

**Ruimtelijke onderbouwing realisatie
woongebouw (24 appartementen)
Feiko Clockstraat 92 te Oude Pekela**

CONCEPT

Opdrachtgever:	Van Wijnen
Rapportnummer:	RB 30.170
Datum vrijgave:	November 2020
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1	HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK 3
1.1	Inleiding 3
1.2	Planologisch kader 4
1.3	Procedurekeuze 5
1.4	Leeswijzer 5
2	HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE 7
2.1	Ligging plangebied 7
2.2	Planbeschrijving 8
3	HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER 11
3.1	Rijksbeleid 11
3.1.1	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i> 11
3.1.2	<i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> 11
3.2	Provinciaal beleid 12
3.2.1	<i>Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020</i> 12
3.2.2	<i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> 13
3.3	Gemeentelijk beleid 14
3.3.1	<i>Woonvisie 2019 – 2023</i> 14
3.3.2	<i>Welstandsnota gemeente Pekela</i> 15
4	HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN 16
4.1	Archeologie 16
4.2	Bodem 17
4.2.1	<i>Verkennd bodemonderzoek</i> 18
4.2.2	<i>Partijkeuring AP004</i> 19
4.3	Ecologie 20
4.3.1	<i>Gebiedsbescherming</i> 20
4.3.2	<i>Soortenbescherming</i> 21
4.3.3	<i>Stikstofdepositie</i> 22
4.4	Fysieke en externe veiligheid 23
4.5	Geluid 24
4.6	Luchtkwaliteit 26
4.7	Milieu(hinder) 26
4.8	Watertoets 27
4.9	M.e.r.-beoordeling 28
5	HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID 30

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Op de locatie Feiko Clockstraat 92 te Oude Pekela is een woningbouwplan ontwikkeld door woningbouwcorporatie Acantus uit Veendam. Het plan zal worden gebouwd door bouwbedrijf Van Wijnen. Momenteel zijn de gronden braakliggend (zie figuur 1-1). Op het perceel was een winkelpand (de Action) gevestigd (zie figuur 1-2). Deze is inmiddels gesloopt. De planontwikkeling omvat de realisatie van een woongebouw met daarin ruimte voor 24 appartementen. Het gebouw is ten opzichte van de Feiko Clockstraat haaks gesitueerd. Naast de woonfunctie is in het plangebied ruimte voor parkeren en bergingen ten behoeve van de woonfuncties. Onderstaand een weergave van het perceel vanuit de lucht gevolgd door een weergave vanaf straatniveau.

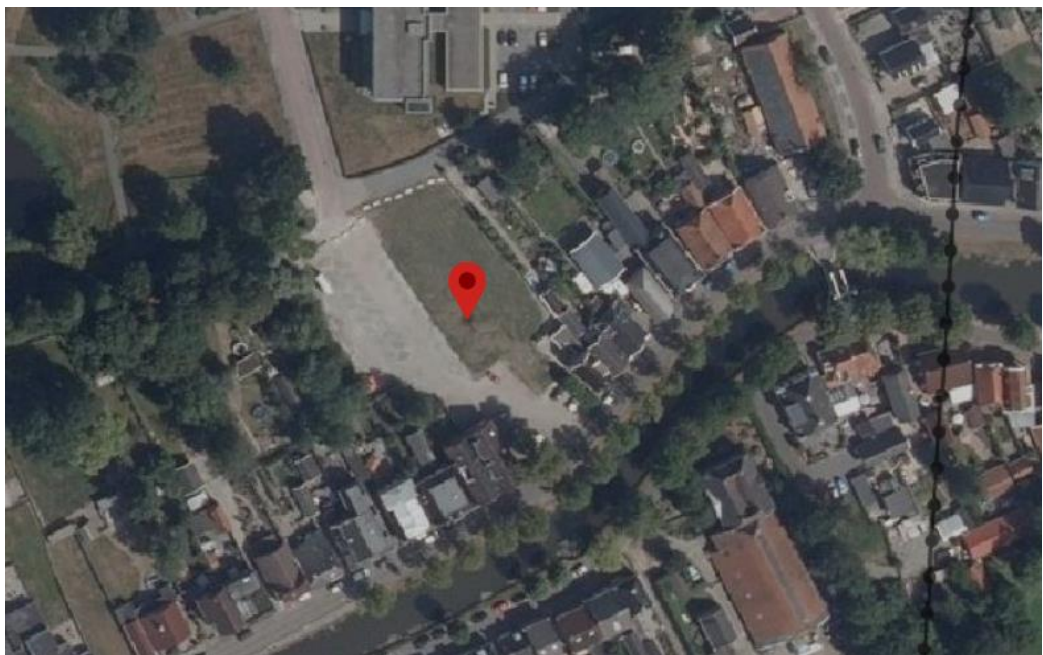


Fig. 1-1: Weergave van het plangebied.



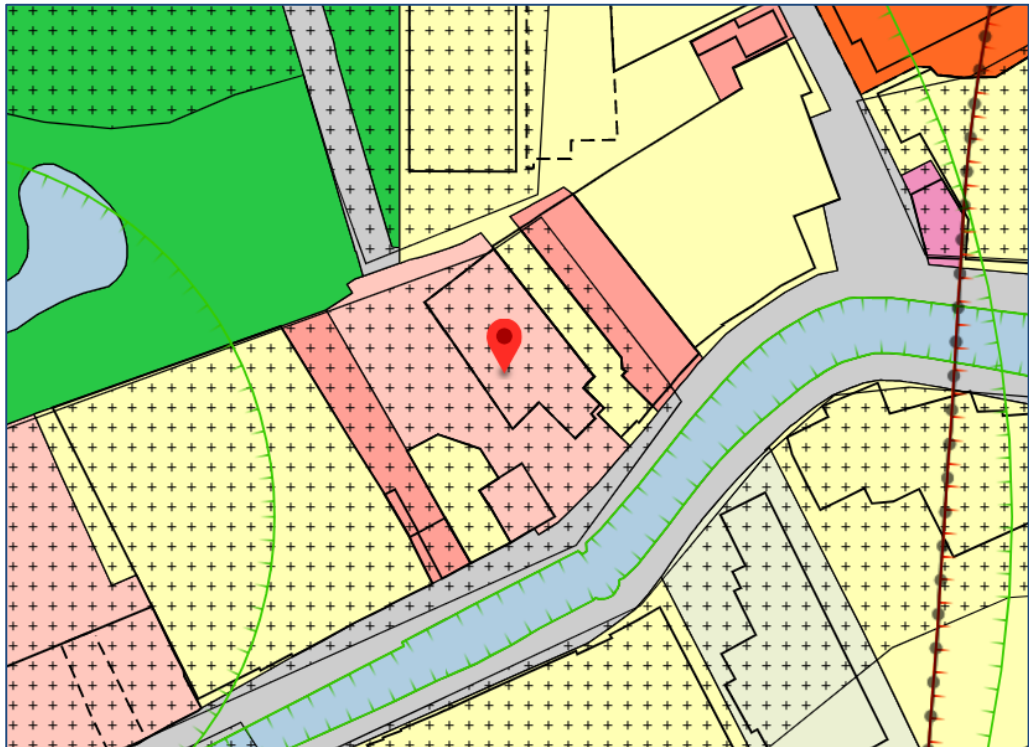
Fig. 1-2: Weergave van het plangebied.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Met toepassing van een omgevingsvergunning kan medewerking aan het bouwplan worden verleend (paragraaf 1.3). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is daarbij een indieningsvereiste.

1.2

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’. Op het perceel is een bouwvlak gelegen waarbinnen een hoofdgebouw met inachtneming van de bouwregels kan worden gebouwd, waarbij via een functieaanduiding detailhandel is uitgesloten. Op de gronden is verder nog een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ aanwezig. Ook liggen de gronden in een gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.



Volgens artikel 8.1 onder b. zijn de voor 'centrum' aangewezen gronden bestemd voor: detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca, categorie 1 en wonen, al dan niet ten behoeve van het bedrijf (...).

De voorgenomen planontwikkeling ten behoeve van een woongebouw met 24 appartementen is in strijd met artikel 8.1 van het geldend bestemmingsplan.

1.3

Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd projectafwijkingbesluit).

De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

De gemeente Pekela heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan dit initiatief en deze procedurekeuze voor dit project.

1.4

Leeswijzer

Na een inleidend hoofdstuk komen in hoofdstuk 2 de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van gemeentelijk tot rijksniveau. In hoofdstuk 3 wordt de invloed weergegeven van het plan

op de verschillende omgevingsfactoren. In hoofdstuk 4 komt de ligging een uitgebreide planbeschrijving voorbij. In hoofdstuk 5 staat tenslotte de economische uitvoerbaarheid centraal.

2 Hoofdstuk 2 Locatie en historie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Feiko Clockstraat 92 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.

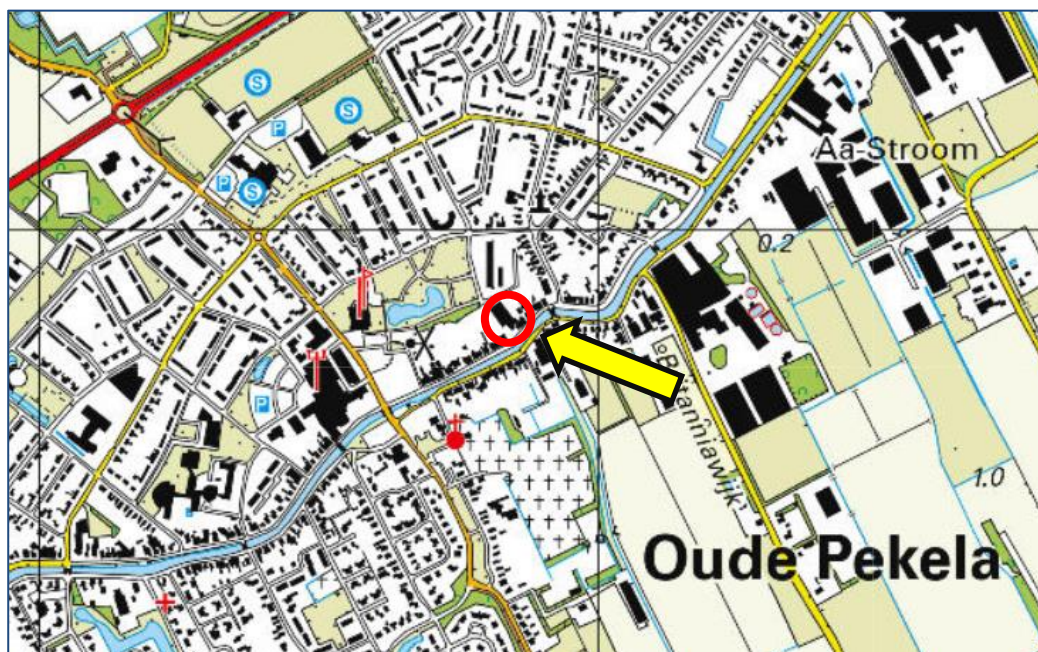


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Pekela en de ligging van Oude Pekela in één oogopslag

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.



2.2

Planbeschrijving

Het is de bedoeling dat er een woongebouw wordt gerealiseerd die ruimte gaat bieden aan maximaal 24 woningen. De woningen komen in het beheer van woningbouwcorporatie Acantus uit Veendam. Er zal sprake zijn van een woongebouw dat bestaat uit 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 9,95 meter.

Ten opzichte van de bestaande structuren is dit woongebouw gedraaid. Zodoende wordt een 'kleinschalige' korrel verkregen gezien vanaf het Pekelerhoofddiep. De 'kop' van het gebouw komt aan de zijde van het park, hier is ook het breedste deel van het gebouw geprojecteerd. Zodoende kan ook een goede doorgang worden gerealiseerd en is er ruimte aanwezig voor wandelaars om vanaf het Pekelderdiep richting het park te kunnen lopen.

Op onderstaande weergave is ook zichtbaar waar de parkeerplaatsen zich gaan bevinden, deze zullen aan de westkant van het woongebouw worden gerealiseerd



Hierna volgen nog de 3d-impresies van het woongebouw. Qua uiterlijke verschijningsvorm wordt aansluiting gezocht bij het bestaande kleinschalige fabriekje aan de Pekelderhoofddiep.





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*

Vanuit jurisprudentie blijkt dit geen stedelijke ontwikkeling te zijn, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Het project voorziet in het toevoegen van meer dan 12 woningen aan de bestaande woningvoorraad. Het project is daarmee wel ladderplichtig.

Oude Pekela is het grootste dorp in de gemeente Pekela, Het ligt ten oosten van Veendam en telt 7.540 inwoners (2018). Acantus ziet binnen de gemeente Pekela dit dorp als een 'centrumkern' in de portefeuillestrategie. Dit zijn kernen met een regionale functie, met veel voorzieningen. De strategie voor deze kernen is in stand houden, en versterken van de bestaande structuren.

Samen met Nieuwe Pekela vormt Oude Pekela de gemeente Pekela. Hoewel de beide dorpen vlak naast elkaar liggen zijn het toch twee op zichzelf staande dorpen waarbij Nieuwe Pekela vooral georiënteerd is op Veendam en Oude Pekela op Winschoten. Acantus bezit 885 woningen in Oude Pekela, dit zijn voornamelijk gezinswoningen en appartementen in het nabij het voorzieningengebied. De kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed te noemen.

Uit het woningmarktonderzoek van Companen uit 2017 komt naar voren dat op de lange termijn minder huurwoningen nodig zijn in de gemeente Pekela, circa 138 woningen in 2032. Dit betekent dat er in 2032 in Oude Pekela circa 85 minder woningen (krimpverwachting van 10%) nodig zijn ten opzichte van de cijfers uit 2017. Deze afname van 85 woningen zullen voornamelijk grondgebonden gezinswoningen zijn. Voor appartementen ziet Acantus een toekomstige toename in de vraag.

De Feiko Clockstraat ligt aan de rand van het centrum van Oude Pekela op de voormalige Action locatie (is verhuisd naar het (winkel)centrum). Aan de ene zijde is uitzicht op het Pekelder Hoofddiep aan de andere zijde is een open parkje welke richting het winkelgebied loopt. Op de locatie stond de Action, welke inmiddels is gesloopt. De locatie is in eigendom van de gemeente, deze locatie is aangekocht om het te kunnen starten met het centrumplan in Oude Pekela. Het invullen van deze locatie ligt voor de hand. Los van het feit dat een lege plek in het dorp duurzaam wordt ingevuld, leidt de nieuwbouw tot een kwaliteitsimpuls voor de buurt. Aangezien er geen verdere woningtoename is (maar een aanvang wordt gemaakt met verdunning van bestaand bezit dat minder goed aansluit op de toekomstige ontwikkelingen), verwacht Acantus dat de verhuurbaarheid op goed niveau blijft en zelfs gaat toenemen omdat de kwaliteit van de woningen sterk verbeterd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 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 'nieuwbouwruiimte' 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 2019 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 nieuwbouwruiimte 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 van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente, of;
 - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

Het woningbouwplan voor de bouw van 24 woningen is opgenomen in de gemeentelijke Woonvisie 2019 – 2023 (zie ook paragraaf 3.3.1). Het plan voldoet aan het gestelde in de Verordening.

Vanuit de omgevingsverordening zijn de volgende kaartlagen nog van belang.

gevonden op deze locatie				
meer gevonden op deze locatie				
☐			Nieuwe windturbines niet toegestaan - Kaart 5: Windenergie	
☐			Veiligheidsnormen regionale waterkeringen: T100 - hoogte kering stabiliteit kering minimaal T100 - ...	
☐			Bebouwd gebied - 1:100 jaar (Gebiedsnormen regionale wateroverlast) - Kaart 9: Normen bergings-...	
☐			Geen uitbreiding stalvloeroppervlakte intensieve veehouderij - Kaart 10: Intensieve veehouderij	

1. Er worden geen nieuwe windturbines voorzien bij voorliggend plan;
2. Met de gedane aanbevelingen die ontstaan vanuit de watertoets zal rekening worden gehouden zodat ook wateroverlast voorkomen gaat zijn;
3. Er wordt niet voorzien in een uitbreiding van het stalvloeroppervlakte van een intensieve veehouderij.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van maximaal één woning die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie 2019 – 2023

De woonvisie bevat de visie op het wonen in de gemeente Pekela voor de komende 5 jaren, met een vooruitblik op de jaren daarna. In de woonvisie is vastgelegd hoe de gemeente wil werken aan goed wonen in de gemeente. We willen de kwaliteit van de woningvoorraad versterken en de woningvoorraad toekomstbestendig maken. We willen dat iedereen in Pekela geschikte woonruimte kan vinden die aansluit bij de eigen behoefte. In de woonvisie wordt daarom ingegaan op leefbaarheid in de dorpen, de bestaande woningvoorraad, nieuwbouw, sociaal wonen en wonen met zorg.

Ten aanzien van voorliggende locatie kan worden gesteld dat deze in de Woonvisie als woningbouwlocatie is opgenomen en daarmee als passend binnen de Woonvisie kan worden beschouwd.

Bijlage 3: Planningslijst woningbouw

Plannr.	Bestemmingsplan	Harde plancap.	Zachte plancap.
18.	De Linten		
18.1	bouwlocaties Doorsneeweg	1	
18.2	bouwlocaties Doorsneeweg	2	
20	Bedrijventerrein West		
20.1.	W.H. Bosgrastraat naast nr. 54	1	
20.2.	Schipperswijk achter W.H. Bosgrastraat 19	4	
	bedrijfswoningen wonen/werken	10	
22	Boven Pekela		
22.1.	Wildeplaats 1a	1	
22.2.	Wildeplaats 41a	1	
22.3.	Noordercolonie	1	
22.4	Noordercolonie 18	1	
26.	Koertsmeulen		
26.1.	in moederplan	7	
26.2.	Eerste Herziening (loc. langs Feiko Clockstraat)	23	
28.	Nieuwe Pekela		
28.1	Nieuwe Pekela 't Ol Alteveer	18	
28.3	Nieuwe Pekela herstructureringslocaties.	18	
	Meidoornlaan	8	
	Clockstede		p.m.
	Poortmanswijk		3
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	
	Kooistralocatie		20
	Molenhof		p.m.
	Raadhuislaan		15
	Actionlocatie		24
Totaal		156	62

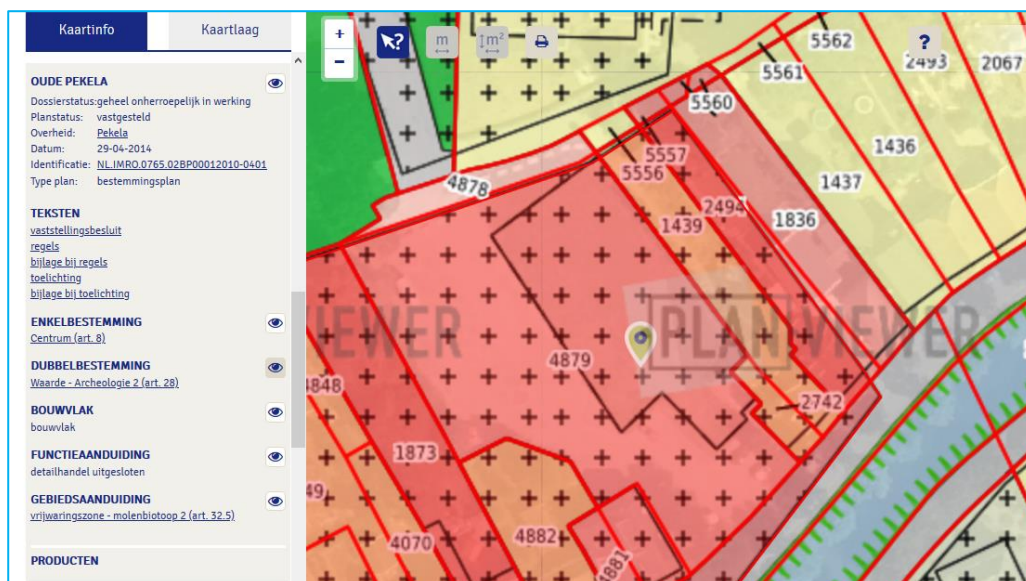
3.3.2**Welstandsnota gemeente Pekela**

Het bouwplan zal worden getoetst aan de geldende welstandsnota zoals die geldt op het moment van indienen van de aanvraag.

4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing 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 de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.



Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er een archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 voor het plangebied. Deze betekent dat er onderzoek nodig is bij een ruimtelijke en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ontwikkeling van meer dan 100 m² én dieper dan 0,40 m. Het project is groter dan de genoemde ondergrens, zodat er nader onderzoek naar archeologie nodig is.

Door onderzoeksbureau Laagland Archeologie is vervolgens een archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Het bureauonderzoek had tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd. Op basis van het bureauonderzoek worden resten vanaf de 15e eeuw verwacht. Dit betreft resten van de eerste bewoning van het veenontginningsdorp Oude Pekela. In de diepere ondergrond kunnen zich mogelijk resten uit de periode laat-Paleolithicum – vroeg-Neolithicum (periode van de jager/verzamelaars) bevinden.

Dit verwachtingsmodel is getoetst en aangevuld door middel van verkennend booronderzoek. Het verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet.

In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat sprake is van een dik verstoord pakket. In een drietal boringen is onder dit verstoorde pakket een oude ophooglaag aangetroffen, dat echter waarschijnlijk in (sub)recente tijd is verstoord. In het onderliggende dekzand zijn geen morfologische kenmerken gevonden die aantrekkelijk konden zijn voor jager/verzamelaars. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

Dit advies is overgenomen door de bevoegde overheid, de gemeente Pekela. De gemeente wordt hierin vertegenwoordigd door mevr. H. Schuur.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, of resten waarvan redelijkerwijze kan worden vermoed dat het om archeologische resten gaat, dan geldt op grond van de Erfgoedwet (art. 5.4) een meldingsplicht. Dit kan bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE, www.cultureelerfgoed.nl).

Het onderzoek is vervolgens beoordeeld door de gemeente. Deze hebben het volgende daarover aangegeven : *het (concept)archeologisch rapport van Laagland is beoordeeld. De conclusie wordt onderschreven, dus er hoeft geen vervolgonderzoek te worden uitgevoerd.*

4.2

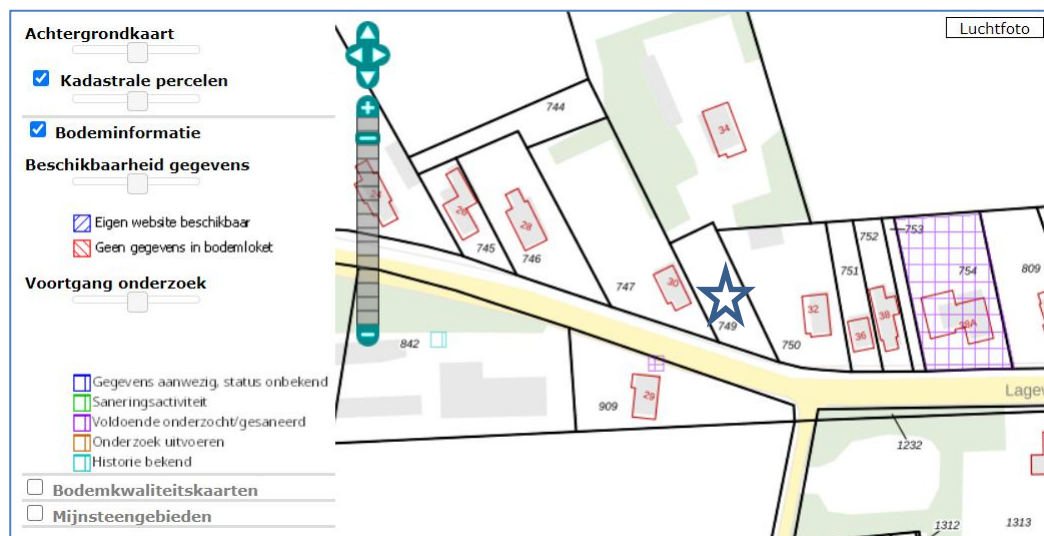
Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. 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;

Het bodemloket laat zien dat voor het perceel geen informatie of historie bekend is.



Aangezien er nieuwe woningen gaan worden gebouwd die zijn aan te merken als verblijfsruimten is er een verkennend bodemonderzoek nodig.

4.2.1 **Verkennend bodemonderzoek**

Door onderzoeksbureau Terra Bodemonderzoek BV is vervolgens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Onderzoekshypothese

De hypothese "onverdacht" dient te worden verworpen. Niet alle analyseresultaten voldoen aan de achtergrondwaarden en/of de streefwaarden.

Zintuiglijke waarnemingen

Op het maaiveld zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of op de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. De onderzochte bovengrond bevat nauwelijks puin. De ondergrond is plaatselijk matig puinhoudend. Het gemiddelde puingehalte van de ondergrond ligt vermoedelijk beneden de 10% (W/W).

Door de bemonsteringsmethode (edelmanboor) is deze schatting indicatief van aard. Tijdens het verkennend asbestonderzoek ter plaatse van de puinhoudende grond is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Beoordeling asbest in grond

Op basis van het vooronderzoek en de veldwaarnemingen is er voor de locatie m.b.t. de bovengrond geen verdenking op de aanwezigheid van asbest. In overeenstemming met de norm (NEN 5707) is hierom ter plaatse van de bovengrond (opgebrachte zandlaag) geen asbestonderzoek uitgevoerd.

In de ondergrond is een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd.

Er is zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest aangetroffen. Nader onderzoek naar asbest in de bodem kan ons inziens op basis hiervan achterwege blijven.

Beoordeling algemene grondkwaliteit

In de bovengrond (opgebrachte geelzand) zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond (oorspronkelijke bodemlaag) zijn lichte verontreinigingen aan zink, kwik, lood en PAK aangetroffen. Deze kunnen deels samenhangen met de aanwezige puinresten. Op basis van de indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit voldoet de onderzochte bovengrond (geel zand) 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 of kwaliteitsklasse industrie en is eventueel vrijkomende grond, onder voorwaarden, geschikt voor hergebruik.

Beoordeling grondwaterkwaliteit

In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aan barium, kwik en naftaleen aangetroffen. De verhoogde waarden aan barium komen veelvuldig van nature voor in de noordelijke gebieden.

Aanbevelingen

Omdat er geen asbest is aangetroffen is verder onderzoek naar asbest niet noodzakelijk. 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 een voorgenomen eigendomsoverdracht. Gesteld kan worden dat de aangetroffen overschrijdingen geen aanleiding geven tot het instellen van een vervolgonderzoek.

4.2.2

Partijkeuring AP004

De partij zand (teelaarde), dat in-situ gelegen is aan de Feiko Clockstraat 92-94 te Oude Pekela, voldoet aan bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen bodemvreemde materialen waargenomen. Bodemvreemd materiaal, anders dan steenachtig materiaal en hout, komt slechts sporadisch voor in de partij. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De partij voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen en kan volgens het landelijke generieke kader niet vrij worden toegepast. Er dient rekening te worden gehouden met de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem ter plaatse van de toepassingslocatie.

Naast toepassing volgens het generieke kader, komt de gehele partij wel in aanmerking voor toepassing bij een grootschalige bodemtoepassing (GBT).

Het hergebruiksbeleid ten aanzien van PFAS is momenteel zeer gefragmenteerd. Er is een tijdelijk handelingskader en er zijn vele gemeenten met afwijkend, lokaal beleid. Voor een definitief oordeel voor de hergebruiksmogelijkheden met betrekking tot PFAS wordt daarom aangeraden om de onderzoeksresultaten ter goedkeuring voor te leggen

aan het bevoegd gezag. Dit is de gemeente/omgevingsdienst waar de grond wordt toegepast of de waterkwaliteitsbeheerder indien de grond onder water wordt verwerkt.

4.3 Ecologie

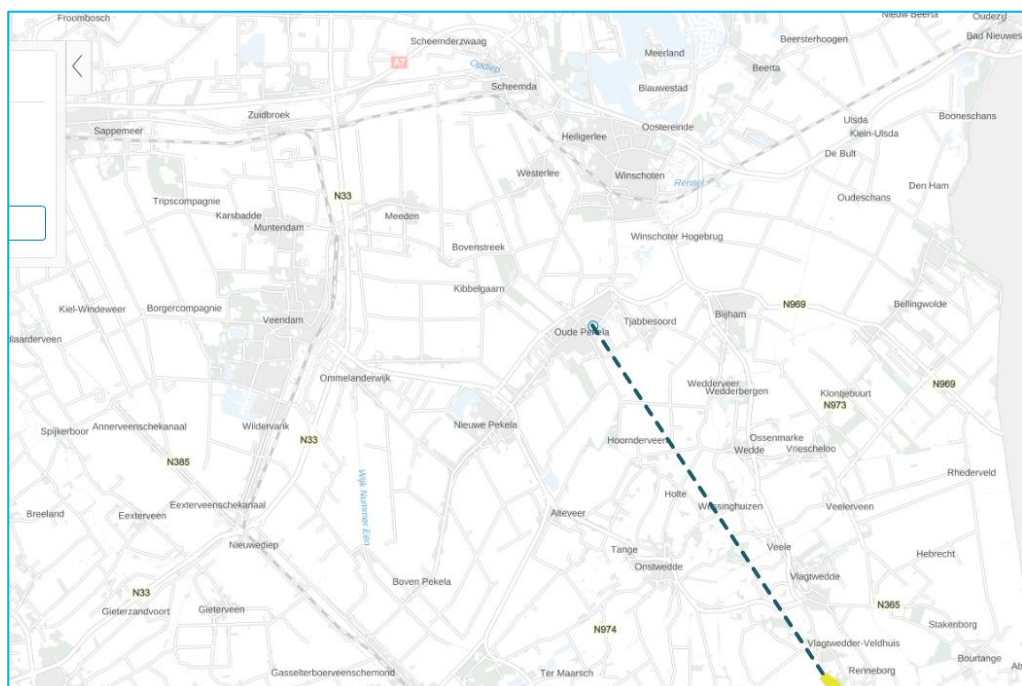
De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing 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.

4.3.1 Gebiedsbescherming

4.3.1.1 Natura 2000

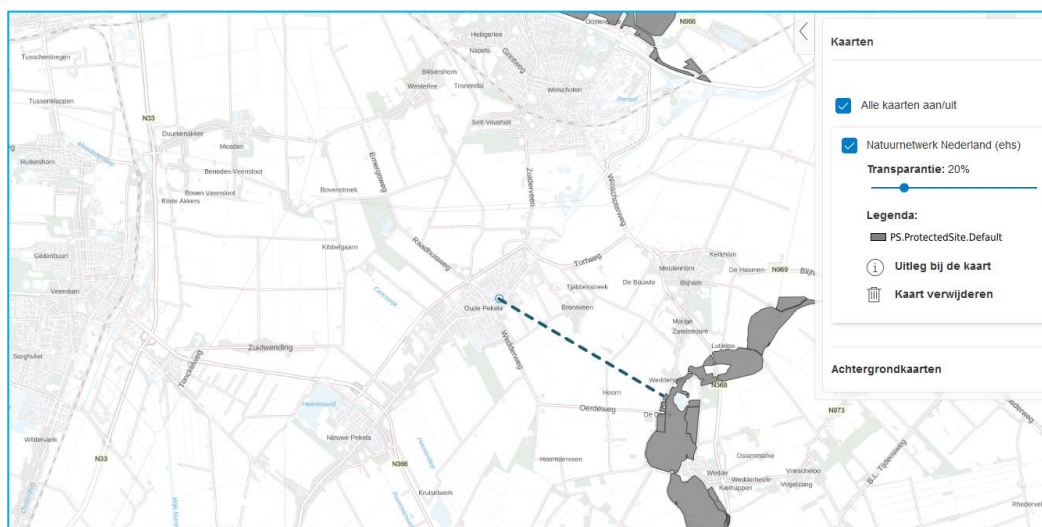
In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe 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 circa 12,2 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand tot het projectgebied heeft het bouwen en gebruiken van het woongebouw geen invloed op dit Natura 2000 gebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming op dit Natura 2000 gebied niet nodig is.



4.3.1.2 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 natuurbeleid. 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 4,2 kilometer afstand wel NNN gebieden zijn gelegen. Het bouwen en gebruiken van één woning heeft geen invloed op het NNN.



4.3.2 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 Modderman Flora en Fauna is een ecologische quickscan uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

Beschermde soorten afwezig in plangebied

Voor de meeste relevante soortgroepen (vaatplanten, vogels, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige ongewervelden) geldt, dat er geen beschermde soorten in het plangebied aanwezig zijn.

Beschermde soorten aanwezig in en rond plangebied

Vleermuizen

Vleermuissoorten die in het plangebied jagen of hun vliegroute hebben, zullen niet verstoord worden. De waargenomen soorten gewone en ruige dwergvleermuis kunnen in de toekomst het gebied blijven gebruiken als jachtgebied en vliegroute en zich zelfs vin de nieuwbouw vestigen, als die mogelijkheden voor verblijfplaatsen biedt.

Lichtgevoelige soorten als de watervleermuis worden meer naar het westen verwacht, waar geschikt foerageergebied is, en worden daar door dit project niet benadeeld.

Vogels

In het plangebied zelf zijn broedvogels afwezig. Vogels die in de nabijheid van het plangebied broeden, mogen tijdens de bouwwerkzaamheden niet verstoord worden. Dit kan gerealiseerd worden door aan de westrand van het plangebied de verstoring tijdens het broedseizoen te minimaliseren. Indien voor het broedseizoen, dus voor maart, aangevangen wordt met de werkzaamheden en de verstoring tijdens het broedseizoen (t/m juli) gelijkmatig voortduurt, wordt verstoring van broedende vogels tegengegaan.

Vrijstellingen

Er komen enkele algemene, licht beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten in of rond het plangebied voor. Hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling.

4.3.3

Stikstofdepositie

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen.

Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van een woongebouw dat ruimte biedt aan 24 woningen. De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd en de woningen zullen zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied 'Liefstingsbroek' nabij Weende dat zich op circa 7,5 kilometer afstand bevindt.

Er is in februari 2020 een 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' opgesteld door de Rijksoverheid. Hierin is bepaald dat bij een project waarbij maximaal 50 laagbouwprojecten worden gebouwd op zandgrond op

minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

Voor projecten met een stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/jaar hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd. Er kan zodoende worden verwacht dat deze geen stikstofdepositie oplevert die uitkomt boven de 0,00 mol/ha/jaar op het Natura 2000 gebied.

Er kan niet geheel worden aangesloten bij de handreiking, omdat Oude Pekela op veengronden rust en er formeel gezien geen sprake is van laagbouwoningen. Zodoende is een afzonderlijke AERIUS-berekening nodig.

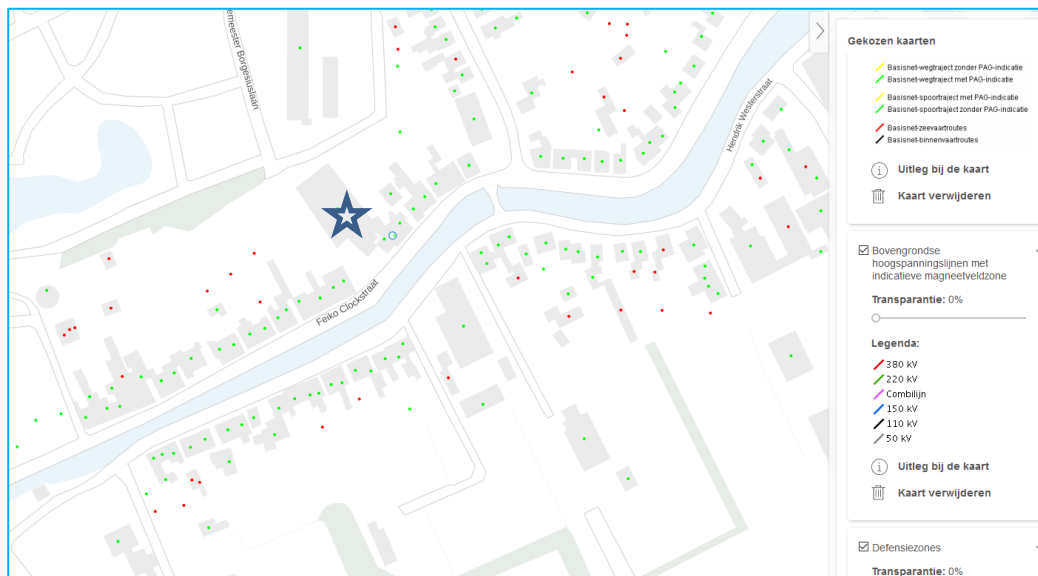
Door onderzoeksbureau RHO Adviseurs is vervolgens een stikstofdepositieberekening gemaakt. De gehele berekening is als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uit komt. Hiermee is aangetoond dat het project, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor de Natura 2000-gebieden, de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied niet kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het project niet in de weg. Het is met het oog op potentiële effecten van de stikstofdepositie niet nodig om voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen.

4.4 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.



4.4.1.1 *Bevi-inrichtingen binnen het plangebied*

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.4.1.2 *Bevi-inrichtingen buiten het plangebied*

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.4.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen buisleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.4 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

4.4.1.5 *Route gevaarlijke stoffen / Provinciaal Basisnet Groningen*

Het plangebied is niet gelegen in een veiligheidszone 2 "invloedsgebied provinciale wegen".

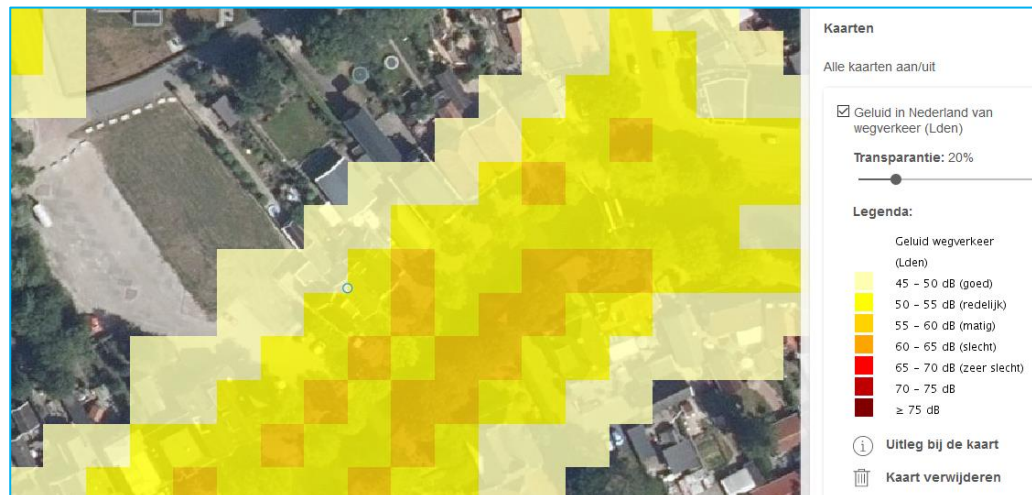
Gelet op het bovenstaande is het vanuit het oogpunt van externe veiligheid zondermeer Verantwoord om de beoogde ontwikkeling toe te staan.

4.5 **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.

Een nieuwe woning is aan te merken als een nieuw geluidsgevoelig object zodat er een akoestisch onderzoek nodig is. Op basis van onderstaande kaart van de Atlas van de Leefomgeving blijkt dat ter plaatse de gevelbelasting meer dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB(a) bedraagt, zodat er een akoestisch onderzoek nodig is.



Door onderzoeksbureau Noorman Bouw- en Milieuadvies is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. Hierna volgt het resultaat 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 50 dB bedraagt invallend op de gevel langs de Feiko Clockstraat. De geluidbelasting invallend op de oost- en westgevel is 3 dB lager.

De toetsingswaarde van de berekende geluidbelasting is daarmee 2 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 de hoekappartementen aan de Feiko Clockstraat (2 stuks, begane grond en 1e verdieping).

De Feiko Clockstraat 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 hoekappartementen aan de Feiko Clockstraat 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.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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 24 woningen ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.7 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 bevinden zich zowel woonbestemmingen als ook bestemmingen Centrum. Deze hebben, uitgaande van een omgevingstype 'gemengd gebied' een grootste normafstand voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar van 10 meter. Hieraan gaat in de beoogde situatie worden voldaan, zodat het aspect milieuhinder niet te verwachten is.

4.8

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 16 september 2020 is de voorlopige watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

Op 30 oktober 2020 heeft het waterschap per mail gereageerd op de uitgevoerde watertoets. Onderstaande reactie is vanuit het waterschap gegeven:

In reactie op de ingediende digitale watertoets in het kader van vooroverleg deel ik u het volgende mee:

- *het waterschap is van oordeel dat voor dit plangebied geen normale procedure van de watertoets hoeft te worden doorlopen;*
- *door de aanwezigheid van een gescheiden stelsel en het niet toenemen van het verhard oppervlak zijn er geen verdere belangen voor het waterbeheer.*

Het waterschap kan daarmee instemmen met het voorliggende plan.

4.9 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.

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 het bouwplan dus niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter aandacht voor het volgende.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage inwerking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is een extra stap in de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie.

Een aanmeldnotitie moet alleen worden opgesteld indien een particulier of een ondernemer de initiatiefnemer is van de voorgenomen activiteit. De notitie moet ingediend worden bij het bevoegd gezag.

Deze aanmeldnotitie is vormvrij, maar heeft wel een aantal inhoudelijke voorwaarden. De aanmeldnotitie moet in ieder geval informatie bevatten over de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van de activiteit. Binnen zes weken nadat de initiatiefnemer deze informatie heeft verstrekt, moet het bevoegd gezag beslissen of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren, zoals in het voorgaande hoofdstuk is beschreven. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het opstellen van een milieueffectrapportage voor de genoemde plannen noodzakelijk geacht wordt.

Milieueffect	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Geen nadelige effecten op archeologie	Vanuit onderzoek is gebleken dat de bodem verstoord is.

Bodem	Geen nadelige effecten op bodem.	De kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouw.
Ecologie	Geen nadelige effecten op ecologische waarden.	Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Indien rekening wordt gehouden met de gedane aanbevelingen kan het plan worden uitgevoerd met respect voor ecologie.
Geluid	Met toepassen van geluidwerende voorzieningen wordt voldaan aan het aspect geluid.	In de gevels van de hoekappartementen aan de Feiko Clockstraat zijn geluidwerende voorzieningen nodig waarmee de geluidbelasting vanwege het wegverkeer in het verblijfsgebied van de appartementen wordt teruggebracht naar 33 dB.
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit, er worden geen normen overschreden.	Het project is te kleinschalig om van invloed te zijn op de luchtkwaliteit.
Verkeer en vervoer		Er is voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein.
Water		

Middels voorliggende m.e.r.-beoordeling zijn de verwachte milieueffecten van de voorgenomen activiteit overeenkomstig de beoordelingscriteria van bijlage III bij de Europese Richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten' in beeld gebracht.

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van de voorgenomen activiteit. De algehele conclusie is dan ook dat voor de gekozen planologische procedure er geen m.e.r.-plicht geldt en er dus geen MER hoeft te worden opgesteld.

5 **Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid**

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen en zijn daarmee economisch uitvoerbaar.

Projectgegevens

Project : Feiko Clockstraat 92 woongebouw (24 woningen)
Projectnummer : RB 30.170
Versie : 01
Datum : November 2020

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl