16 parkeerplaatsen nodig.

In de bestaande situatie was er sprake van 4 appartementen en circa 600 m² bvo aan winkels welke zijn gecategoriseerd als 'wijkcentrum (gemiddeld)'. Dit leverde een parkeerbehoefte op van 6 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen bevinden zich in het openbaar gebied.

Ten opzichte van de nieuwe woontwikkeling zijn 10 extra parkeerplaatsen nodig. In het tegenoverliggende openbaar gebied bevinden zich voldoende parkeerplaatsen om te worden aangewend voor het parkeren.



Wel is nog afgesproken dat de individuele bewoners de parkeerplaatsen in de blauwe zone in bruikleen krijgen, via dezelfde regeling als de naast gelegen winkeliers. Dat wordt met iedere bewoner apart geregeld.

3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

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.

Voorliggend plan gaat uit van het realiseren van 12 appartementen op een locatie waar tot voor kort 4 appartementen aanwezig waren. Er wordt derhalve voorzien in het toevoegen van netto gezien 8 extra appartementen.

Momenteel is in jurisprudentie de lijn aanwezig dat een woningbouwproject vanaf netto gezien 12 extra woningen/appartementen wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (*12 woningen wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953, 11 woningen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921)*). Voorliggend project is daarmee geen stedelijke ontwikkeling en verder niet ladderplichtig.

De woningen worden gebouwd voor Acantus. Acantus is een woningcorporatie met een woningbezit van ongeveer 13.000 huurwoningen in Noordoost- en Oost-Groningen. Vanuit Acantus is aangegeven dat er meer dan voldoende animo is voor de te bouwen

woningen aan de Raadhuislaan. Acantus heeft een groeiende wachtlijst voor geschikte woningen. Er is voldoende behoefte voor het woongebouw. Daarnaast is er sprake van bouwen in het bestaand stedelijk gebied, is er sprake van inbreiding voor uitbreiding en was de locatie tot voor kort ook bebouwd. Het nieuwe woongebouw vormt ten opzichte van de bebouwing dat er stond slechts een geringe wijziging. Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie provincie Groningen (versie 2021)*

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijme' vast te stellen.

3.2.2 *Provinciale Omgevingsverordening (POV)*

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van februari 2021 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijme vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
 - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In artikel 2.15.3 onder a is opgenomen dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente.

In voorliggende casus past de bouw van de appartementen binnen de Woonvisie en ook binnen het Ontwikkelingsplan Oude Pekela en is daarmee in overeenstemming met de POV.

3.3 **Regionaal beleid**

3.3.1 *Regionaal woon- en leefbaarheidsplan Oost Groningen*

Het Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan Oost-Groningen is een samenwerking tussen de Oost-Groninger gemeentes, de provincie Groningen, woningcorporaties en zorgpartijen. Met regionale afspraken over de woningmarkt en een

uitvoeringsprogramma wordt gewerkt aan een gezamenlijk doel: een mooie woon- en leefomgeving voor alle Oost-Groningers.

Eén van de genoemde pijlers binnen dit plan is dat er geïnvesteerd wordt in aantrekkelijkere dorps- en stadscentra. Daarover staat het volgende verwoord.

Alle centra in de grotere plaatsen van Oost-Groningen hebben te maken met een teruglopende vraag naar winkelloppervlak. Goede en bereikbare winkelvoorzieningen zijn van essentieel belang in een krimpende regio, maar helaas is dat niet vanzelfsprekend. Het is bovendien moeilijk om een sluitende businesscase voor herbestemming te ontwikkelen. Het verdwijnen van de winkelvoorzieningen leidt tot een daling van de leefbaarheid in het gebied en vermindert de werkgelegenheid. Door winkelcentra compacter te maken en de (ruimtelijke) kwaliteit van de winkelomgeving op te waarderen worden voorzieningen voor de regio behouden en wordt de aantrekkelijkheid van de centra vergroot.

Doelstelling

In 2023 zijn met gerichte investeringen, toegespitst op de specifieke situatie per kern, de centra aantrekkelijker en toekomstbestendig gemaakt. De leegstand in de kernwinkelgebieden is niet verder toegenomen en inwoners waarderen hun woon- en leefomgeving beter.

Het plangebied aan de Raadhuislaan vormt onderdeel van het grotere geheel dat gaande is in het centrumgebied van Oude Pekela. Deze herstructurering past binnen het regionale beleid.

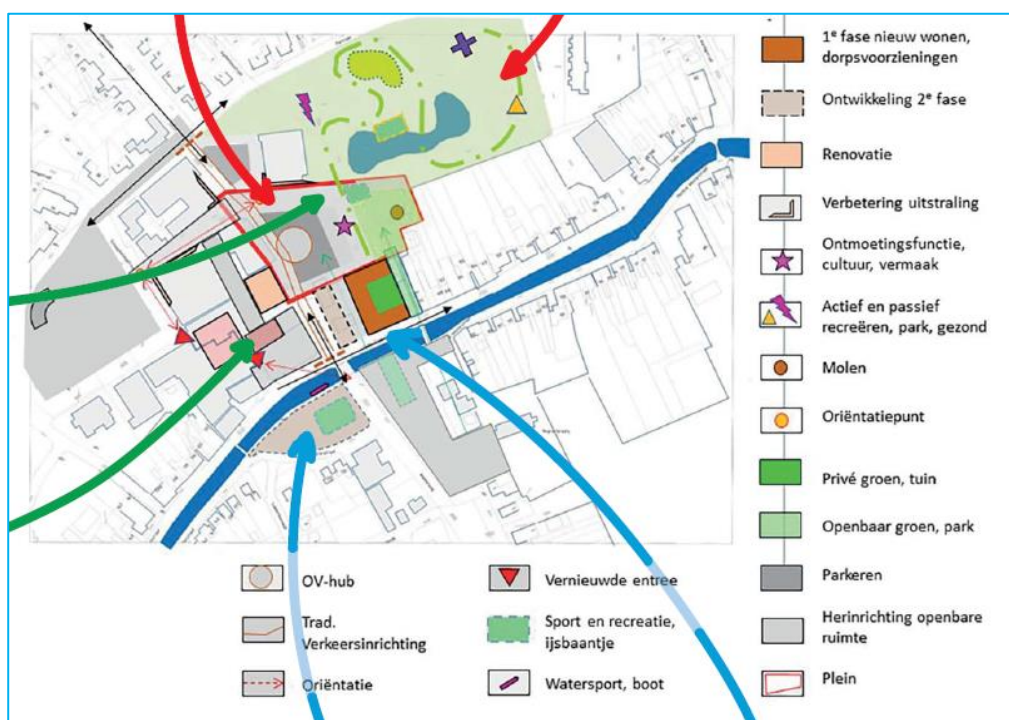
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ontwikkelingsplan Oude Pekela Centraal

Op 30 januari 2018 is het Ontwikkelingsplan Oude Pekela centraal vastgesteld door de Raad. In dit beleidsstuk wordt de lijn uitgezet voor het verbeteren van de leefbaarheid van de kern. De aanpak is gericht op het realiseren van een toekomstbestendige kern door bijvoorbeeld sloop en herinrichting, samenvoeging, duurzame verbouw en nieuwbouw in het centrumgebied.

De gemeente Pekela, die al geruime tijd het verbeteren van de leefbaarheid nastreeft, voegt daar een aantal andere elementen die eveneens een rol spelen bij het bereiken van een goede kwaliteit van leven aan toe. Zo wordt er bijvoorbeeld in de leefbaarheidsschets en in het ontwikkelingsplan naast het verbeteren van de fysieke situatie van het centrumgebied van Oude Pekela gewerkt aan het stimuleren van het deelnemen en het betrekken van de inwoners aan en bij de samenleving, het bieden van kansen voor het ontwikkelen van economische en culturele initiatieven en het ook letterlijk 'in beweging brengen' van bewoners en bezoekers van het dorp.

In het ontwikkelingsplan Oude Pekela centraal wordt aangegeven dat de winkels die 'niet dagelijkse goederen' verkopen het moeilijk hebben. Dit is te zien in de grote leegstand van winkelpanden. Door de sloop van deze winkels zal een nieuwe invulling van deze locaties mogelijk zijn. Er is ook aangegeven dat een goede bereikbaarheid, parkeervoorzieningen, gezondheid en natuur van groot belang zijn.



De locatie aan de Raadhuislaan waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft is daarbij aangemerkt als 'renovatie-locatie'.

Verder geldt ook dat voor het plangebied sprake is van project 10, te weten dat de (bestaande)bebouwing aan het plein weer invulling en uitstraling krijgt door renovatie.



Ten aanzien van de ruimtelijk kwaliteit en identiteit wordt geconcludeerd dat het lint van het Pekelder Hoofddiep en de ligging daarvan in het 'open' veenkoloniale landschap de

kern van Oude Pekela vormt. De ruimtelijke identiteit kenmerkt zich door het besloten karakter van dit gevarieerde lint en de 'lange' doorzichten vanuit landschappelijke en dorpse domeinen naar dit lint toe. De stedenbouwkundige en architectonische vernieuwing zal deze karakteristiek als uitgangspunt moeten nemen; er zal altijd om 'een link' worden gevraagd naar de cultuurhistorie van de locatie en naar de ambitie van eigenheid en onderscheid in het beargumenteren van het ontwerp. Het centrum bevindt zich op de kruising van lint (globaal in Oost-West richting) en doorzicht in Noord-Zuid richting.

Naast de algemene beschrijvingen van het dorp wordt er ook specifiek ingegaan op het plangebied. Er wordt in het Ontwikkelingsplan een oostelijk en een westelijk deel aangegeven voor het plangebied.

"In het oostelijke deel is het uitgangspunt het realiseren van zowel een goede voorzetting en begeleiding van de noordzijde van het Pekelder Hoofddiep, waarbij aandacht is voor afstemming op korrelgrootte en variatie van het oude bebouwingslint, als het creëren van een aantrekkelijke wand als begrenzing van de zuidzijde van het Raadhuysplein. De groene verbindingzone tussen de molen en de kerk aan de oostkant van deze locatie en het realiseren van transparantie Raadhuysplein – Pekelder Hoofddiep/brug middels de doorzichtzone aan de westkant spelen hierin een cruciale rol."

Het "westelijke deel", het hart van het centrum waar tevens de entree van het Raadhuysplein plaatsvindt vervult eveneens een belangrijke rol in het verbeteren van de begeleiding van het Pekelder Hoofddiep en het behouden van het doorzicht en de openheid in noord-zuid richting. Vanzelfsprekend is eveneens de relatie met de vormgeving van de locatie aan de oostzijde en de westzijde van het centrumhart van groot belang voor het bereiken van een hoogwaardig resultaat."

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het centrumgebied van Oude Pekela. Er is sprake van een locatie waar sprake was van leegstand van winkelpanden. Met deze herstructurering en renovatie van het plangebied wordt ingespeeld op de woningmarkt, de leefbaarheid van de kern vergroot en de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Ook krijgt deze bebouwing aan de zijde van het plein weer een kwaliteitsimpuls door de nieuwe invulling en wordt verdergaande verpaupering en leegstand voorkomen. Het planvoornemen is derhalve in overeenstemming met het Ontwikkelingsplan Oude Pekela centraal.

3.4.2

Woonvisie 2019 – 2023

In de woonvisie is het gemeentelijk woonbeleid voor de periode 2019-2023 verwoord. Relevant beleid uit dit document heeft betrekking op de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en de leefbaarheid van de kernen. Voor de gemeente Pekela geldt dat de vraag van kleinere huishoudens (met name ouderen) sterk zal toenemen. De gemeente zet daarom in op de bouw van kleinere, levensloopbestendige woningen. Echter, dit betekent niet dat er uitsluitend voor de vergrijzing wordt gebouwd.

Met betrekking tot de leefbaarheid van de kernen wordt in Oude Pekela de komende vier jaar het Ontwikkelingsplan gerealiseerd. Dit plan geeft een belangrijke stimulans voor de leefbaarheid van de kern. Wat het wonen betreft zet de gemeente in het Ontwikkelingsplan in op het toevoegen van appartementen/levensloopbestendige

woningen in de koop- en of huursector. Zo kan de oudere generatie met voldoende financiële middelen blijven wonen in Oude Pekela en hoeft niet noodgedwongen naar andere gemeenten te vertrekken waar wel passend aanbod is.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van huurappartementen en is onderdeel van het Ontwikkelingsplan Oude Pekela.

Dit plan sluit aan bij de kwalitatieve woningbehoefte uit de indicatieve PMC-benadering van het Regionaal Prestatiekader RWLP Oost-Groningen. Dit geeft namelijk als indicatie aan dat in de centrumkern Oude Pekela de PMC koopappartementen en grondgebonden koopwoningen gehandhaafd zou moeten blijven met ruimte voor een zeer beperkte uitbreiding. De gemeente vindt het in het kader van de verversing van de woningvoorraad noodzakelijk om eerst nieuw te bouwen en dan pas te onttrekken. De geen of zeer beperkte uitbreiding uit de indicatieve PMC-benadering houdt volgens de woonvisie dan ook nieuwbouw in die (ten dele) later kan worden gevolgd door onttrekking.

Behalve dat het plan past binnen de indicatieve PMC-benadering van het RWLP voldoet het aan alle aanvullende criteria uit het eigen gemeentelijk afwegingkader voor woningbouw dat is opgenomen in de woonvisie: het betreffen appartementen, het plan ligt op een beeldbepalende locatie (centrumlocatie), het betreft een locatie waar sprake was van leegstaand vastgoed dat inmiddels is onttrokken, er zijn incurante woningen onttrokken.

Daarnaast kan nog worden gesteld dat de locatie aan de Raadhuislaan in bijlage 3 van de Woonvisie is benoemd als zijnde een herstructureringslocatie. Voor de locatie aan de Raadhuislaan is daartoe uitgegaan van de mogelijkheid voor het kunnen realiseren van 15 eenheden.

8.	Oude Pekela		
8.1.	Herstructureringslocaties	13	
8.4.	Schoolstraat	24	
8.5.	Tuinbouwwijk	2	
8.6.	locatie De Zevensprong	10	
8.7.	Feiko Clockstraat	4	
8.8.	Schaepmanlaan	7	
	Kooistraalocatie		20
	Molenhof		p.m.
	Raadhuislaan		15
	Actionlocatie		24
Totaal		156	62

3.4.3

Ruimtelijk ontwikkelingsperspectief Pekela – Veendam

In 2016 is door Libau voor de gemeente Pekela en Veendam een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief (ROP) opgesteld. In het ROP is de dragende ruimtelijke hoofdstructuur van de gemeenten Pekela en Veendam als geheel en de daarin aanwezige kernen verbeeld en beschreven. Door het formuleren van kwalitatieve noties (zogenaamde regie aanwijzingen) over hoe met deze dragende ruimtelijke hoofdstructuur om te gaan, ligt er een onderlegger die zowel gebruikt kan worden bij het opstellen en actualiseren van verschillende beleidsinstrumenten, als het begeleiden van uiteenlopende ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de kern Oude Pekela zijn een aantal karakteristieke elementen opgenomen. Zo is het voor het dorp van groot belang om onder andere de relatie met het landschap en het kronkelende Pekelderhoofddeep te behouden. Dit ROP heeft input gegeven voor het ontwikkelingsplan Oude Pekela centraal.

Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de herstructurering van het centrumgebied van Oude Pekela. Met deze herstructurering worden de karakteristieke elementen uit het ROP versterkt. Het planvoornemen is derhalve in overeenstemming met het ROP.

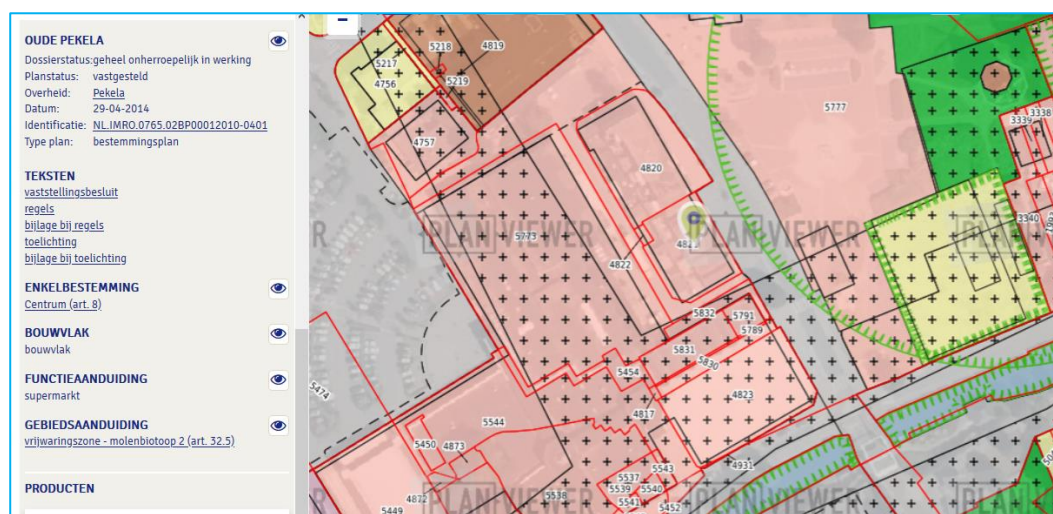
4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

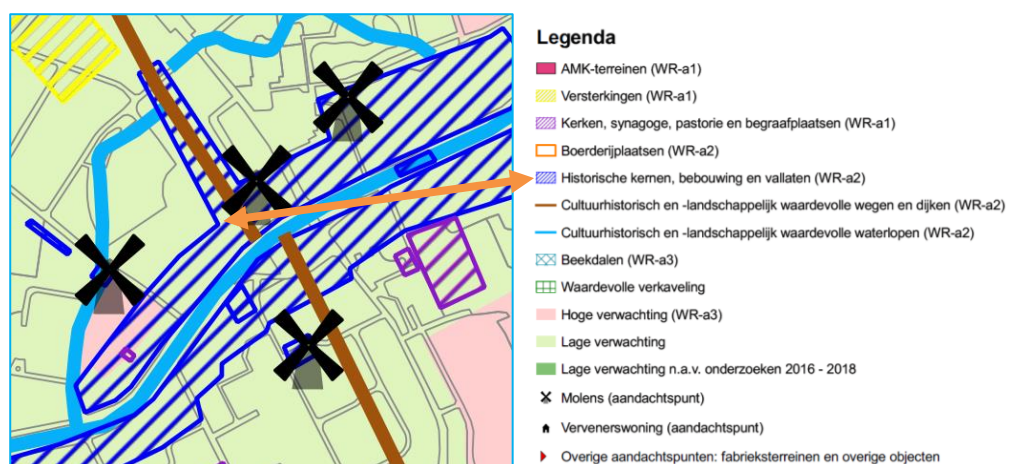
4.1.1 Archeologie vanuit bestemmingsplan

Op onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied vanuit het geldende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming heeft, zodat onderzoek niet nodig is vanuit het bestemmingsplan bezien.



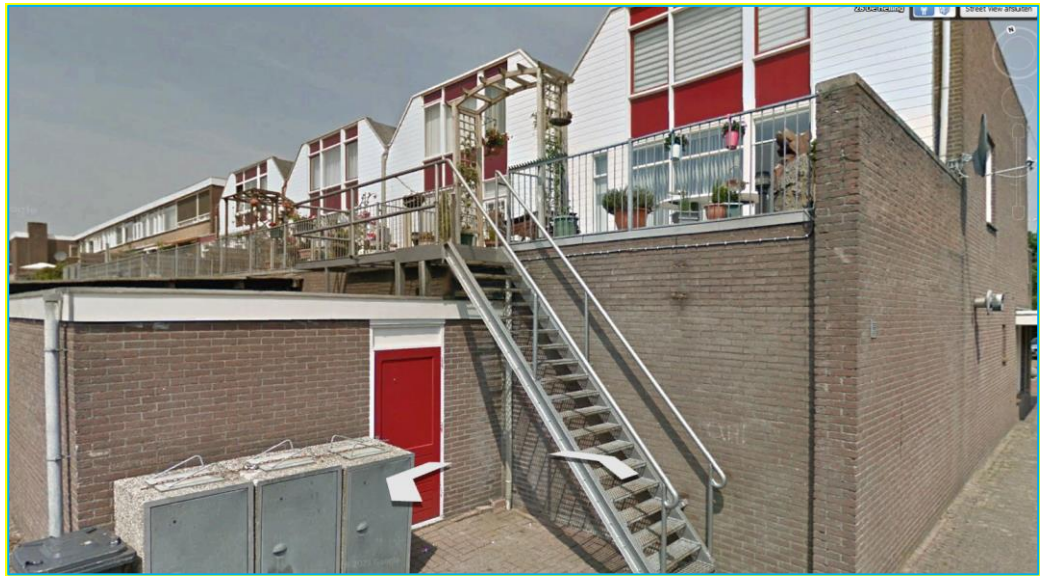
4.1.2 Archeologie vanuit beleid 2018

In 2018 heeft de gemeenteraad de beleidskaart archeologie vastgesteld. Binnen dit beleid is het gebied aangeduid als 'historische kernen, bebouwing en vallaten (WR-a2).



De historische kernen, bebouwing en sluizen staan met een blauwe arcering op de beleidskaart aangegeven. Bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm -Mv dient in deze gebieden een bureauonderzoek te worden uitgevoerd.

In de bestaande situatie waren de gronden van het plangebied reeds volledig geroerd als gevolg van de aanwezige bebouwing en bijbehorende verharding. De nieuwe verstoring zal ten opzichte wat reeds verstoord was niet groter zijn dan 100 m². Onderzoek is niet meer nodig.



4.2

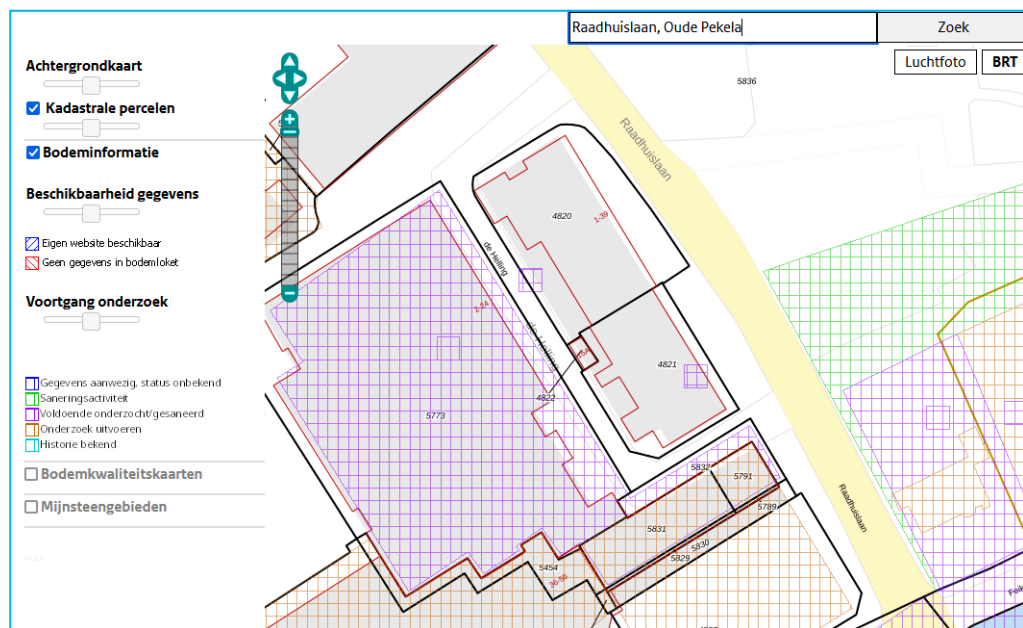
Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Ook is het op grond van de gemeentelijke bouwverordening verboden te bouwen op verontreinigde gronden. In dat kader is een bodemonderzoek een vereiste. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;

Voor de locatie blijkt op basis van het bodemloket dat de gronden nog niet recent zijn onderzocht. Er is een verkennend bodemonderzoek nodig.



Door onderzoeksbureau Terra Bodemonderzoek BV is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Conclusies en aanbevelingen

Toetsing onderzoekshypothese

- **Bovengrond:** De onderzoekshypothese onverdacht kan worden aanvaard. Alle onderzochte parameters voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens;
- **Ondergrond:** De onderzoekshypothese onverdacht dient te worden verworpen. Niet alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.
- **Grondwater:** De onderzoekshypothese onverdacht dient te worden verworpen. Niet alle gemeten concentraties voldoen aan de streefwaarden.

Er wordt niet volledig voldaan aan de onderzoekshypothese. Maar de gekozen onderzoeksopzet geeft wel een voldoende beeld van de bodemkwaliteit in relatie tot de doelstelling van het onderzoek.

Zintuiglijke waarnemingen

Behoudens sporen baksteenresten zijn er geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. De onderzochte grond bevat nagenoeg geen puinresten.

Beoordeling asbest in grond

Op basis van het vooronderzoek en de veldwaarnemingen is er voor de locatie geen verdenking op de aanwezigheid van asbest. In overeenstemming met de norm (NEN 5707) is er geen asbestonderzoek uitgevoerd.

Beoordeling algemene grondkwaliteit

De lichte verontreiniging met zware metalen in de ondergrond hangt vermoedelijk samen met de aanwezige baksteenresten.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte bovengrond aan de achtergrondwaarden en valt de grond in de categorie 'altijd toepasbaar'.

Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek beleid) voldoet de onderzochte ondergrond aan kwaliteitsklasse wonen en is eventueel vrijkomende grond, onder voorwaarden, geschikt voor hergebruik.

Indicatieve beoordeling Besluit bodemkwaliteit (generiek kader)

In onderstaande tabel is indicatief beoordeeld of de onderzochte bovengrond (geel/wit zand) geschikt is voor hergebruik.

Onderdeel	Beoordeling	Eis Bbk	Indicatieve beoordeling hergebruik
Samenstelling	Zand	Moet voldoen aan definitie grond of baggerspecie	Voldoet
Bodemvreemd materiaal Steenachtig materialen en hout	Puin < 5%	max. 20 gewichtsprocent (aanwezig voor ontgraven/bewerken)	Voldoet
Overig bodemvreemd materiaal (plastic, piepschuim, glas e.d.)	Niet aangetroffen	Hooguit sporadisch aanwezig en niet verwijderbaar	Voldoet
Toetsing standaardpakket	Voldoet aan Achtergrondwaarden	Moet voldoen aan de betreffende maximale waarden	Altijd toepasbaar
Toetsing asbest	niet verdacht t.a.v. asbest	niet verdacht t.a.v. asbest of ≤ 100 mg/kg ds gewogen	Voldoet
Toetsing PFAS	< Bepalingsgrens	Moet voldoen aan de betreffende toepassingswaarden	Voldoet aan bepalingsgrens
Eindoordeel	Altijd toepasbaar zonder toepassingsbeperkingen		
Toepassingsbeperkingen	Geen		

Lood in bodem en gezondheid

Lood in de bodem kan al bij lage gehalten (beneden de interventiewaarde) een gezondheidsrisico vormen voor jonge kinderen in de leeftijd van circa 0 tot 6 jaar. Bij gevoelige locaties zoals wonen met tuin, plaatsen waar kinderen spelen en moestuinen dient hier rekening mee te worden gehouden. Op basis van het toekomstig bodemgebruik van de onderhavige locatie (wonen met tuin) en het gemeten loodgehalte in de onverharde bovengrond is er sprake van een voldoende bodemloodkwaliteit.

Beoordeling grondwaterkwaliteit

In het grondwater is een lichte verontreiniging aan barium aangetroffen. Deze verhoogde waarden komen echter veelvuldig van nature voor in de noordelijke gebieden.

Aanbevelingen

De aangetroffen verhoogde concentraties vormen geen onaanvaardbare risico's voor de volksgezondheid, het milieu en/of het ecosysteem. Uit milieuhygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek.

Beoordeling rapport door ODG

Het bodemonderzoek is als volgt beoordeeld door de Omgevingsdienst Groningen.

Het verkennend onderzoek is voldoende recent en aanvullend onderzoek is niet nodig. De locatie is geschikt voor de beoogde functie: wonen met tuin. De omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen kan in werking treden.

Wel vraagt de ODG nog aandacht voor de mogelijke aanwezigheid voor asbest in de originele ondergrond vanaf circa 0,80 meter - maaiveld. Indien hier meer zekerheid over gewenst is dan is het te adviseren om een asbestonderzoek uit te laten voeren.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;
3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Binnen het plangebied zelf zijn geen significante cultuurhistorische waarden aanwezig. Het onderdeel Cultuurhistorie staat de planontwikkeling niet in de weg.

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan.

4.4 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor

gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

4.4.1 **Gebiedsbescherming**

4.4.1.1 *Natura 2000*

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. 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. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000 gebieden. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op ongeveer 13 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand tot het projectgebied heeft het bouwen en gebruiken van drie extra woningen geen invloed op dit Natura 2000 gebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming op dit Natura 2000 gebied niet nodig is.

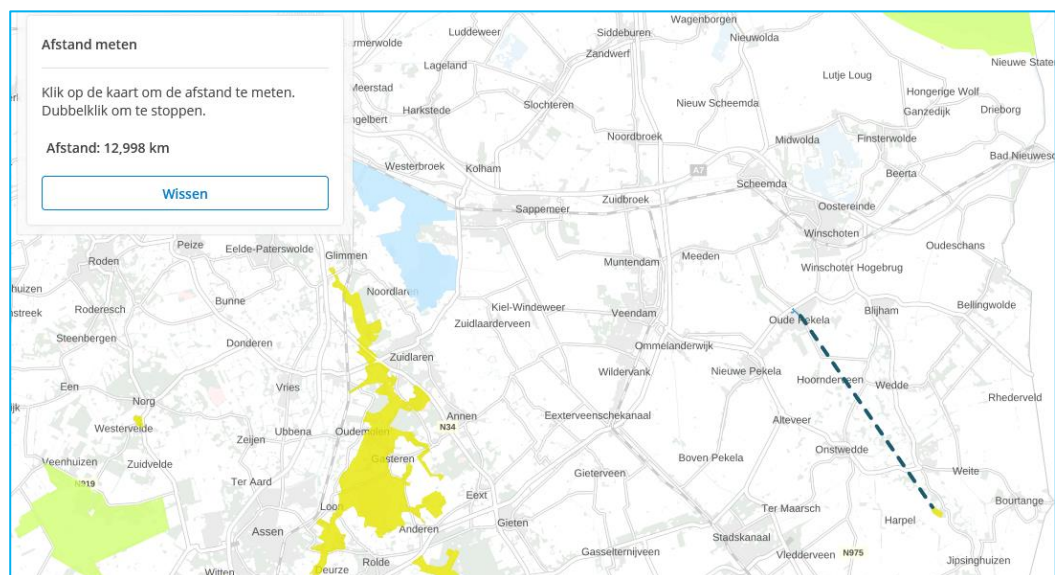


Fig. 4.2: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen Natura 2000-gebieden (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.4.1.2 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

Het NNN - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbesluit. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. 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 en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening.

Op basis van onderstaande figuur is zichtbaar dat het plangebied zelf niet in het NNN ligt maar dat op circa 5 kilometer afstand een NNN gebieden zijn gelegen. Het bouwen en gebruiken van de woningen heeft geen invloed op het NNN.

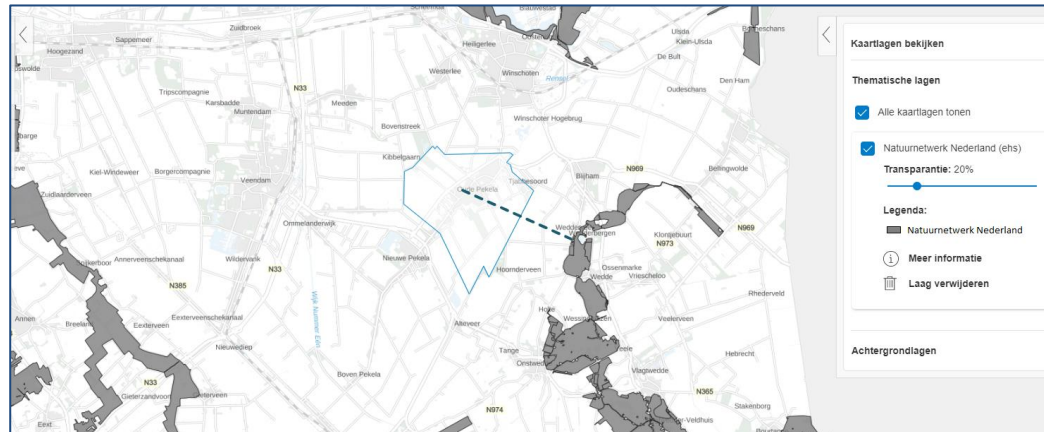


Fig. 4.3: Een weergave van het plangebied en nabijgelegen NNN-gebieden (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

4.4.1.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen of vergelijkbare projecten kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van emissie tijdens de gebruiksfase. De emissie tijdens de aanlegfase hoeft sinds 1 juli 2021 niet meer meegenomen te worden in de beoordelingssystematiek rondom stikstof en richt zich dus alleen nog op de gebruiksfase van het plan.

Voor de woningbouw van de woning zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- Gasloos (conform het bouwbesluit) en haardloos wonen;
- Ammoniakemissies als gevolg van menselijk gebruik, huisdieren e.d. worden niet aan woningbouw toegerekend en blijven conform het document “Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator” buiten beschouwing.

De tabel hierna geeft inzicht in het verloop van de stikstofdepositie, uitgaande van een gemiddelde situatie en de daarbij behorende afstand. Samengevat: bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 2 km afstand van een Natura 2000-gebied, is de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar.

Indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de woningen en het natuurgebied								
Aantal woningen	50		100		250		500	
Afstand (km)	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg	Gebruik	Aanleg
1	0,01	0,09	0,02	0,18	0,04	0,44	0,08	0,89
2	0,00	0,03	0,00	0,06	0,01	0,14	0,02	0,28
3	0,00	0,02	0,00	0,03	0,01	0,08	0,01	0,15
4	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,05	0,01	0,10
5	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04	0,01	0,08
6	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03	0,00	0,05
7	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
8	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,02	0,00	0,04
9	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03
10	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00	0,01	0,00	0,03

Hier is sprake van een project waarbij er maximaal 12 gasloos gebouwde woningen gaan worden gebouwd op een afstand van ongeveer 13 kilometer afstand van een voor verzuring en stikstof gevoelig Natura 2000 gebied. zal geen sprake zijn van een stikstofdepositie boven de 0,00 mol/ha/jaar en is er geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig voor het bouwplan.

4.4.1.4

Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode.

Door onderzoeksbureau FaunaX is een ecologische quickscan uitgevoerd binnen het plangebied te Oude Pekela. Op basis van het uitgevoerde onderzoek is het volgende geconstateerd.

Algemene broedvogels

Binnen het plangebied/ invloedssfeer van de werkzaamheden kunnen vogels tot broeden komen waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, maar wel beschermd zijn tijdens het broedproces. De omliggende gebouwen, bomen en struiken

bieden broedmogelijkheden voor vogels. Ook biedt het plangebied zelf mogelijkheden voor soorten als de scholekster.

Overige beschermde soorten

Tijdens het veldbezoek is naast aan broedvogels waarvan de nesten geen jaarronde bescherming genieten, specifiek aandacht besteed aan beschermde soorten uit de overige diergroepen en beschermde planten.

- In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Hiernaast is er binnen het plangebied geen sprake van het geschikte biotoop hiervoor.
- Negatieve effecten op jaarrond beschermde vogelnesten kunnen naar ons inzicht op voorhand worden uitgesloten. Binnen het planvoornemen worden er geen bomen met nesten gekapt en zijn geen gebouwen aanwezig. Daarnaast zijn de gebouwen die binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden vallen ongeschikt als verblijfplaats voor huismus en gierwaluw, door de afwezigheid van ruimtes om in te nestelen.
- De aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen binnen het plangebied kan op voorhand worden uitgesloten, aangezien het plangebied geen mogelijkheden biedt voor vleermuizen om in te verblijven. Dit omdat er geen bomen, gebouwen of andere bouwwerken aanwezig zijn. Ook negatieve effecten op essentiële vliegroutes en/of foerageergebieden van vleermuizen kunnen op voorhand worden uitgesloten, doordat het plangebied niet aan de eisen voldoet om als vliegroute of foerageergebied te fungeren. Daarnaast zijn er in de omgeving van het plangebied voldoende alternatieve vliegroutes en foerageergebieden aanwezig, zoals voldoende bomenrijen en andere gebouwen.
- Het plangebied biedt geen geschikt habitat voor beschermde landzoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden. Omdat het plangebied reeds bouwrijp is gemaakt, zijn er geen elementen aanwezig die geschikt habitat bieden aan deze soorten. Tevens kan het voorkomen van soorten uit deze soortgroepen in het plangebied worden uitgesloten op basis van verspreidingsgegevens (bron: NDFF).

Gebiedsbescherming

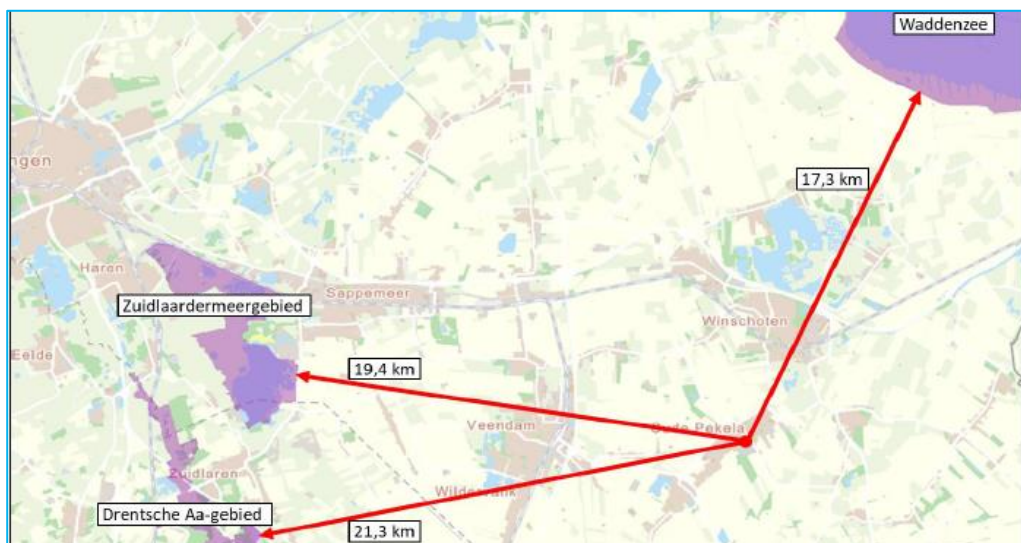
Het plangebied valt niet onder de NNN/EHS, ganzenrustgebieden of weidevogelgebieden aangesteld door de provincie Groningen. Een toetsing naar een mogelijk conflict tussen gebiedsbescherming en het initiatief is niet van toepassing.

Stikstofgevoeligheid

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied zijn Waddenzee (17,3 km), Zuidlaardermeergebied (19,4 km) en Drentsche Aa-gebied (21,3 km). Tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden komt er waarschijnlijk extra stikstof vrij door bijvoorbeeld het inzetten van mobiele werktuigen.

Gezien de grote afstand tot Natura 2000-gebieden is het naar ons inzien onwaarschijnlijk dat de kritische depositiewaarden (KDW's) van de habitattypen in deze gebieden zullen worden overschreden als gevolg van de werkzaamheden (bron: AERIUS-calculator).

Vanuit de provincie Groningen is ook aangegeven dat er geen verdere Aeries-berekening nodig is.



Aan de hand van het veldbezoek en de daaropvolgende bureaustudie is gebleken dat vrijwel alle vormen van negatieve effecten op beschermde natuurwaarden onder de wet natuurbescherming (Wnb) als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden op voorhand kunnen worden uitgesloten

4.5 Fysieke en externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



4.5.1.2 Buisleidingen

4.5.1.3 Hoogspanningsleidingen

4.5.1.4 Landelijk basisnet / Provinciaal Basisnet Groningen

4.5.1.5 Conclusie

4.6 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Door onderzoeksbureau Noorman is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de toetsingswaarde van de Lden-geluidbelasting (met 5 dB aftrek volgens 110g van de Wgh) ten hoogste 53 dB bedraagt invallend op de gevels langs de Raadhuislaan. De geluidbelasting invallend op de zuidgevel is 3 dB lager.

De toetsingswaarde van de berekende geluidbelasting is daarmee 5 dB hoger dan de voor gezoneerde wegen geldende voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde betreft alle appartementen in de nieuwbouw.

De Raadhuislaan is op grond van de Wet geluidhinder niet 'zoneplichtig'. Het volgen van een Hogere Waarde Procedure is niet noodzakelijk. Wel zijn in de gevels van de appartementen geluidwerende voorzieningen nodig waarmee de geluidbelasting vanwege het wegverkeer in het verblijfsgebied van de appartementen wordt teruggebracht naar 33 dB. Dit vereist bij natuurlijke ventilatie geluidgedempte ventilatievoorzieningen en mogelijk iets zwaarder glas.

Voor 12 appartementen dient nog wel een rapport geluidwering gevel te worden aangeleverd waarin wordt aangetoond dat de karakteristieke geluidwering (Gak) minimaal 25 en 22 dB bedraagt. Het aanleveren van een dergelijk rapport is onderdeel de aanvraag van de omgevingsvergunning, onderdeel bouwen en zal ook als zodanig bij de aanvraag om omgevingsvergunning worden aangeleverd.

Verder nog aandacht voor het volgende. Voor nieuwbouw geldt op grond van het Bouwbesluit 2012 een karakteristieke geluidswering van minimaal 20 dB. Dit is niet voldoende om te voorzien in een binnenwaarde van 33dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, moet de extra geluidswerende maatregelen in het bestemmingsplan geborgd worden. Daarom is in de bouwregels opgenomen dat de karakteristieke geluidswering conform het akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.7

Luchtkwaliteit

De kern van de luchtregelgeving is beschreven in artikel 5.16, lid 1 van de Wm. Het bevoegd gezag mag van haar bevoegdheid tot het nemen van een besluit (limitatief opgesomd in artikel 5.16, lid 2 van de Wm) gebruik maken indien blijkt dat aan een van de criteria (opgesomd a tot en met d van artikel 5.16, lid 1 van de Wm) wordt voldaan. Het NSL is van deze 4 opgenomen onder sub d.

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft met 8 extra appartementen ten opzichte van de bestaande situatie ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8

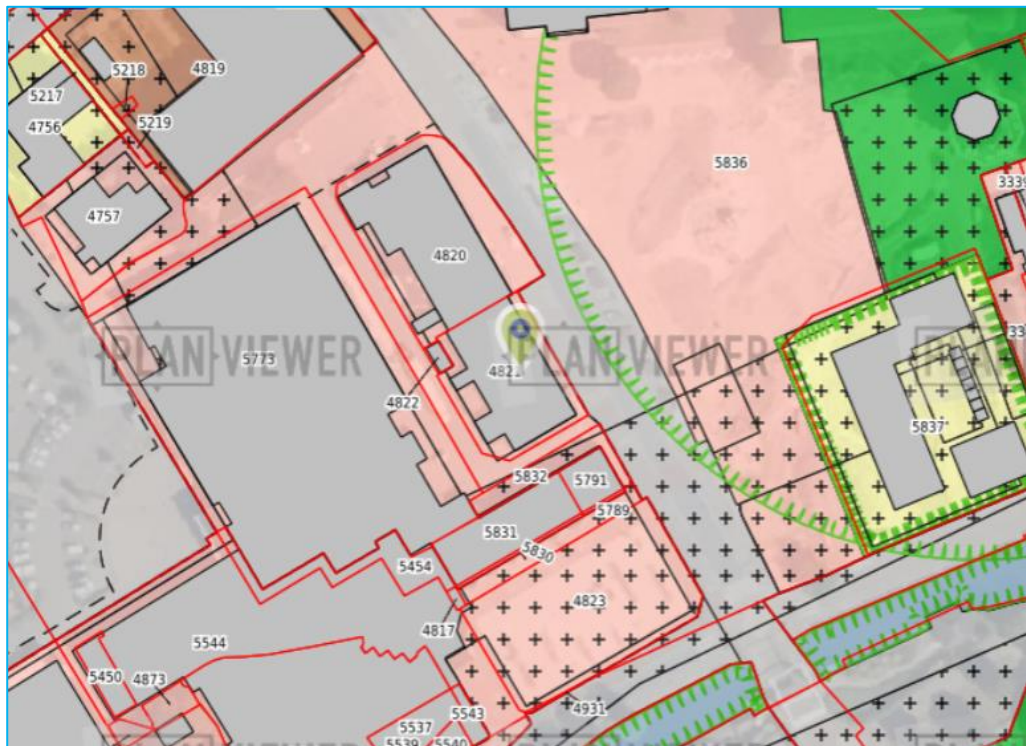
Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe het wijzigingsplan zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



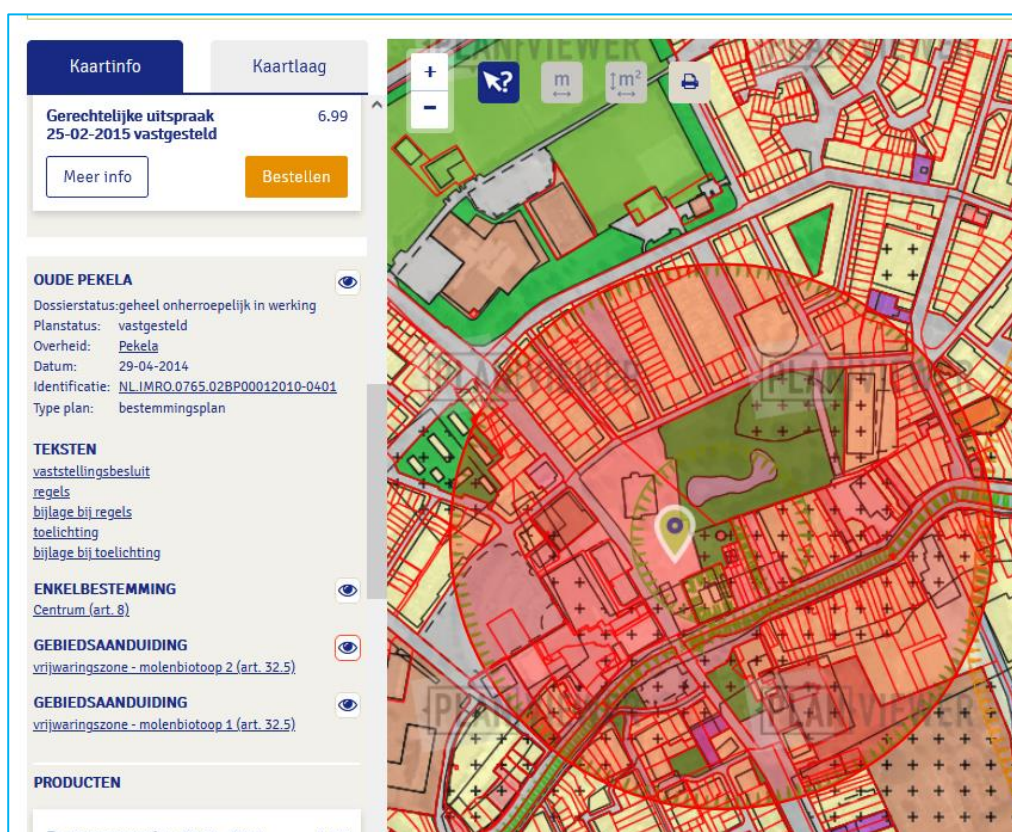
Rondom het plangebied is nagenoeg overal sprake van de bestemming Centrum. Hier zijn winkels, horeca en wonen toegestaan. Het geldend bestemmingsplan maakt wonen (in bovenwoningen) in deze bestemming reeds mogelijk. Daardoor kan het plangebied worden aangemerkt als een reeds bestaand milieugevoelig gebied. Als gevolg van de nieuwe woningen is er geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige situatie omdat er al woningen waren in de nabijheid van bestaande winkels en voorzieningen. In de directe omgeving van het plangebied zijn overwegend bestemmingen en functies aanwezig, die passend zijn in een centrumgebied, waarbij dus ook (boven)woningen.

Er is geen extra milieuhinder te verwachten ten opzichte van de bestaande situatie. Door middel van het bouwakoestisch onderzoek zal in voldoende mate een aanvaardbaar binnenniveau worden gerealiseerd overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.

4.9

Molenbeschermingszone

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een molen met een in het bestemmingsplan opgenomen beschermingszone die op de verbeelding is weergegeven als 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' (zie ook de hierna weergegeven tekening). Deze heeft te maken met de stellingmolen De Onrust, gelegen aan de Feiko Clockstraat 111a te Oude Pekela.



Binnen deze zone gelden regels ter bescherming van de in de nabijheid aanwezige molen. Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. De windvang wordt bepaald door de mate waarin de wiken wind kunnen onderscheppen. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van

de molen centraal. Deze is historisch zo gegroeid en maakt dat een molen sfeerbepalend is en vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang is.

Binnen de molenbeschermingszone van de stellingmolen geldt de volgende bouwregel:

Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen, geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan de stellinghoogte van de molen ten opzichte van N.A.P. (10 m +N.A.P.) mag worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (10 m +N.A.P.) verminderd met 2 m, mag worden opgericht.

Hier is sprake van de molenbiotoop 2 en de afstand tot de molen bedraagt 105 meter. Dat levert op dat de bouwhoogte maximaal 10,1 meter mag bedragen $1/50 \times 105 = 2,1$. Daar 10 meter bij op = 12,1. Daar 2 meter van af = 10,1 meter). Hieraan voldoet het bouwplan.

4.10

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Op 13 september 2021 is de voorlopige watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het Waterschap Hunze en Aa's vervolgens op de hoogte gesteld van dit plan. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de korte procedure wordt doorlopen. Dit houdt in dat via de digitale watertoets deze standaard waterparagraaf wordt verstrekt, met voor het plan relevante adviezen. Indien met de standaard afgegeven adviezen rekening wordt gehouden kan het waterschap instemmen met het plan.

Standaard waterparagraaf

Waterschappen zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van waterveiligheid en het voorkomen van wateroverlast en watertekort (waterkwantiteit). Daarnaast zorgen waterschappen voor het verbeteren van de waterkwaliteit van het oppervlaktewater, zowel chemisch als ecologisch. Het is van belang dat deze taken zowel nu als in de toekomst gewaarborgd blijven. Om dit te kunnen doen worden ruimtelijke plannen en ontwikkelingen getoetst op hun impact op het goed blijven functioneren van het watersysteem. Waterschap Hunze en Aa's streeft ernaar om de impact van dergelijke plannen en ontwikkelingen zoveel mogelijk waterneutraal te houden en waar mogelijk positieve ontwikkelingen te stimuleren. Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening (Art.12), moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf.

Om deze waterparagraaf te kunnen opstellen moet de waterbeheerder worden geraadpleegd door middel van de Watertoets, door; vroegtijdige betrokkenheid, meedenken, informeren, adviseren en het afwegen van belangen (vooroverleg). Tot en met de uiteindelijke vaststelling van het ruimtelijk plan (voorontwerp, ontwerp en vaststelling) blijft de waterbeheerder betrokken bij het planproces.

In de waterparagraaf moet door het waterschap afgegeven advies zijn verwoord. Bij het afwijken van het wateradvies, dient er door de gemeente een onderbouwing te zijn opgenomen die tot het afwijken van het wateradvies heeft geleid.

De verdere opbouw van dit document bestaat uit 5 thema's; waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit, aanvullende belangen waterschap en gerelateerde belangen van derden. Per relevant thema is voor dit plan relevante informatie opgenomen en zijn uitgangspunten opgesteld.

Thema waterveiligheid

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle waterschapsbelangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

Bij voorliggend plan is geen sprake van de aanwezigheid van een zeekering of boezemkade zodat dit aspect niet van belang is.

Thema waterkwantiteit

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, de voor dit plan gerelateerde belangen beschreven die in meer of mindere mate de waterkwantiteit beïnvloeden.

Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren". Ter plaatse ligt een gemengd stelsel. Hier wordt op aangesloten en wel wordt binnen plangebied zelf al gescheiden aangelegd. Er wordt niet voorzien in wateroverlast.

Thema waterkwaliteit

Vervuiling van het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Om deze reden vraagt het waterschap op de toepassing van uitlogende materialen zoveel mogelijk te beperken en om vervuiling door bedrijfsmatige activiteiten te voorkomen. Afstromend hemelwater dat vervuild is geraakt moet zo veel mogelijk gescheiden worden afgevoerd, of moet worden gezuiverd. Dit volgt de trits ; "schoonhouden, scheiden, zuiveren".

Er wordt zo weinig mogelijk gebruik van gemaakt van uitlogende bouwmaterialen.

4.11**M.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject, dit komt doordat de ontwikkeling plaatsvindt in het bestaand bebouwd gebied en er geen sprake is van een significante toename van de bebouwingsmogelijkheden ten opzichte van de bestaande situatie.

Nu de voorziene ontwikkeling daarmee geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, hoeft er ook geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

5 Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Alle kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen (waaronder begrepen de legeskosten van de gemeente) zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Het plan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal de gemeente Pekela met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Burgemeester en wethouders overleggen met relevante bestuursorganen en plaatsen het resultaat in de toelichting (vooroverleg). Het ontwerpbesluit en de belangrijke stukken (ook elektronisch) worden gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Iedereen kan zienswijzen tegen het ontwerpbesluit indienen.

Vooroverleg

6 Hoofdstuk 6 Juridische vormgeving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

6.3 Toelichting op de planregels

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In hoofdstuk 1 worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

Artikel 1 : Begrippen

De begripsbepalingen in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsbepalingen. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Artikel 2 : Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden.

Artikel 3 : Woongebied

Binnen deze bestemming zijn de regels opgenomen binnen welke voorwaarden (hoogten, maatvoering e.d.) de seniorenwoningen mogen worden gebouwd.

6.3.3

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Artikel 4 : Anti-dubbelregel

Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerder bouwplan. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Artikel 5 : Algemene aanduidingsregels

Voor het plangebied is, vanwege de molen, een “vrijwaringszone - molenbiotop” opgenomen. Voor bebouwing en opgaande beplanting is binnen deze zone een maximum hoogte opgenomen.

Artikel 6 : Algemene afwijkingsregels

Afwijkingsregels zijn regels waardoor aan de bestemmingsbepalingen de nodige extra flexibiliteit wordt meegegeven. Toestemming voor afwijking gebeurt door het verlenen van een omgevingsvergunning. Het college van burgemeester en wethouders kan bijvoorbeeld een omgevingsvergunning verlenen voor de in het plan aangegeven maten tot ten hoogste 10 %. De omgevingsvergunningen mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels omgevingsvergunning kan worden verleend. Dit betekent dat niet 2 keer omgevingsvergunning kan worden verleend van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouwmogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

Artikel 7 : Overige regels

In dit artikel is de koppeling gelegd met andere wetgeving op het vlak van welstand, waterschap, Wet natuurbescherming en de Wet geluidhinder.

6.3.4

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels zijn twee artikelen opgenomen, het overgangsrecht ten aanzien van gebruik en bebouwing en de slotregel waarin de citeertitel van het bestemmingsplan wordt aangehaald.

Artikel 8 : Overgangsrecht

In dit artikel is het overgangsrecht ten aanzien van legaal bestaand gebruik en legale bestaande bouwwerken opgenomen die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling.

Artikel 9 : Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

Projectgegevens

Project : Woningbouwlocatie Raadhuislaan te Oude Pekela
Projectnummer : RB 30.193
IMRO : NL.IMRO.0765.02BPRaadhuislaan-0301
Versie : 01
Datum : Februari 2022

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b

7821 AG Emmen

www.roobeek-advies.nl