



Bestemmingsplan
Koertsmeulen



Bestemmingsplan Koertsmeulen

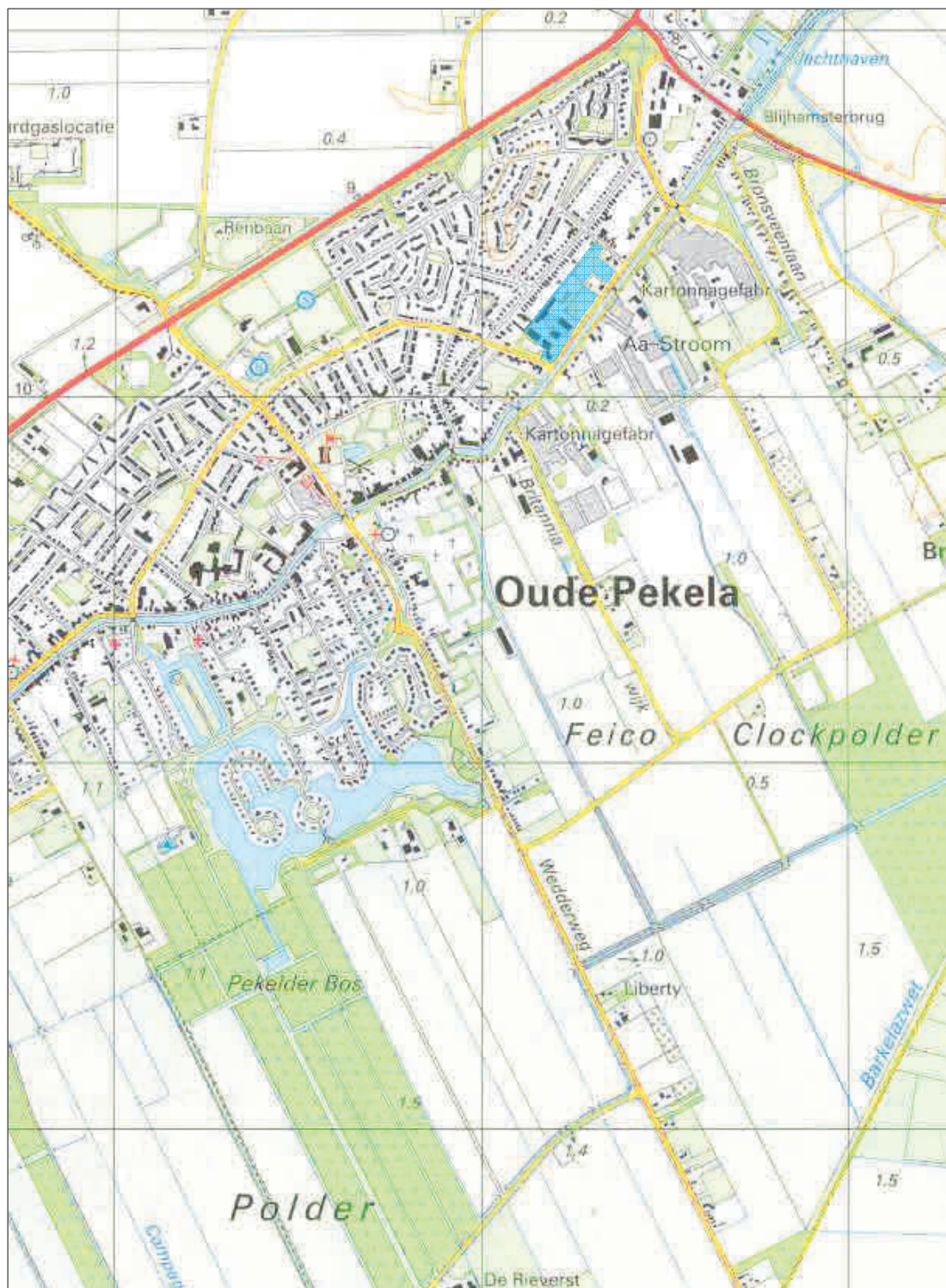
Inhoud:

Toelichting en bijlagen
Voorschriften

Plankaart nr. 190.12.50.00.00.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Oude Pekela/Assen
Projectnummer 190.12.50.00.00
22 juni 2006



De ligging van het plangebied in Oude Pekela

■

Toelichting

.....

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Huidige situatie	5
2.1	Historie	5
2.2	Ruimtelijke structuur	8
2.3	Sociale structuur	9
2.4	Werkgelegenheid	10
2.5	Voorzieningen	11
3	Beleidskader	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.1.1	Provinciaal Omgevingsplan	13
3.1.2	Nota Bouwen en Wonen	14
3.2	Gemeentelijk beleid	15
3.2.1	Structuurvisie Pekela	15
3.2.2	Woonplan	16
3.2.3	Welstandsnota	18
3.3	Beleid Waterschap Hunze en Aa's	19
4	Planbeschrijving	23
5	Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten	27
5.1	Milieuzonering	27
5.2	Externe Veiligheid	27
5.3	Industrielawaai	28
5.4	Wegverkeerslawaaï	29
5.5	Bodem	32
5.6	Te verwijderen bebouwing	32
5.7	Waterparagraaf	33
5.8	Ecologie	36
5.9	Archeologie	37
5.10	Luchtkwaliteit	39
5.11	Beeldkwaliteit	39
6	Juridische vormgeving	41
6.1	Algemeen	41
6.2	Afstemming op andere wetten en verordeningen	41
6.3	Bestemmingen	42
7	Economische uitvoerbaarheid	45



8	Inspraak en overleg	47
8.1	Inspraak	47
8.2	Overleg	52

Bijlagen



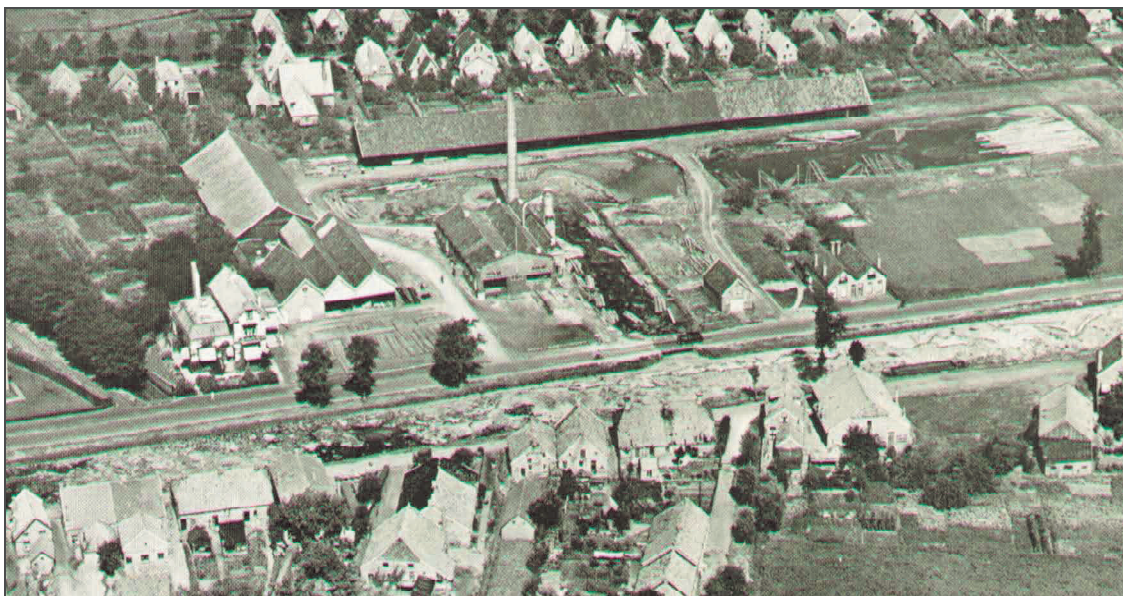
1

Inleiding

Aanleiding

In 1997 is een structuurvisie voor de gemeente Pekela vervaardigd. Deze is geactualiseerd en op 2 september 2003 door de raad vastgesteld. De visie is bedoeld als ontwikkelingskader voor de komende 15 tot 20 jaar. In de structuurvisie wordt het plangebied als invullocatie voor woningbouw genoemd.

Dit bestemmingsplan is op bovengenoemde structuurvisie gebaseerd en is vernoemd naar houthandel Koerts die tot voor kort op deze locatie was gevestigd. De naam Koertsmeulen komt voort uit de plaatselijke bekendheid van de locatie. Vroeger heeft hier een molen gestaan, die in 1835 door brand is verwoest.



De locatie omstreeks het jaar 1970

Op deze locatie is ruimte vrijgekomen voor de bouw van vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, alsmede een aantal appartementen.

Begrenzing

Het plangebied grenst aan de zuidoostkant aan het Pekeler Hoofddiep, daarvan gescheiden door de Feiko Clockstraat. In het noordoosten wordt de grens gevormd door de Troelstralaan. Aan de noordwestzijde ligt een schouwsloot met daaraan de achtertuinen van de woningen aan de Thorbeckelaan. Het zuidwesten van het plangebied ligt aan de Schaepmanlaan. Op de topografische overzichtskaart is de ligging van het plangebied aangegeven.



Vigerend bestemmingsplan	Het vigerende bestemmingsplan is Oude Pekela Oost (vastgesteld d.d. 27 november 1978 en goedgekeurd d.d. 26 februari 1980).
Gedetailleerd plan	In het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerde opzet. Dit houdt in dat op de plankaart de inrichting en het gebruik van de gronden in de vorm van verschillende bestemmingen en bouwvlakken zijn aangegeven.
Opbouw van het plan	In het volgende hoofdstuk wordt allereerst een korte beschrijving van de historie en de huidige situatie gegeven. Daarna is in hoofdstuk 3 het richtinggevende ruimtelijke beleid op het provinciaal en gemeentelijk niveau verwoord. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op de toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 5 is gewijd aan de milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten. In de laatste twee hoofdstukken komen achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid en de inspraak en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) aan bod.



Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de ligging en de bereikbaarheid van het plangebied. Ook toont het de historie en ruimtelijke structuur van de gemeente en het dorp Oude Pekela. De ontwikkeling van de bevolkingsomvang in relatie tot de woningvoorraad en het woningbestand wordt kort behandeld. Het aanwezige voorzieningenniveau en de plaatselijke werkgelegenheid komen eveneens aan bod.

2.1 Historie

Geologische geschiedenis

Voor de vorming van het reliëf in de gemeente Pekela zijn de afzettingen uit het Pleistoceen en Holocene van invloed geweest. Tijdens de laatste fase van de Saale-ijstijd (in het Pleistoceen, 120.000 voor Christus) bereikte het landijs het gebied van onder andere de gemeente Pekela. De voor het landijs gelegen ijslobben persten de ondergrond omhoog waardoor stuwwallen werden gevormd.

In het Holocene (8.000 voor Christus) werd het klimaat warmer en vochtiger. De zeespiegel steeg en de grondwaterstanden werden hoger. In de lagere delen (beekdal van de Pekel A) en op vochtige plekken kon zich veen gaan vormen.

In het noorden van de gemeente is door overstromingen van de Dollard, rond de vijftiende eeuw, op de laagveengronden een kleilaag afgezet.

Bewoningsgeschiedenis

De vroegste tekenen van bewoning in het gebied dateren uit de Bronstijd.

Rond 1600 is begonnen met het afgraven van de venen rond de Pekel A. De vervening bij de Pekel A, na verbetering genoemd Pekeler Hoofddiep, werd grootscheeps aangepakt en vertoonde een typisch koloniale stijl met wijken aan weerszijden van het hoofddiep. Een buurtschap ten behoeve van behuizing van veenarbeiders vormde de eerste groep huizen in deze veenkolonie.

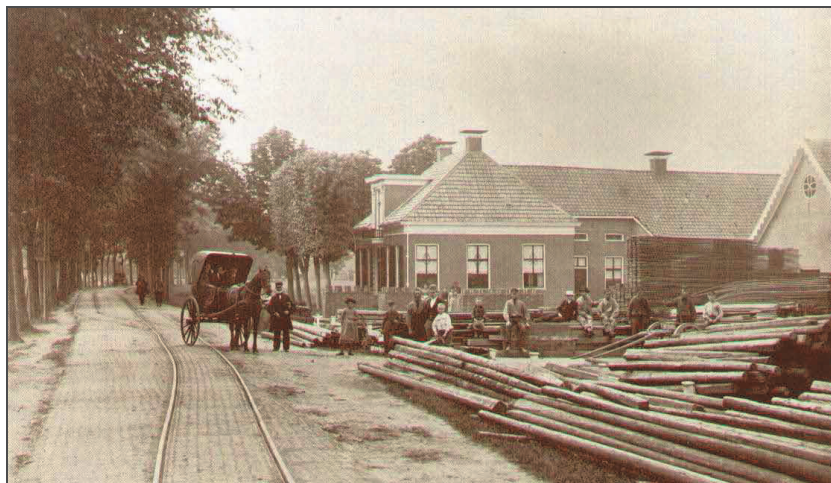
Met de bouw van een tweede kerk in 1704 werd de langgerekte veenkolonie gescheiden in Oude en Nieuwe Pekela, toentertijd Beneden en Boven Pekela genoemd.

Aan het einde van de achttiende eeuw is de vervening langs de Pekel A grotendeels voorbij. Op kleine schaal ging het afgraven van de venen nog wel door.

Oude Pekela

Oude Pekela is ontstaan als een veenkoloniaal lint langs de gekanaliseerde Pekel A. Voor 1850 bestond het kanaaldorp uit een lintbebouwing langs beide zijden van het Pekeler Hoofddiep. Deze bebouwing bestond uit woonhuizen, boerderijen, winkels en bedrijven. De woonhuizen varieerden van luxe herenhuizen in classicistische stijl tot arbeiderswoningen van het symmetrische type of het krimpjestyle. De boerderijen, die meestal aan de iets stillere oostkant stonden, behoorden tot het Oldambstertype, dat wil zeggen de veenkoloniale variant ervan.

Hoewel de verschillende panden over het algemeen los stonden, zorgden zij voor een haast aaneengesloten straatwand. Doordat de situering van de panden onregelmatig was, soms stonden ze evenwijdig aan de kavel en soms stonden ze haaks op het diep, was het straatbeeld afwisselend.



Op de plaats van de huidige witte villa stond vroeger deze boerderij. Rechts op de foto de voorgevel van de schuur, die er nog steeds staat.

In de tweede helft van de negentiende eeuw breidde Oude Pekela zich hoofdzakelijk uit door verdichting van het hoofdlint. Hierbij breidde het centrum zich in westwaartse richting uit. Hier vestigde zich met name detailhandel. In de minder dicht bebouwde delen langs het diep verscheen een aantal strokartonfabrieken. In de hoogtijdagen van de strokartonfabricage telde Oude Pekela wel 15 van deze fabrieken. Daarnaast vestigden zich langs het hoofddiep nog twee aardappelmeelfabrieken.

In de eerste helft van de twintigste eeuw breidde de bebouwde kom zich uit door vernieuwing en verdichting van het hoofdlint en langs zijwaartse lanen en wijken. Langs de reeds bebouwde lanen en wijken in de nabijheid van de strokartonfabrieken werden tientallen

arbeiderswoningen van het krimpjestype gebouwd. In de jaren dertig werden ook nog burgerwoningen gebouwd.



De houthandel in 1918. Op de plaats van de boerderij is omstreeks 1900 de witte villa gebouwd.



Het witte huis van de familie Koerts van de andere zijde

Na 1945 ontwikkelde Oude Pekela zich verder, totdat eind jaren zeventig de meeste strokartonfabrieken werden gesloten. Tussen het hoofddeep en de ten westen hiervan aangelegde provinciale weg werden woonwijken en sportvoorzieningen aangelegd.

Aan de oostzijde van het diep zijn enkele uitbreidingsplannen gerealiseerd. Ook in de toekomst zullen hier plannen worden ontwikkeld. De oude kern, het hoofdlint, heeft in Oude Pekela het specifieke karakter behouden. De bebouwing is hier en daar

.....

weliswaar vernieuwd, het diep is echter niet gedempt en de verschillende oude klappen zijn in het dorpsbeeld teruggebracht.

2.2 Ruimtelijke structuur

Woningen

Het voorliggende plangebied wordt grotendeels door woningen omgeven. Aan de zuidoostkant grenst de locatie aan het Pekeler Hoofddiep, met aan de overzijde een bedrijventerrein. Hier staan ook enkele woningen. Verder staat nabij de brug over het Pekeler Hoofddiep, bij de aansluiting van de Hendrik Westerstraat, een vrijstaande villa. De plangrens loopt om deze villa heen; in stedenbouwkundig opzicht speelt deze echter een belangrijke rol, evenals de in het plan opgenomen villa Koerts. De overige woningen in de omgeving zijn vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen.



De situatie in 2004

Bedrijven

Aan de overzijde van het Pekeler Hoofddiep ligt het bedrijventerrein Aa-stroom, waarvoor een geluidszone geldt. Het hele plangebied ligt in deze zone. In de voormalige bedrijfsgebouwen van de strokartonindustrie zijn op dit moment qua milieuhinder lichtere bedrijven gevestigd. Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn de vestigingsmogelijkheden echter nog onverkort aanwezig. De geluidscontouren zijn ook nog van kracht.

Overig

Ten zuidwesten van het plangebied ligt het centrum van Oude Pekela met een concentratie van winkels. Op grotere afstand van het plangebied ligt een recreatie- en groengebied. Hier zijn onder andere een renbaan, een sporthal, een subtropisch zwembad en een bowlingcentrum gevestigd.

.....



Aan de zuidoostzijde loopt het Pekeler Hoofddiep. Langs dit kanaal lag vanouds de hoofdweg van Oude Pekela. Op dit moment kan de N367 (Nieuwe Pekela-Winschoten) als belangrijkste doorgaande route in Oude Pekela worden beschouwd. Deze weg loopt ten noorden van het dorp.

2.3 Sociale structuur

Bevolkingsgroei

Begin 2004 telde de gemeente Pekela 13.482 inwoners. Dit zijn 123 inwoners meer dan in 1991. De bevolkingsgroei over de afgelopen drie jaren bedraagt gemiddeld 0,3% per jaar. Dat percentage is gelijk aan dat van de periode 1990-2001. De bevolkingsgroei komt voor het grootste deel voor rekening van de natuurlijke aanwas, maar deels ook voor rekening van migratie. Sinds 1990 is het migratiesaldo overwegend positief. De natuurlijke aanwas is vrij laag. Oorzaak hiervan is het relatief hoge sterftecijfer. Het geboortecijfer ligt ongeveer op het Nederlands gemiddelde. Geboorte- en sterftecijfers houden verband met de leeftijdsamenstelling van de bevolking. In de gemeente was de afgelopen jaren het aandeel van de leeftijdsgroepen boven 40 jaar groter dan provinciaal of landelijk. Deze nogal sterke vergrijzing vormt een verklaring voor het hogere sterftecijfer. De 20-39 jarigen, ofwel de groep die voor het nakomelingschap zorgt, was daarentegen vrij zwak vertegenwoordigd. Desondanks blijkt het percentage kinderen (<15 jaar) niet veel af te wijken van het provinciale of landelijke cijfer.

Bevolkingsspreiding

Van de bevolking woont ruim 60% in Oude Pekela en een kleine 40% in Nieuwe Pekela (inclusief Boven Pekela). Deze verhouding is sinds 1990 weinig veranderd.

Woningbouw

Op 1 januari 2004 stonden er in de gemeente 5.622 voor permanente bewoning geschikte woningen. Daarnaast telde de gemeente op dat moment 128 niet-zelfstandige wooneenheden in verzorgingscentra. Sinds 1990 kwamen 510 nieuwe woningen gereed. Dit betekent een bouwproductie van gemiddeld 46 woningen per jaar. Op andere wijze (bijvoorbeeld door functieverandering van panden) werden 18 woningen aan de voorraad toegevoegd. De nieuwbouwproductie varieerde van jaar tot jaar nogal sterk. Het jaar 1999 was bijvoorbeeld een topjaar met 83 woningen. Het jaar daarop kwam echter geen enkele woning gereed.

In de beschouwde periode zijn 70 woningen aan de voorraad onttrokken, maar dat aantal komt grotendeels voor rekening van een administratieve correctie na hertelling van de totale woningvoorraad in de gemeente in 1995.



Woningbezetting

Evenals elders daalt in de gemeente het aantal personen per woning. In 1990 bedroeg de (bruto) woningbezetting 2,45 personen per woning. In 2004 was dit aantal gedaald tot 2,40 personen per woning. Dit cijfer ligt iets boven het provinciale, maar beneden het landelijk gemiddelde.

2.4 Werkgelegenheid

Arbeitsplaatsen en beroepsbevolking

In mei 2002 waren er in de gemeente circa 2.250 personen werkzaam (arbeidsplaatsen van minder dan 15 uur per week niet meegerekend). Het aantal werkzame personen daalde tussen 1991 en 1998 van 2.533 in 1991 tot 2.247 in 1997, al is in de meest recente jaren een licht herstel ingetreden.

Een groot deel van de Pekelders werkt buiten de eigen gemeente. De werkgelegenheid in de gemeente is in verhouding tot de beroepsbevolking niet sterk genoeg ontwikkeld.

Ontwikkeling per bedrijfstak

Ruim 40% van de werkgelegenheid in de gemeente komt voor rekening van de industrie. In de provincie Groningen is dit nog geen 20%. Door de sanering in de strokartonindustrie heeft de industrie in Pekela een aanzienlijk verlies aan arbeidsplaatsen geleden. In de overige bedrijfstakken, met uitzondering van de groothandel en de transport- en opslagsector, groeit het aantal arbeidsplaatsen de laatste jaren.

Aantal bedrijven

Het aantal bedrijfsvestigingen laat een gunstige ontwikkeling zien. In bijna alle sectoren is het aantal bedrijven de laatste jaren gegroeid. In 1997 waren er 545 bedrijfsvestigingen, in 2002 was dit aantal toegenomen tot 574 bedrijfsvestigingen. Een uitzondering vormt de landbouw met een daling van het aantal bedrijven met 12%. In de sectoren die veelal op bedrijventerreinen zijn te vinden, namelijk de bouwnijverheid en handel en reparatie, is het aantal vestigingen in totaliteit eveneens toegenomen.

Tabel 1 Aantal werkzame personen in % in de gemeente Pekela, 1997 en 2002 (1)

	1997	2002
Landbouw en visserij	7,1	6,0
Industrie en bouw	40,5	41,0
Diensten en overleg	52,4	53,0

(1) Betreft personen die 15 uur of meer per week werkzaam zijn (voor landbouw: 20 uur of meer per week)

Bron: CBS en Provinciaal Werkgelegenheidsregister Groningen

In Pekela komt van oudsher veel verspreide bedrijvigheid voor, in en achter het kanaallint. In een aantal gevallen betreft het grote terreinen van karton-, aardappelmeel- of steenfabrieken.



Nieuwe, recent gerealiseerde bedrijventerreinen zijn Holland Marsh, grenzend aan de N366, het volledig uitgegeven terrein Pekelwerk en het Flessingsterrein.

De gronduitgifte varieert sterk van jaar tot jaar. In de periode 1990 tot 2000 bedroeg de gemiddelde gronduitgifte 1,7 ha per jaar. Dit kan deels worden toegeschreven aan de verplaatsingsbehoefte van bedrijven in de oudere delen van de bebouwde kom. De gemiddelde gronduitgifte is overigens sterk beïnvloed door de relatief grote verkopen in de jaren 1993 en 1994 en opnieuw in 1999 en 2000. Een belangrijke reden voor de beperkte uitgifte in de jaren 1995 tot 1997 was het ontbreken van beschikbare bedrijfsterreinen.

2.5 Voorzieningen

Winkels

In verhouding tot de bevolkingsomvang is in Pekela sprake van een goed ontwikkeld verzorgingsapparaat. Met name in Oude Pekela staat een ruim pakket voorzieningen ter beschikking.

In de gemeente zijn ruim 75 winkels gevestigd. Circa 60 daarvan staan in Oude Pekela, voor het merendeel in het overdekte winkelcentrum De Helling en de directe omgeving. In Oude Pekela komt verspreid langs het Pekeler Hoofddiep een aantal winkels voor. Opvallend is dat het aanbod wat de dagelijkse voorzieningen betreft in Oude Pekela zeer hoog is. Daarnaast vervult de kern ook een functie als streekcentrum, met name door een ruim aanbod in combinatie met een goede parkeeraccommodatie. Deze parkeeraccommodatie is onlangs vernieuwd en uitgebreid.

Horeca

In Pekela is weinig horeca gevestigd. Het aantal cafés en restaurants ligt per inwoner ruim onder het landelijk gemiddelde, terwijl de logiesector (hotel/pension) geheel ontbreekt. Alleen het aantal snackbars en dergelijke is van normale omvang.

Onderwijs

Behalve basisonderwijs kan in de gemeente voortgezet onderwijs worden gevolgd; in Oude Pekela staat een vestiging van het Dollard College.

Verschillende basisscholen zijn de laatste jaren samengevoegd, waarbij ook in de gebouwensituatie veel is veranderd. De gemeente telt nu drie openbare en vier bijzondere scholen, verspreid over Oude Pekela en Nieuwe Pekela. Enkele scholen hebben een nevenvestiging.

Sociaal-culturele voorzieningen

De openbare bibliotheek heeft een plaats gekregen in de kelderverdieping van het winkelcentrum in Oude Pekela. Verder heeft het dorp het dorps huis De Snikke. Een politiepost is opgenomen in het gemeentehuis.





Medische voorzieningen	De medische voorzieningen in de gemeente beperken zich tot huisarts- en tandartspraktijken, fysiotherapie en kruiswerk.
Sport en ontspanning	In Oude Pekela staat een uitgebreid pakket sportaccommodaties ter beschikking. In de kern liggen sportvelden, tennisbanen, een ijsbaan en een sporthal. Verder is er een sporthal geïntegreerd met het overdekte subtropisch zwembad Atlantis, met een sauna en een bowlingcentrum. Bij Oude Pekela ligt ook een windhondenrenbaan, ten westen van de N367.



In dit hoofdstuk wordt het provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven voorzover relevant voor dit bestemmingsplan. Tevens komt het beleid van het Waterschap Hunze en Aa's aan de orde.

3.1 Provinciaal beleid

In het navolgende worden het Provinciaal Omgevingsplan en de Nota Bouwen en Wonen besproken.

3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan

Provinciaal Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan (POP) werd vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 14 december 2000. Het POP integreert het beleid, zoals dat tot december 2000 was vervat in diverse beleidsplannen. Al deze plannen zijn komen te vervallen na de vaststelling van het POP. In het POP zijn de hoofdlijnen van het provinciale omgevingsbeleid geformuleerd.

De hoofddoelstelling van het omgevingsplan is: voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooiën (duurzame ontwikkeling). Dit sluit aan bij de drie sporen uit het Kompas voor het Noorden, te weten: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving. Het beleid voor de periode tot en met 2010 is in het POP onderverdeeld in vijf thema's: "Ondernemend Groningen", "Wonen in Groningen", "Karakteristiek Groningen", "Bereikbaar Groningen" en "Schoon en Veilig Groningen". Deze thema's, inclusief de daaruit voortvloeiende functietoekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

Het POP gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak met toekomstperspectieven voor de regio's: Centraal, Noord, Oost en West. Deze regioperspectieven bestaan uit een doorkijk naar 2030, een gebiedstypering met de belangrijkste kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en opgaven. De gemeente Pekela valt onder regio Oost.

Wonen

De provincie voert het beleid dat woningbouw in het landelijk gebied slechts mogelijk is voor de eigen behoefte. Bij het bouwen voor de eigen behoefte moet worden gestreefd naar concentratie van

■
woningbouw in de centrumdorpen. Dat zijn dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen. Hoewel het POP geen overzicht geeft met centrumdorpen, wordt er van uitgegaan dat Oude Pekela en Nieuwe Pekela ook tot de centrumdorpen kunnen worden gerekend.

Woningbouw kan worden gezien als een instrument voor het verbeteren van de werkgelegenheid en voorzieningen. Het bouwen van meer woningen dan voor de eigen behoefte kan dan ook worden gezien als een economische impuls. In een aantal gevallen kan dan ook worden afgeweken van het beleid "bouwen alleen voor de eigen behoefte". In de Nota Bouwen en Wonen worden de aantallen te bouwen woningen vastgelegd. Deze nota wordt elke twee jaar herzien.

Uiteraard worden eisen gesteld aan de kwaliteit van de bebouwing. Het gaat daarbij niet alleen om nieuwbouw. De provincie streeft dan ook naar het samengaan van functionele, architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische benaderingen.

Ook het duurzaam bouwen speelt een belangrijke rol. Hierbij dient te worden gestreefd naar het gebruik van duurzame bouwmaterialen, het duurzaam gebruik van energie en water en het duurzaam inrichten van het bebouwd gebied.

3.1.2 Nota Bouwen en Wonen

Het woningbouwbeleid van de provincie Groningen is weergegeven in de Nota Bouwen en Wonen 2002-2006. De nota heeft zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve insteek.

In de nota wordt aangegeven dat de provincie zich ten doel stelt een kwalitatief hoogwaardig woningaanbod op haar grondgebied te creëren. Dit doel wordt op de volgende wijzen geconcretiseerd:

- verhoging van de bestaande plannen voor transformatie (sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw of verkoop) gecombineerd met een verhoging van de nieuwbouwproductie;
- opstellen van gemeentelijke woonplannen met hierin het sloop- en nieuwbouwprogramma van de gemeente en het doelgroepenbeleid. Het Woonplan moet voorts een bijdrage leveren aan de instandhouding en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Gemeenten die een goed woonplan indienen, wordt de mogelijkheid geboden extra woningen te bouwen;
- concentratie van woningbouw in de stedelijke centra (Groningen, Hogeveen-Sappemeer, Veendam, Stadskanaal, Winschoten en Delfzijl).



De gemeente Pekela zet hoog in op met name het eerste punt; het amoveren van woningen met vervanging door nieuwbouw en een verhoging van de nieuwbouwproductie. In het door de gemeente vastgestelde Woonplan wordt hierop nader ingegaan.

Kwaliteit

Kwaliteit betekent voor het provinciaal bestuur ook ruimtelijke kwaliteit. De provincie heeft een afzonderlijke nota opgesteld inzake het provinciaal bouwheerschap. In deze nota is het begrip ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt. Het gaat daarbij niet alleen om plannen voor woningbouw, maar om alle voorgenomen ingrepen in de ruimtelijke structuur. Het betreft onder meer inpassing van wegen, aanleg van bedrijfsterreinen, uitbreiding van bedrijfsgebouwen bij boerderijen en situering van reclamemasten. Het provinciaal bestuur wenst een herstel en versterking van de ruimtelijke structuur van het landschap en het behoud van karakteristieke dorpsgezichten en landschappen. Dit doel kan volgens de provincie worden bereikt door bij alle bouwplannen onder andere rekening te houden met de ontstaansgeschiedenis van het landschap en door een zuinig gebruik van de beschikbare ruimte.

3.2 Gemeentelijk beleid

In het navolgende wordt zowel de Structuurvisie Pekela als het Woonplan besproken.

3.2.1 Structuurvisie Pekela

De Structuurvisie Pekela is bedoeld als het ruimtelijk ontwikkelingskader voor de middellange termijn in deze gemeente (15 à 20 jaar). In de gemeente Pekela was een groeiende behoefte aan een samenhangende planologische totaalvisie, die mede is afgestemd op andere beleidsvelden en veranderende maatschappelijke ontwikkelingen.

De structuurvisie is op 2 september 2003 door de raad vastgesteld. De visie dient als onderlegger voor het opstellen van bestemmingsplannen en diverse andere uitwerkingen.

De belangrijkste probleemvelden die in de structuurvisie worden belicht, zijn:

- de huidige woningvoorraad en de omvang, het tempo en de locatie van de toekomstige woningbouw;
- de toekomstige werkgebieden;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouwbedrijven, die voor een deel tussen woon- en bedrijfspanden van lintbebouwing liggen, met de daaraan verbonden planologische en milieuhygiënische problemen.





Op de kaartjes van de kernen Oude Pekela, Nieuwe Pekela en Boven Pekela zijn zones aangegeven waar invullingen binnen de bestaande bebouwingsstructuur gewenst of verantwoord worden geacht. Naast herstructurering van delen van de bestaande woningvoorraad (in vooral Oude Pekela) hebben deze invulmogelijkheden beleids-prioriteit.

De voorliggende locatie is in de structuurvisie opgenomen en aangeduid als "verplaatsen van bedrijvigheid ten behoeve van woningbouw".

Beeldkwaliteit

Bij de stedenbouwkundige uitwerking van de invullocaties in de gemeente Pekela zullen de volgende criteria ten aanzien van de beeldkwaliteit worden gehanteerd:

- de bouwinvulling moet de aanwezige ruimtelijke structuur ondersteunen, dan wel versterken;
- de nieuwbouw moet zich qua perceelsbreedte, hoogte, volume, architectuur, materiaal en kleurstelling goed voegen in het bestaande bebouwingsbeeld;
- ook de voorgevelrooilijn en de zijwaartse afstanden tot naastgelegen panden dienen in overeenstemming te zijn met het bestaande bebouwingsbeeld;
- waardevolle open ruimten of doorzichten blijven gespaard; de invullocaties (en uitbreidingslocaties) dienen ook vanuit milieutechnisch oogpunt te worden onderzocht (milieuhinder nabijheid bedrijven).

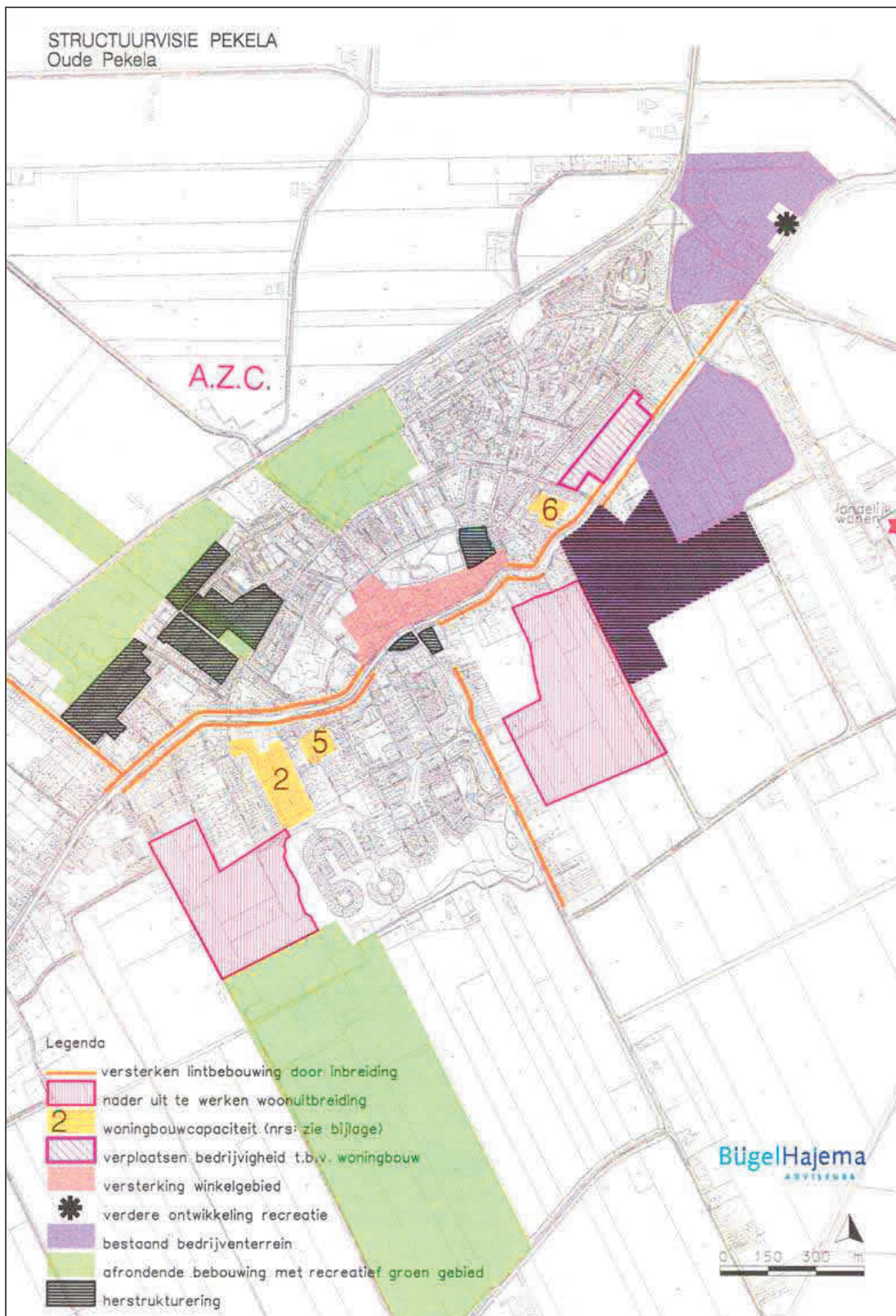
3.2.2 Woonplan

Algemeen

Het herstructurerings- en nieuwbouwbeleid in de gemeente Pekela is de laatste jaren vormgegeven door een nauwe samenwerking tussen gemeente en woningcorporatie Acantus, die eigenaar is van het merendeel van de huurwoningen in Pekela. Hiertoe hebben beide partijen in 2001 een convenant ondertekend. Het convenant is herzien op 21 oktober 2003.

Het beleid dat is ontwikkeld door de gemeente en woningcorporatie Acantus heeft geleid tot verschillende werkdocumenten, financiële berekeningen en afspraken. Deze zijn samengevat in het Woonplan. Behalve aan het beleid en de financiële opzet, besteedt het Woonplan aandacht aan de onderzoeksresultaten die aan de basis van de ingezette herstructurering en nieuwbouw hebben gelegen. Verder gaat het Woonplan in op de communicatie met de bevolking, het sociale plan rond de herstructureringsoperatie en de raakvlakken van het wonen, zoals zorgverlening en duurzaam bouwen.





Structuurvisie Oude Pekela. De locatie Koertsmeulen is het paars gearceerde gebied, aangeduid als "verplaatsen bedrijvigheid ten behoeve van woningbouw".

In 2000 is in de gemeente een integrale stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd en is een ontwikkelingsperspectief voor de woongebieden opgesteld. De rapportage hiervan verscheen in augustus 2000 ("Stedenbouwkundige Verkenning en Ontwikkelingsperspectief van de Herstructureringslocaties"). Deze verkenning heeft er toe geleid dat in eerste instantie vijf locaties in de gemeente zijn aangewezen waar een sloop- en vervangingsprogramma zal worden uitgevoerd. Drie van deze locaties behoren tot Oude Pekela: Wedderklap/Hendrik Westerstraat, Burgemeester Borgesiuslaan en Willem de Zwijgerlaan. De beide andere locaties liggen in Nieuwe Pekela: Meidoornlaan/Acacialaan en Meidoornlaan/Rozenlaan.

Getalsmatig is de herstructurerings- en nieuwbouwprogrammering op 27 augustus 2001 vastgelegd in een convenant dat tussen de gemeente en Stichting Acantus Woonservice is overeengekomen.

Buiten de afspraken in het convenant c.q. de locaties in de structuurvisie is er in de gemeente in vigerende bestemmingsregelingen nog een zeer beperkt aantal bouw mogelijkheden dat voor een groot deel "slapend" is.

Op grond van de Woningbehoefteraming Pekela d.d. 26 mei 2000 wordt uitgegaan van een kwantitatief bouwprogramma van 713 woningen in de periode van 2000 tot en met 2007. Het getal van 713 woningen is als volgt opgebouwd: 473 herbouw als gevolg van de sloop van een even groot aantal woningen door Acantus en 240 woningen voor de behoefte, voortkomend uit de eigen bevolking. Er zal dus sprake zijn van een netto toename van 240 woningen.

3.2.3 Welstandsnota

Op 1 januari 2003 is een aantal wijzigingen van de Woningwet op het gebied van het welstandstoezicht in werking getreden. Omdat de gemeente Pekela vanaf 1 juli 2004 net als voor die datum een welstandsbeleid wil voeren, heeft zij een welstandsnota opgesteld. Deze nota is op 1 juni 2004 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op deze manier geeft het bestemmingsplan de stedenbouwkundige kaders, zoals de functie en omvang (massa) van de bebouwing en inrichtingsmaatregelen met betrekking tot het openbaar gebied, en gaat de welstandsnota in op de detaillering, materiaalkeuze en kleur van bebouwing. Hiermee is er aandacht voor alle aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit.



Het gemeentelijk grondgebied is ten behoeve van de welstandsnota opgedeeld in verschillende welstandsgebieden. Deze gebieden zijn in grote lijnen bepaald op basis van een ruimtelijke/architectonische en soms ook functionele samenhang.

In de gemeente Pekela is de indeling met name totstandgekomen op basis van bouwperiodes (zoals bebouwingslint Pekeler Hoofddiep, centrumgebied, planmatige woonuitbreidingen) en functies (groen- en sportgebieden en bedrijventerreinen).

Per welstandsgebied wordt het beleidsregime weergegeven en de welstandscriteria waaraan bouwplannen worden getoetst. Voor deze criteria wordt onderscheid gemaakt tussen situering, hoofdvorm, aanzichten en opmaak.

Voor het beleidsregime en de criteria wordt verwezen naar de welstandsnota.

De welstandsnota richt zich op bouwactiviteiten in de bestaande bebouwing. In de nota is een aantal gebieden aangegeven waar plannen worden voorbereid of in uitvoering zijn om deze gebieden in zijn geheel te herstructureren. In de voorbereiding van plannen voor deze gebieden wordt een visie ontwikkeld, die wordt vastgelegd in een afzonderlijk beeldkwaliteitsplan of een beeldkwaliteitsparagraaf in een bestemmingsplan. Voor het plangebied is een separaat beeldkwaliteitsplan opgesteld.

3.3 Beleid Waterschap Hunze en Aa's

Op 1 januari 2000 is het Waterschap Hunze en Aa's ontstaan uit een samenvoeging van meerdere kleinere waterschappen. De gemeente Pekela ligt centraal in het nieuwe beheersgebied.

Het waterschap heeft recent twee nota's uitgebracht welke een directe relatie hebben met de ruimtelijke ordening. De hoofdpunten van deze nota's zijn in het navolgende kort weergegeven.

Notitie Stedelijke
waterbeheer

In maart 2003 is de Notitie Stedelijk waterbeheer verschenen. De doelstelling van de Notitie Stedelijk waterbeheer is het formuleren van een samenhangende visie op duurzaam stedelijk waterbeheer, vertaald in beleidsdoelen, maatregelen en richtlijnen teneinde knelpunten samenhangend met het stedelijk water op te lossen en in de toekomst te voorkomen. Deze notitie is een hulpmiddel voor het gezamenlijk realiseren van duurzame watersystemen binnen een aantrekkelijke leefomgeving.

Het waterschap stimuleert het opstellen van gemeentelijke waterplannen. In een dergelijk waterplan dienen gebiedsvisies te worden opgesteld om zodoende te komen tot een goede (her)inrichting en onderhoud van stadswater.





Uitgangspunt in bestaand stedelijk gebied is het behoud van het watersysteem en het bergend vermogen ervan. Binnen het bebouwde gebied mogen hiertoe geen watergangen worden gedempt, tenzij er met het waterschap afspraken zijn gemaakt over compensatie van de afvoer en berging.
Verder dient grondwateroverlast te worden voorkomen.

Het waterschap streeft ernaar 60% van het verhard oppervlak af te koppelen c.q. niet aan te koppelen in bestaande stedelijke gebieden waar nieuwbouw plaatsvindt.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak dient te worden voorkomen dat er vervuilingen ontstaan. Uitloging van bouwmaterialen belast het watermilieu in aanzienlijke mate.

Om verkeerde rioolaansluitingen te voorkomen, moet neerslag bij voorkeur bovengronds naar oppervlaktewater worden afgevoerd. Alleen vervuild hemelwater zal nog naar de zuiveringen worden afgevoerd. De effecten van het afkoppelen van verhard oppervlak en het niet aankoppelen ervan zijn het tegengaan van verdroging, het vergroten van het zuiveringsrendement en het verbeteren van de kwaliteit van oppervlaktewater.

Het Waterschap Hunze en Aa's draagt permanent zorg voor de waterkering, de aan- en afvoer van water, het peilbeheer, het zuiveren van rioolwater, het waterkwaliteitsbeheer en het vaarwegbeheer in het beheersgebied.

Waterbeheersplan
2003-2007

Het richtinggevend beleid van Rijk en provincie is aan verandering onderhevig. De oude beheersplannen van de waterschappen, waaruit het nieuwe Waterschap Hunze en Aa's is ontstaan, volstaan niet meer. Het waterschap heeft daarom een nieuw waterbeheersplan (2003) opgesteld.

Het beleid is opgehangen aan vier thema's: veiligheid, watersystemen, schoon water en functies. De opgaven zijn gekoppeld aan de geografische gebiedskenmerken en bestemmingen. Deze bestemmingen zijn een ruimtelijke vertaling van het provinciale beleid in het Provinciaal Omgevingsplan. Op basis van de functiekaart uit het POP is een functiekaart van het waterschap opgesteld.

Districtsperspectief
Zuidoost

Het beheersgebied is in het kader van het beheersplan opgedeeld in districten, waarvoor afzonderlijke perspectieven zijn opgesteld. Het plangebied is gelegen in het district Zuidoost. Het plangebied is gelegen in het westelijk deel van het district en maakt deel uit van het watersysteem Veenkoloniën.





In het watersysteem Veenkoloniën komen voornamelijk veengronden en moerige gronden voor. Het veen is in het verleden bijna helemaal afgegraven en geoxideerd, waardoor er zandgronden zijn ontstaan. Kenmerkend voor dit gebied zijn het intensieve wijkenstelsel en de lintbebouwing.

Er komt in het veenkoloniale gebied vrijwel geen kwel vanuit het diepe grondwater voor. Het gebied is overwegend een inzijsgebied. Het A.G. Wildervanckkanaal en het Pekeler Hoofddiep voeren het water af van de Veenkoloniën.

Wateraanvoer vindt plaats via het A.G. Wildervanckkanaal en het Kanaal Veendam-Musselkanaal.



Stedenbouwkundige opzet

Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan gemaakt. In dit plan is de ritmiek van de bebouwing aan de Feiko Clockstraat voortgezet. Langs deze weg komt een aantal woningen en woongebouwen met een villa-achtige uitstraling. De bestaande villa van houthandel Koerts en de woning op nummer 43 zijn opgenomen in de ritmiek van de bebouwing. Het gebied hierachter bestaat uit vrije kavels, aan de noordoostzijde staat een aantal twee-onder-een-kapwoningen. Het voormalige balkengat is getransformeerd tot een waterpartij, waardoor het gebied een aantrekkelijk karakter krijgt. Deze waterpartij heeft ook een functie als retentievijver voor het opvangen van regenwater in het gebied.



De woning aan de Feiko Clockstraat 43

Het gebied wordt ontsloten door een weg die op twee plaatsen aansluit op de Feiko Clockstraat. Van doorgaand verkeer is hierdoor geen sprake. Midden in de locatie ligt een stukje openbaar groen, dat aansluit op de waterpartij.

Het plan heeft als kenmerk een open karakter, waardoor de relatie met de Feiko Clockstraat en het Pekeler Hoofddiep zoveel mogelijk wordt benadrukt. De percelen van de individuele woningen aan de Feiko Clockstraat hebben (de mogelijkheid tot) een besloten tuin. De percelen van de appartementen, waarop ook het parkeren voor deze woningen moet worden gerealiseerd, krijgen een inrichting waarbij de zichtlijnen tussen de Feiko Clockstraat en de bebouwing achter in het plangebied zijn gewaarborgd.



Woningbouw

Het stedenbouwkundig plan bestaat uit maximaal 18 vrije kavels aan de ontsluitingsweg evenwijdig aan de Feiko Clockstraat (afhankelijk van de breedte van de uit te geven kavels), 2 vrijstaande villa's aan de Feiko Clockstraat, 8 twee-onder-een-kapwoningen en 34 appartementen in twee gebouwen. De bestaande villa op de hoek van de Feiko Clockstraat en de Schaepmanlaan, voorheen in gebruik als kantoor van houthandel Koerts, zal weer als woning in gebruik worden genomen. Verder voorziet het bestemmingsplan in een nieuw te bouwen woning aan de Troelstralaan. In totaal kunnen maximaal 62 woningen op de locatie worden gebouwd. Samen met de villa en de nieuw te bouwen woning aan de Troelstralaan omvat dit bestemmingsplan maximaal 64 woningen.

Wegen

Het plangebied wordt ontsloten door een weg die op twee plaatsen aansluit op de Feiko Clockstraat. Deze keuze levert een doorlopende woonstraat en daarmee een goede bereikbaarheid op voor de reinigingsdienst en de brandweer. De verspringing in deze weg ter plaatse van de waterpartij en twee haakse bochten fungeren als snelheidsremmers voor het verkeer.

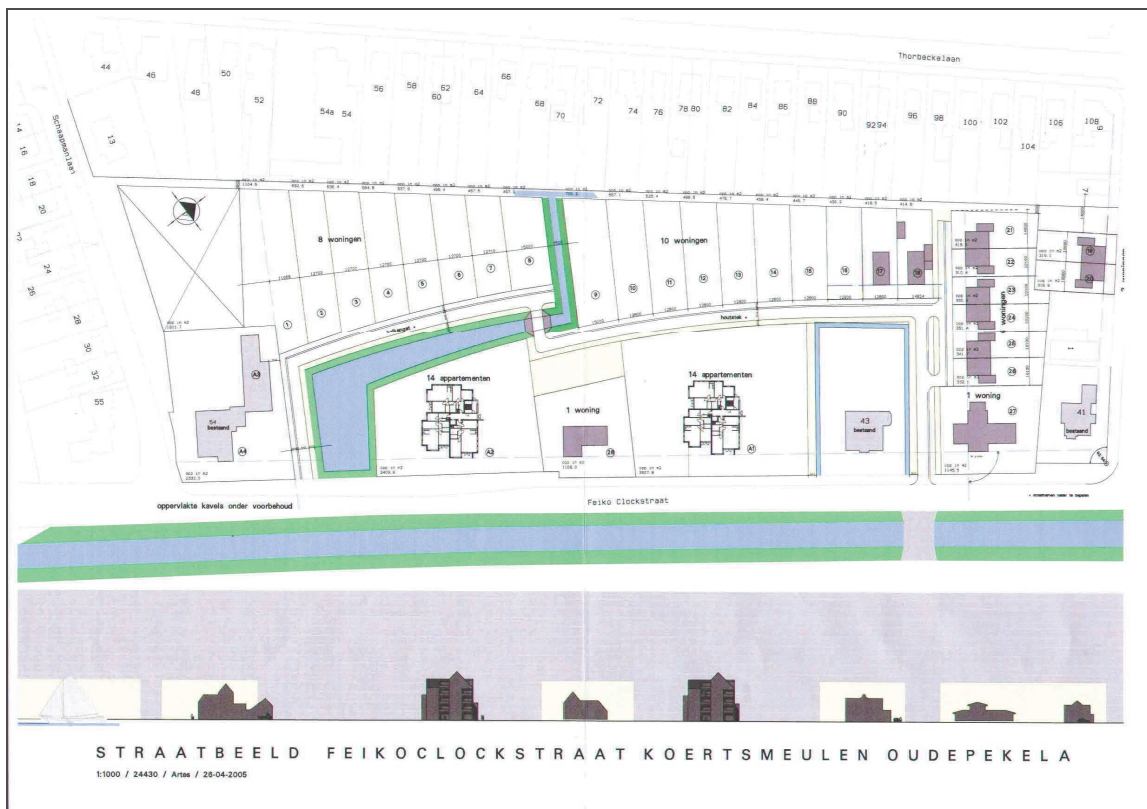
De villa aan Feiko Clockstraat wordt vanaf deze weg ontsloten, de parkeerplaatsen van de appartementen worden ontsloten via de weg door het plangebied. Bezoekers van deze appartementen kunnen aan de Feiko Clockstraat parkeren. De centrale entree van de appartementen is voor voetgangers zowel vanaf de Feiko Clockstraat als vanaf het eigen parkeerterrein bereikbaar.

Groen en water

Het bestaande balkengat van de voormalige houthandel blijft gehandhaafd. De vorm wordt enigszins aangepast, waarna deze waterpartij ook als retentievijver zal fungeren. De waterpartij staat in verbinding met de schouwsloot aan de noordwestzijde van de locatie. Ook de bestaande sloten om het perceel van de villa aan de Feiko Clockstraat 43 zullen worden behouden.

Beeldkwaliteitsplan

Voor deze locatie is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt nader ingegaan op de eisen op het gebied van afmetingen, materiaalkeuze, kleurgebruik, detaillering, terreininrichting et cetera.



Stedenbouwkundig plan Koertsmeulen

Duurzaam bouwen

In de gemeentelijke notitie “Duurzaam Bouwen Pekela” is een lijst opgenomen met mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen. Voor nieuwe gebieden, zoals hier aan de orde, wordt - verdeeld over vier thema's - aandacht gevraagd voor een aantal te nemen maatregelen. De thema's en de maatregelen zijn hieronder weergegeven:

Energiebesparing	-	warmtekrachtkoppeling
	-	verscherpte EPN
Duurzaam waterbeheer	-	hergebruik van regenwatersysteem
	-	verminderen van verhard oppervlak
	-	natuurlijke waterzuivering
	-	afkoppelen / wadi's
Duurzame materialen	-	FSC hout
	-	puingranulaat beton
Duurzame energie	-	PV/zonenergie
	-	zonnecollectoren
	-	windenergie



Het gemeentelijke beleid is erop gericht om in samenspraak met de projectontwikkelaars deze thema's te promoten.

De ontwikkelaar van het plan heeft voor het plan Koertsmeulen een notitie laten opstellen met de titel 'Maatschappelijk verantwoord bouwen'. Deze notitie heeft ten doel binnen de totale projectontwikkelingen en de bouwplanontwikkeling een meer gestructureerde aanpak van het duurzaam bouwen te bewerkstelligen.

Voor de woningen in het plan Koertsmeulen wordt een aantal ontwerp-uitgangspunten gehanteerd uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. De basismaatregelen zijn vaste maatregelen en deze worden standaard toegepast, daarnaast is een aantal aanbevelingen gedaan die variabel zijn. Dit zijn maatregelen met een verregaand positief milieueffect. In de projectnotitie zijn deze verplichte basismaatregelen en aanbevelingen waaraan de woningen in het plan moeten voldoen, vastgelegd.

Thema's die aan de orde komen, zijn onder meer energiebesparing, waterbesparing, materiaalgebruik, groen en het beperken van afval.

De notitie is uitgevoerd in liggend A3-formaat en vormt een separate bijlage. De notitie zal aan alle betrokken partijen, zoals ontwikkelaars, architecten, bouwers en kopers van individuele kavels worden verstrekt.

Sociale veiligheid

Een belangrijk uitgangspunt bij de opzet van nieuwbouwplannen en een rechtstreeks verlengstuk van het thema duurzaamheid is het creëren van een sociaal veilige omgeving. Daarbij zal de gemeente gebruikmaken van een objectief en landelijk vastgesteld controle-instrument: het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Dit instrument omvat een uitgebreide checklist en een beoordelingssystematiek, waarmee wordt gecontroleerd of zich onveilige situaties voordoen.

Voorts zullen maatregelen ter vergroting van de sociale veiligheid worden gestimuleerd. Gedacht kan worden aan het verlichten van donkere plekken en het zicht vanuit de woningen op de openbare ruimte. Het verlichtingsplan zal voldoen aan de praktijkrichtlijn NPR 13201-1.



Milieutechnische en ruimtelijke aandachtspunten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bedrijvigheid, verkeersaspecten, ecologie en het onderzoek naar de bodem in het plangebied.

5.1 Milieuzonering

Op grond van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" gelden er indicatieve afstanden voor bedrijven ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals wonen. Deze indicatieve afstanden zijn niet van toepassing op bestaande situaties. Er zijn, behalve het bedrijven-terrein Aa-Stroom aan de overzijde van het Pekeler Hoofddiep, geen bedrijven die op een zo korte afstand van het plangebied liggen, dat zij volgens deze publicatie hinder kunnen veroorzaken. Dit bedrijventerrein komt in de volgende paragraaf aan de orde.

5.2 Externe Veiligheid

Het beleid ten aanzien van het produceren, verwerken, opslaan en vervoeren van gevaarlijke stoffen begint steeds vastere vormen aan te nemen. De overheid werkt hard aan het vastleggen van veiligheidsnormen die in acht moeten worden genomen en waarmee zowel op het gebied van milieu als op het gebied van de ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden. Nieuw aan het veiligheidsbeleid is dat de afwegingen ten aanzien van risico's op ongevallen die doden en gewonden tot gevolg kunnen hebben duidelijk zichtbaar moeten worden gemaakt en niet langer onbewust of impliciet plaatsvinden.

Inmiddels is ten aanzien van inrichtingen op 12 september 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen in het Staatsblad gepubliceerd. Ook ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen zullen in de toekomst wettelijke normen worden vastgesteld. Vooralsnog dient op dit punt echter te worden gewerkt met bestaande circulaires, nota's en handreikingen zonder wettelijke status.

In het onderstaande zullen de voor het plangebied relevante risicofactoren worden beschreven en worden de risico's voor het gebied afgewogen.

■

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich, zoals uit de naam reeds blijkt, primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Welke inrichtingen onder de werking van het besluit vallen, blijkt uit artikel 2, lid 1. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten.

Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen.

In het plangebied is alleen sprake van woningen. Deze vallen onder de kwetsbare objecten.

In de nabijheid van het plangebied ligt aan de Hendrik Westerstraat 25 een verkooppunt van brandstoffen voor motorvoertuigen. Dit tankstation verkoopt geen LPG en valt daarmee niet onder de voor dit besluit relevante inrichtingen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Zoals gezegd, bestaat er voor het vervoer van gevaarlijke stoffen nog geen wettelijke normering zoals die voor inrichtingen. Wel is in 1996 de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen opgesteld waarin het veiligheidsbeleid ten aanzien van vervoer is neergelegd. Als praktisch vervolg hierop is de handreiking Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin het beleid uit de nota naar de praktijk wordt vertaald.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de N367. Deze weg ligt op een afstand van ten minste 450 m van de rand van het plangebied. Dit is voldoende om geen beperkingen op te leveren.

5.3 Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de geluidszonegrens van 50 dB(A), die afkomstig is van de voormalige karton- en papierfabriek op het bedrijventerrein Aa-stroom. Er is dus sprake van (beperkte) geluidsoverlast in het gebied.

Voor geluidsgevoelige bebouwing (zoals woningen) in het plangebied moet een ontheffing bij Gedeputeerde Staten worden aangevraagd. De huidige situatie is dat de bedrijfsactiviteiten van de geluidsproducerende bedrijven zijn gestaakt en dat niet wordt verwacht dat de productie weer zal worden hervat.

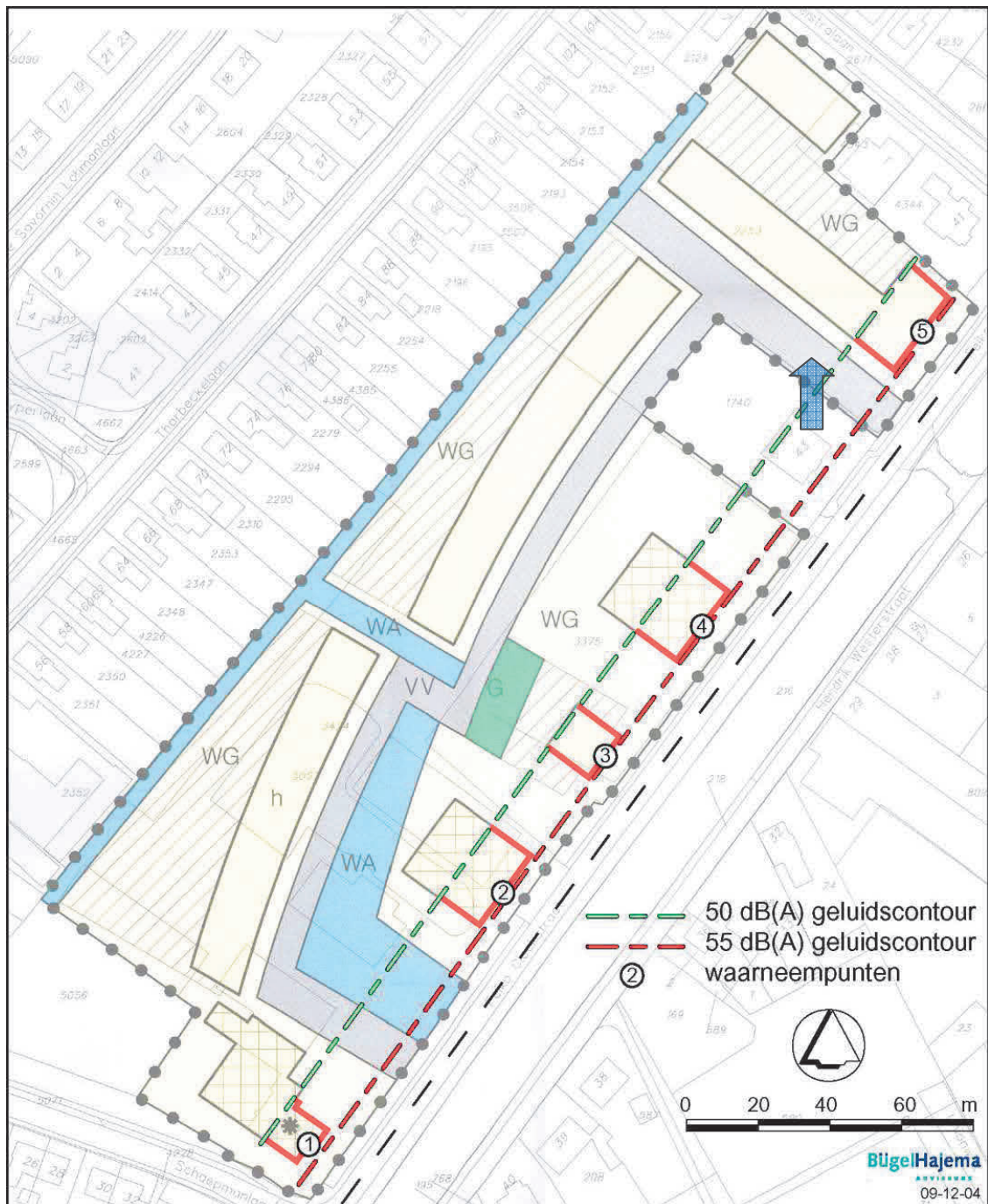


De gemeente heeft een verzoek tot toelating van een hogere grenswaarde ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Gedeputeerde Staten heeft op 1 september 2005 ontheffing verleend (briefnr. 2005/13785).

5.4 Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder	In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones met uitzondering van die wegen waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en die wegen waar op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 m uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt. De gemeente beschikt over een geluidsniveaukaart. Daarin kent deze weg een zone en is nader onderzoek in dit verband wel van belang.
Zonering	Voor de Feiko Clockstraat geldt een 50 km/uur-regime. Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen die aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen 200 m. Daarmee ligt de te realiseren woningbouw binnen de geluidszone van de Feiko Clockstraat.
Normering	Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor woningen binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 50 dB(A) (artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder). Bij het voorbereiden van de vaststelling of de herziening van een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond vallend binnen een zone, dienen Burgemeester en Wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen naar de geluidsbelasting die door woningen binnen de zone vanwege de weg zou worden ondervonden. Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) te boven gaat, kunnen Burgemeester en Wethouders Gedeputeerde Staten verzoeken een hogere waarde vast te stellen (artikel 83 van de Wet geluidhinder). Indien het een nog niet geprojecteerde woning langs een aanwezige weg betreft, kunnen Gedeputeerde Staten in "stedelijk gebied" een hogere waarde tot maximaal 65 dB(A) vaststellen.
Berekeningen	In de geluidsniveaukaart is een verkeersmodel van de gemeente opgenomen. De prognose van de verkeersintensiteit op de Feiko Clockstraat bedraagt op dit deel van de weg 2.100 mvt/etmaal. Omwille van de looptijd van dit bestemmingsplan is de verwachte verkeersintensiteit aangepast tot ongeveer 2.300 mvt/etmaal in het jaar 2015.





Met behulp van Standaard Rekenmethode I (2002) zijn de 50 en de 55 dB(A) geluidscontouren van de Feiko Clockstraat berekend. Bij de berekening is gebruikgemaakt van bovenstaande verwachting en de samenstelling van het verkeer zoals in de geluidsniveaukaart is opgenomen. Verder is uitgegaan van een verharding bestaande uit klinkers en is op grond van artikel 103 Wet geluidhinder een aftrek van 5 dB(A) van de rekenresultaten toegepast.

Uit deze berekeningen blijkt dat de nachtsituatie maatgevend is en dat de 50 en 55 dB(A) geluidscontouren op respectievelijk ongeveer 28 en 13 m uit de as van de Feiko Clockstraat liggen. Het betreffende rekenblad is in de bijlagen opgenomen.

Per bouwblok en bouwlaag is een geluidsberekening uitgevoerd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de berekeningen opgenomen, inclusief een aftrek van 5 dB(A) op grond van artikel 103 van de Wet geluidhinder. De betreffende rekenbladen zijn in de bijlagen opgenomen.

Tabel 1 - geluidsbelasting in dB(A) per bouwblok per bouwlaag

bouwblok	bouwlaag			
	1	2	3	4
1	53	53	53	53
2	54	54	54	54
3	54	54	--	--
4	54	54	54	54
5	54	54	--	--

Conclusie

De te realiseren woningbouw ligt op ongeveer 14 m uit de as van de Feiko Clockstraat. De geluidsbelasting op de gevel bedraagt tussen de 53 en 54 dB(A). Dit is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met 3 tot 4 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij Gedeputeerde Staten aangevraagd.

Het hogere waarde verzoek is als volgt gemotiveerd.

1. Maatregelen gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidsbelasting, vanwege de weg, van de gevels van de betrokken woningen tot 50 dB(A) ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en verkeerskundige aard.
2. Het betreft nog niet geprojecteerde woningen binnen de bebouwde kom, die ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing (artikel 2, lid 2, sub b onder 5 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen).

Hogere grenswaarde

Gedeputeerde Staten heeft op 1 september 2005 voor de hogere waarde ontheffing verleend (briefnr. 05/13785).

Weg door het plangebied

De weg door het plangebied zal in het kader van het Duurzaam Veilig Beleid als 30 km/uur-gebied worden ingericht en heeft daarmee geen geluidszone. Dit betekent niet automatisch dat er geen akoestisch onderzoek hoeft te worden verricht.

Op de kaart op pagina 30 is de 50 dB(A)-geluidscontour van de Feiko Clockstraat aangegeven. Hieruit blijkt dat alle woningen, behalve die waarvoor een verzoek om een hogere grenswaarde is aangevraagd en toegewezen, buiten deze contour liggen.



In het plan is geen sprake van doorgaand verkeer. Via het drukste punt van de weg door het plangebied worden maximaal 30 woningen en appartementen ontsloten. Dit punt op de kaart op pagina 30 is aangegeven met een gele pijl. Uitgaande van 10 motorvoertuigbewegingen per woning per etmaal betekent dit dat er op dit punt sprake is van maximaal 300 motorvoertuigen per etmaal, bij een maximumsnelheid van 30 km/uur. Dit aantal levert geen problemen op.

5.5 Bodem

Saneringsplan

Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw is een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van het resultaat van deze onderzoeken is een saneringsplan opgesteld

Het saneringsplan voor de locatie is voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen. Per brief van 25 april 2005 heeft de provincie aangegeven dat zij met het saneringsplan instemt. Een kopie van deze brief is bijgevoegd in de bijlagen. De saneringswerkzaamheden zijn inmiddels voltooid.

5.6 Te verwijderen bebouwing

De bedrijfsgebouwen van houthandel Koerts zullen worden gesloopt om plaats te maken voor woningen. Alleen de karakteristieke villa met schuur uit het begin van de vorige eeuw blijft gehandhaafd.

In opdracht van Ingenieursbureau Oranjewoud heeft Fibrecount NV uit Rotterdam/Groningen een asbestinventarisatie van de bedrijfsgebouwen uitgevoerd, met inbegrip van de karakteristieke villa. Het volledige verslag van dit onderzoek is te lezen in rapport nummer IVN04-0040 RV d.d. 29 juni 2004. Het rapport is bedoeld als onderbouwing voor de sloopvergunning (conform de volledige asbestinventarisatie volgens BRL 5052).

In de verschillende gebouwen is op diverse plaatsen asbest aangetroffen. Het gaat om nokstukken, plafondbeplating, wandbeplating en golfplaat dakbedekking. In het rapport wordt aangegeven dat de asbesttoepassingen in een redelijk goede conditie verkeren. Dat betekent dat er geen gevaar is voor de mensen in en om de locatie zolang er niet aan de toepassingen wordt gewerkt (boren, zagen). Wanneer de asbesthoudende toepassingen niet op korte termijn worden verwijderd, wordt geadviseerd om een asbestbeheersplan op te stellen.



5.7 Waterparagraaf

Algemeen

Deze waterparagraaf is opgesteld in verband met de voorgenomen plannen voor woningbouw op de locatie van houtzagerij Koerts aan de Feiko Clockstraat te Oude Pekela. De waterhuishoudkundige aspecten zijn in deze waterparagraaf beschreven. In het plangebied wordt gestreefd naar een duurzaam en veilig waterbeheer. Omdat de nieuwe inrichting van het plangebied gevolgen heeft voor de inrichting van het watersysteem en de waterketen, is het proces van de watertoets gevolgd.

Inrichting en beleid

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met het vigerend beleid in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de startovereenkomst "Waterbeleid 21^e eeuw" en het beleidsplan Stedelijk Waterbeheer "Samenwerking, Bewustwording en Maatwerk" (april 2003) van Waterschap Hunze en Aa's. Basisprincipes van dit beleid zijn: meer ruimte voor water en het voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd. Dit is in WB21 geconcludeerd in de twee drietrapsstrategieën voor:

1. Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren).
2. Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

Overleg met waterschap

Overeenkomstig de doelstelling en het proces van de "Watertoets", is overleg gevoerd met het Waterschap Hunze en Aa's, die voor het plangebied verantwoordelijk is voor zowel de waterkwaliteit als de waterkwantiteit. Tijdens twee overlegmomenten zijn de algemene normen en eisen van het waterschap besproken en zijn de (gebieds)specifieke uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van het watersysteem vastgesteld. Over het nieuw aan te leggen watersysteem is met hen overeenstemming bereikt.

Watersysteem

In de huidige situatie zijn in het plangebied twee vijvers aanwezig en één watergang. In een van de vijvers werd het pas gekapte hout van de voormalige houtzagerij "gewaterd". De vijvers staan niet in verbinding met ander oppervlaktewater (zogenaamd opgesloten water). Het overtollige water stroomt af via het maaiveld. Overtollig water uit de watergang wordt afgevoerd via de riolering. Het peil in de watergang bedraagt circa N.A.P. – 0,60 m. Rondom het perceel Feiko Clockstraat 43 is een slootje aanwezig dat gehandhaafd blijft.

In de nieuwe situatie heeft het plangebied een gesloten watersysteem dat bestaat uit een vijver en een watergang. De vijver en de watergang staan niet met elkaar in verbinding (scheiding is de weg).

De bestaande vijvers worden deels gedempt en blijven deels gehandhaafd. Het overtollige water uit het slootje rondom het perceel Feiko Clockstraat 43 wordt via een greppel afgevoerd naar de vijver.

De bodem in het plangebied bestaat uit matig fijn, zwak tot sterk humeus zand op matig grof zand. Op de meeste plaatsen is een veenlaag aanwezig (circa 0,5 m – 1 m dik), op een diepte variërend van 1 m beneden maaiveld tot aan het maaiveld. De doorlatendheid is matig tot slecht. Volgens de Grondwaterkaart van Nederland (TNO, september 1984) bedraagt de stijghoogte in het 2^e watervoerend pakket circa N.A.P. – 0,75 m en de grondwaterstand N.A.P. – 0,20 m. Dit duidt op mogelijkheden voor infiltratie. Dit beeld wordt bevestigd door de waterkansenkaart van het waterschap. Volgens deze kaart bestaat het plangebied grotendeels uit infiltratiegebied en voor een klein deel uit intermediair gebied.

Inrichting, beheer en onderhoud

De huidige watergang wordt opgeschoond en verruimd en wordt afgekoppeld van de riolering. Mogelijk wordt de huidige watergang doorgetrokken tot aan de Schaapmanlaan, indien overeenstemming kan worden bereikt met de perceeleigenaar. De watergang krijgt een minimale breedte op N.A.P. – 0,65 m van 1,5 m, een minimale waterdiepte van 0,30 m en taluds van 1:1. De watergang is een schouwwatergang, wat inhoudt dat de aangrenzende perceeleigenaren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud.

De taluds van de vijver zijn minimaal 1:1,5. In verband met de veiligheid wordt een plasberm aangelegd van circa 0,5 m breed. De waterdiepte bedraagt minimaal 1,0 m. De aftakking van de watergang naar de vijver, die is gelegen in openbaar groen, heeft taluds van 1:1, een bodembreedte van 0,5 m en een waterdiepte van minimaal 0,30 m. Gemeente en waterschap bepalen in onderling overleg wie het beheer en onderhoud uit gaat voeren van de watergang en de vijver.

Peilbeheer

Voor het vasthouden van water in perioden met veel neerslag wordt in de vijver flexibel peilbeheer toegepast. Het maximumpeil in de vijver bedraagt N.A.P. + 0,60 m. Het maximumpeil in de watergang bedraagt N.A.P. – 0,30 m.

De vijver en de watergang krijgen een streefpeil van N.A.P. – 0,65 m. Het peil in de watergang wordt gereguleerd middels een gemaal wat het water uit de watergang in de vijver pompt. De capaciteit van het gemaal wordt berekend aan de hand van de bui 100+1 (bron: Waterschap Hunze en Aa's), afgestemd op het te handhaven maximaal peil van N.A.P. – 0,30 m.

■
Het peil in de vijver wordt tevens gereguleerd middels een gemaal, wat het water uit de vijver in het Pekeler Hoofddiep pompt. De capaciteit van het gemaal wordt tevens berekend aan de hand van de bui 100+1, afgestemd op het te handhaven maximaal peil van N.A.P. + 0,60 m.

Water af- en aanvoer

Het wateroverschot (neerslag en kwel) wordt met behulp van de te realiseren gemalen afgevoerd naar het Pekeler Hoofddiep, waarbij voldaan wordt aan de norm voor maximale afvoer van het waterschap van 2 l/sec/ha (hier wordt de dimensionering van de vijver op afgestemd). Het Pekeler Hoofddiep maakt onderdeel uit van de boezem, welke wordt bemalen op een peil van N.A.P. + 0,57 m. Op basis van de gegevens uit de Grondwaterkaart van Nederland en de waterkansenkaart is de verwachting dat het water deels zal infiltreren naar de diepere ondergrond.

Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat aanvoer van water niet noodzakelijk is, aangezien aanvoer van kwelwater vanuit het Pekeler Hoofddiep naar de vijver en de watergang zal plaatsvinden. Uitgaande van een evenwichtssituatie wat betreft kwel en infiltratie wordt een peildaling in de zomerperiode verwacht tussen 0,10 m en 0,20 m.

Riolering en afkoppelen

In het plangebied wordt een gescheiden riolering aangelegd. Er is uitgegaan van het afkoppelen van alle verhard oppervlak. Alle neerslag wordt direct, of indirect via de greppel, afgevoerd naar de vijver.

Voor de gebieden binnen de bebouwde kom wordt in het kader van de optimaliseringsstudie en het aanpassen van de basisrioleringsplannen gezocht naar afkoppelmogelijkheden. De bestaande woningen aan de Thorbeckelaan worden in deze algehele visie betrokken.

Grondwater

Het laaggelegen noordoostelijke deel van het plangebied wordt opgehoogd tot N.A.P. + 0,80 m. Hierdoor bedraagt de drooglegging in het plangebied minimaal 1,45 m bij het streefpeil van N.A.P. – 0,65 m. Rekening houdend met het opbollen van de grondwaterstand wordt ter plaatse van de toekomstige bebouwing een ontwateringsdiepte van minimaal 0,9 m gewaarborgd. Indien nodig zal drainage worden aangelegd.

Berging en veiligheid

Op basis van de rekenmethode (Excel-sheet) van Waterschap Hunze en Aa's, is de benodigde bergingscapaciteit voor het plangebied berekend. Op basis van de bui met een herhalingstijd van 1x/100 jaar

is een benodigde berging berekend van 1577 m³ en op basis van de bui 1x/100 jaar +10% (bui 100+1) een benodigde berging van 2016 m³. Vervolgens is de aanwezige berging binnen het plangebied van de locatie Koerts berekend. Uitgangspunten voor de berekening waren:

- een streefpeil in watergang en vijver van N.A.P. -0,65 m;
- een toegestane peilstijging in de watergang en vijver tot aan maaiveld (peilstijging watergang van 0,35 m tot N.A.P. -0,30, peilstijging in de vijver van 1,25 m tot N.A.P. +0,60);
- de helft van het oppervlak van de kavels aan de Thorbeckelaan is meegenomen in de berekening als onverhard gebied.

Op basis van deze uitgangspunten is een berging in het gebied berekend van 1.825 m³. Dit is afgestemd met het waterschap en akkoord bevonden. Voor het eventueel in de toekomst afkoppelen van hemelwater van de woningen aan de Thorbeckelaan is in het plangebied geen extra bergingscapaciteit aanwezig. Hiervoor dient een andere oplossing te worden gezocht.

Waterkwaliteit

Ter bevordering van de waterkwaliteit worden maatregelen genomen om te voorkomen dat verontreinigingen in het open water geraken. Deze maatregelen betreffen materiaalvoorschriften in de nieuwbouw en bepalingen omtrent het gebruik door bewoners van reinigings- en chemische middelen op particuliere en/of openbare (straat)verhardingen die afstromen naar het oppervlaktewater. In bouwvergunningen wordt specifiek verwezen en aandacht gegeven. De mogelijkheden voor inrichting van een autowasplaats worden in een later stadium in overleg met gemeente en waterschap nader uitgewerkt.

5.8 Ecologie

Ter bescherming van ecologische waarden dient er bij ruimtelijke ingrepen een afweging te worden gemaakt in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet.

Vogel- en Habitatrichtlijn

Met de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden levert Nederland een bijdrage aan een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. De Vogelrichtlijn is gericht op het beschermen van de in het wild levende vogelsoorten en op de instandhouding van de habitatten die het leefmilieu voor deze soorten vormen. De Habitatrichtlijn is gericht op het instandhouden van natuurlijke en halfnatuurlijke habitatten en bescherming van wilde flora en fauna. Bovengenoemde gebieden worden in de nabijheid van het plangebied niet aangetroffen.

Flora- en faunawet

In de Flora- en faunawet wordt gesteld dat er voldoende zorg in acht dient te worden genomen voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. Dit betekent dat dient te worden onderzocht of middels de plannen bedreigende situaties ontstaan in de leefomgeving van in of direct rond het gebied voorkomende flora en fauna. Het gaat dus om het effect van de beoogde ingreep op het natuurlijke milieu. De aard van de ingreep speelt daarbij een belangrijke rol.

Voor de locatie is ecologisch onderzoek verricht door Ingenieursbureau Oranjewoud uit Heerenveen. Het volledige verslag is te lezen in de Natuurtoets nieuwbouwlocatie Koerts, projectnummer 145868 d.d. 10 juni 2004. De conclusie van dit onderzoek is hierna weergegeven.

Conclusie ecologisch onderzoek

Binnen het plangebied is een aantal algemeen voorkomende beschermde soorten aangetroffen, dan wel te verwachten. Door het nemen van enkele gerichte maatregelen zijn de negatieve effecten als gevolg van de ingreep te beperken of te voorkomen. De ingreep heeft naar verwachting geen negatieve invloed op de gunstige instandhouding van de beschermde soorten. In het rapport is in een tabel aangegeven voor welke soorten een vrijstelling geldt of waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. Ook de te nemen mitigerende maatregelen worden hierin aangegeven. Deze kan op de te nemen maatregelen en ontheffingen van invloed zijn.

Vrijstelling van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit

Op 3 september 2004 heeft de initiatiefnemer voor het project Koertsmeulen een ontheffing aangevraagd ingevolge artikel 75, 5^e lid, onderdeel c van de Flora- en faunawet. Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft per brief van 14 april 2005 aan de initiatiefnemer laten weten dat er voor de soorten waarvoor ontheffing is aangevraagd, per 23 februari 2005 een vrijstelling geldt. Als gevolg hiervan is een ontheffing niet meer nodig. Een kopie van deze brief is opgenomen in de bijlagen.

5.9 Archeologie

In het geval van nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met het bodemarchief. Nederland heeft zich hier (middels het ondertekenen van het Verdrag van Malta) toe verplicht. Het plangebied is op grond van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden niet gekarteerd.

Uit de omgeving, met name uit het gebied van de Pekel A zijn vondstmeldingen bekend bij de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek. Het plangebied ligt dicht langs de Pekel A en kan,



	indien geen al te grote verstoringen hebben plaatsgevonden, een intact bodemarchief herbergen.
Inventariserend archeologisch onderzoek	Voordat de werkzaamheden beginnen, moet door booronderzoek en veldkartering de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden worden onderzocht. Dit inventariserend archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Ingenieursbureau Oranjewoud uit Heerenveen. Het volledige onderzoek is beschreven in het rapport "Inventariserend archeologisch onderzoek ter plaatse van het Koerts-terrein aan de Feiko Clockstraat te Oude Pekela", projectnr. 10547-145868 d.d. 1 juli 2004. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna weergegeven.
Conclusie archeologisch onderzoek	Het terrein maakte tot in de historische tijd deel uit van het stroomgebied van de Pekel A. In tijden met een hoge waterafvoer is ter plaats zand afgezet en tijdens een laatste rustige periode is hierop plaatselijk een dunne laag veen gevormd. Het gebied zal reeds vroeg, vanaf het Mesolithicum (vanaf 8800 voor Christus) begaanbaar zijn geweest voor de mens. De onderzoekslocatie zal met de beek en de lagere ligging echter te nat zijn geweest voor bewoning. In de omgeving zijn sporen gevonden die aangeven dat de omgeving rond Oude Pekela vanaf het Mesolithicum (8800-4900 voor Christus) tot in het begin van het Neolithicum (4900-2000 voor Christus) intensief is gebruikt, waarna de bewoning ophoudt. Pas vanaf de late Middeleeuwen (150-1500 na Christus) wordt het gebied weer bezocht en begint hier de vervening. Voor de afvoer van veen en de aanvoer van goederen is de Pekel A gekanaliseerd en rechtgetrokken. Op historisch kaartmateriaal is in het terrein een restant van de Pekel A aangegeven. De bodemopbouw bestaat uit een laag veen gevolgd door rivierzand. In het midden van het terrein is hiertussen een dun laagje beekleem aanwezig. Door erosie, veroorzaakt door de Pekel A, zullen eventueel aanwezige archeologische sporen zijn verdwenen. In geen van de boringen zijn waarnemingen gedaan die duiden op de aanwezigheid van archeologische sporen en resten. Op basis van de resultaten wordt geconcludeerd dat er vanuit de archeologie geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen bestemming. De mogelijkheid bestaat altijd dat er tijdens de graafwerkzaamheden toch losse sporen worden aangetroffen die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord, zoals (rituele) depots, of losse vondsten gerelateerd aan activiteiten langs het water. Indien dit



gebeurt, bestaat de wettelijke verplichting tot het zo snel mogelijk melden hiervan (binnen drie dagen) aan het bevoegd gezag (Monumentenwet 1988, artikel 47).

Reactie Libau

In een schriftelijke reactie heeft Libau aangegeven om bodemingrepen ter plaatse van de geul van de Pekel A onder archeologische begeleiding uit te laten voeren. Oranjewoud heeft daarvoor een werkplan opgesteld. In de werkinstructies in dit plan is dit geregeld.

5.10 Luchtkwaliteit

Beleid

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit (Blk). Inmiddels is een nieuw besluit vastgesteld. Met dit Besluit luchtkwaliteit 2005 wordt een aantal regelingen vervangen die voor onduidelijkheid zorgden.

Onderzoek

Op basis van het Besluit luchtkwaliteit is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit van het plangebied. De resultaten zijn verwoord in de notitie Onderzoek luchtkwaliteit bestemmingsplan van 5 oktober 2005. Dit onderzoek is bijgevoegd in de bijlagen.

Uit de scenarioberekeningen in dit onderzoek blijkt dat voor geen van de in het Besluit luchtkwaliteit genoemde stoffen in 2005 of 2010 de jaargemiddelde grenswaarden of plan- en alarmdrempels meer dan toegestaan worden overschreden, hetgeen betekent dat er vanuit het Besluit luchtkwaliteit 2005 geen belemmeringen aan het bestemmingsplan worden opgelegd.

5.11 Beeldkwaliteit

Voor dit bouwplan is een separaat beeldkwaliteitsplan gemaakt. Voor nadere informatie wordt verwezen naar de separate uitgave "Beeldkwaliteitsplan Koertsmeulen".



6.1 Algemeen

Het plan is overeenkomstig artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) vervat in:

- een kaart schaal 1:1.000 met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de toe te kennen doeleinden is/zijn aangegeven;
- voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

Additionele voorzieningen

In het plan zijn al dan niet in directe relatie met de bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, verhardingen, bermen, centrale installaties ten behoeve van energievoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van duikers en dergelijke begrepen, zonder dat dit nadrukkelijk is vermeld.

6.2 Afstemming op andere wetten en verordeningen

Met het oog op de duidelijkheid, dan wel om een dubbel vergunningstelsel te voorkomen, is ten aanzien van een aantal wetten en/of verordeningen aangegeven hoe het gemeentebestuur bij de toepassing van de daarin opgenomen regelingen rekening houdt met het ruimtelijk beleid, zoals dat met het bestemmingsplan wordt nagestreefd. Dit betreft:

- de Woningwet (aanvullende werking Bouwverordening);
- welstand.

Aanvullende werking
Bouwverordening

Ingevolge de Woningwet (artikel 9) blijven, bij strijdigheid tussen de voorschriften uit de Bouwverordening en die van het bestemmingsplan, de voorschriften uit de Bouwverordening buiten toepassing. Regelt het bestemmingsplan niets over het betreffende onderwerp, dan blijven de voorschriften uit de Bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt. Onduidelijkheid kan ontstaan indien het bestemmingsplan een algemene regel geeft, bijvoorbeeld ten aanzien van de hoogte van andere bouwwerken. De vraag is dan of de specifieke regel uit de Bouwverordening over bijvoorbeeld erfscheidingen buiten toepassing blijft. Met het oog op het geven van duidelijkheid is aangegeven welke stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing blijven.

Vorengenoemde regel is al jaren in de meeste bestemmingsplannen opgenomen. De nieuwe Woningwet regelt echter in artikel 12, lid 3 de relatie tussen deze welstandsnota en het bestemmingsplan.

Analoog aan de relatie tussen de Bouwverordening en het bestemmingsplan (artikel 9 Woningwet) is daarin aangegeven dat: "voorzover de toepassing van de criteria uit de welstandsnota leidt tot strijd met het bestemmingsplan of met de in de Bouwverordening opgenomen voorschriften van stedenbouwkundige aard, blijven die criteria buiten toepassing".

Het is niet altijd duidelijk in hoeverre de in een bestemmingsplan opgenomen marges door welstand mogen worden ingevuld. Mag bij bijvoorbeeld een voorgeschreven goothoogte van maximaal 6 m met het oog op de welstand toch een lagere goothoogte worden geëist? Deze lagere goothoogte past strikt genomen binnen de voorgeschreven maximale goothoogte. Anderzijds wordt de in het bestemmingsplan geboden ruimte ingeperkt indien welstand een lagere goothoogte voorschrijft. Het beperken van deze ruimte kan dan worden aangemerkt als "strijd met het bestemmingsplan".

Om duidelijkheid te verschaffen op de punten waar bestemmingsplan en welstand elkaar kunnen overlappen is, net als voor de Bouwverordening, in artikel 13 van de voorschriften van het bestemmingsplan een afstemmingsvoorschrift opgenomen. Aangegeven is dat hoogten, dakhellingen en de plaatsing op het perceel ook bij de welstandstoets aan de orde kunnen komen en aanvullend beperkingen ten aanzien van de bouwmogelijkheden kunnen stellen. De maximale hoogte mag echter niet te veel worden beperkt (15%) tenzij het om bestaande bebouwing gaat die wordt verhoogd en de omliggende bebouwing een lage (goot)hoogte heeft. Dit vraagt over het algemeen een onderbouwing van het welstandsadvies. Bij de plaatsing op het bouwperceel moet er rekening worden gehouden met bijvoorbeeld het aangegeven maximale bebouwingspercentage. Als door het welstandsadvies de realisering van het percentage uit het bestemmingsplan niet meer mogelijk is, dan is er strijd met het bestemmingsplan.

Het idee achter bovengenoemde afstemmingsregels is dat de doeleinden die zijn gesteld in het bestemmingsplan haalbaar blijven, terwijl de welstandstoets substantieel kan bijdragen in het behoud en verbetering van de ruimte.

6.3 Bestemmingen

Er zijn vier bestemmingen in het plan opgenomen (artikel 3 tot en met 6). Het plan is gedetailleerd van aard. Als basis voor de planopzet



is uitgegaan van het stedenbouwkundig ontwerp. De voorkomende bestemmingen zullen in het navolgende worden beschreven.

Woongebied

De plaats van de woonbebouwing is door middel van bouwvlakken (hoofdgebouwen) op de kaart aangegeven. Gezien de beperkte diepte van de bouwvlakken (circa 12 m), valt te verwachten dat deze diepte volledig zal worden benut. Er is derhalve niet gekozen voor het opnemen van een rooilijn. De voorschriften kennen een aantal algemene bebouwingsbepalingen, waaronder een maximale bouw- en goothoogte en de zijdelingse perceelgrensafstand (1,5 m) voor hoofdgebouwen.

Binnen de bestemming Woongebied is de aanduiding “hoog” opgenomen. Deze aanduiding is opgenomen voor een gebied waar een afwijkende goot- en bouwhoogte geldt. Er is voor dit gebied tevens een minimale goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Daarnaast is gekozen voor een aanduiding “gestapeld toegestaan”. Op deze gronden mogen appartementen worden gebouwd.

Groenvoorzieningen

De groenvoorzieningen zijn onder deze bestemming gebracht. Binnen deze bestemming is de mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van sport- en speelvoorzieningen.

Water

De bestemming Water is bedoeld voor waterlopen, waterbouwkundige voorzieningen, oeverstroken alsmede voor paden en wegen.

Verkeers- en
verblijfsdoeleinden

Overeenkomstig de functie zijn wegen, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen en dergelijke ondergebracht in de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden. Groenvoorzieningen zijn ook onder deze bestemming toegestaan. Een voordeel hiervan is dat zonder ingrijpende procedures ondergeschikte wijzigingen kunnen worden aangebracht in de inrichting, parkeersituaties en dergelijke.



De exploitatie wordt door en voor rekening van de ontwikkelaar uitgevoerd.

Uit de exploitatieopzet, waarvoor een afzonderlijk document is opgesteld, blijkt dat er een tekort ontstaat. Vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is door Gedeputeerde Staten een bijdrage beschikbaar gesteld in het tekort. Hiervoor heeft de provincie een verklaring afgegeven. De exploitatieopzet is daarmee sluitend.

De saneringswerkzaamheden zijn inmiddels voltooid.

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp-bestemmingsplan Koertsmeulen ter inzage gelegen van 19 mei 2005 tot en met 16 juni 2005. Daarop zijn de in paragraaf 8.1 weergegeven zienswijzen ingediend.

Verder is het plan voor overleg (ex artikel 10 Bro) toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot een aantal opmerkingen. In paragraaf 8.2 zijn de inhoudelijke bezwaren weergegeven en van commentaar voorzien. De zienswijzen en opmerkingen zijn tevens als bijlage toegevoegd.

In het kader van de terinzagelegging is op 31 mei 2005 een informatieavond belegd in dorpshuis De Snikke in Oude Pekela.

8.1 Inspraak

De volgende personen hebben een zienswijze ingediend:

1. *H. Huls, Thorbeckelaan 84, 9665 ZM Oude Pekela;*
2. *De heer S. Zevenhuizen en mevrouw A. Zevenhuizen-Hofman, Feiko Clockstraat 43, 9665 BC Oude Pekela;*
3. *Familie Luppens, Thorbeckelaan 82, 9665 ZM Oude Pekela.*

Naar aanleiding van deze zienswijze heeft de gemeente Pekela een hoorzitting belegd op 25 augustus 2005, waarbij bovenstaande personen aanwezig waren. Tijdens deze hoorzitting zijn de zienswijzen behandeld en was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, dat in de bijlagen is opgenomen.

1. *H. Huls, Thorbeckelaan 84, 9665 ZM Oude Pekela*

Opmerking

Indiener vraagt of er compensatie komt voor de verdwenen bosschages op de grens van zijn achtertuin en het plan Koertsmeulen.

Reactie

Aan de zijde van Koertsmeulen komt langs de sloot een van beplanting vrij te houden onderhoudstrook. Dit is noodzakelijk in verband met een schouwplicht die op deze sloot rust en geeft de toekomstige bewoners de mogelijkheid de sloot vanaf hun erf te onderhouden. Een al dan niet openbare groenstrook wordt niet noodzakelijk geacht. De achtererven grenzen aan elkaar. Deze

■
situatie komt in nagenoeg alle woongebieden voor. Nergens wordt een door de familie Huls gevraagde groenstrook expliciet aangewezen. Daarnaast is de verwachting dat de toekomstige bewoners van de locatie Koertsmeulen bij hun tuinaanleg de nodige beplanting zullen realiseren. De privacy is, gezien de afstand tussen de woningen aan de Thorbeckelaan en de nieuwe woningen in dit plan, over en weer voldoende gewaarborgd.

Opmerking

Indiener wil graag gegevens over het waterpeil en het peil van de bebouwing.

Reactie

De gevraagde gegevens omtrent het waterpeil en het peil van de bebouwing zijn aan indiener verstrekt.

Opmerking

Indiener vraagt wat de consequenties zijn van het breder maken van de sloot aan de zijde van de Thorbeckelaan.

Reactie

De sloot wordt eenzijdig verbreed. Aan de zijde van de percelen aan de Thorbeckelaan vinden geen werkzaamheden plaats. De bestaande kadastrale grens blijft ongewijzigd. Het talud zal zodanig blijven dat geen verzakking optreedt. Mocht toch verzakking optreden, dan is de projectontwikkelaar verantwoordelijk en hij zal een en ander dienen te herstellen.

Opmerking

Indiener wil weten of door een aannemer of door particuliere bouwers wordt gebouwd.

Reactie

De kavels achter de woningen aan de Thorbeckelaan zijn bestemd voor de particuliere bouwers. De looptijd van gronduitgifte en de bouwtijd zal enige jaren in beslag nemen. De gemeente kan geen aanvullende voorwaarden over de bouwperiode ten opzichte van de wettelijke regelingen opnemen.

Opmerking

Indiener vraagt of er kan worden gebouwd zonder dat moet worden geheid.

Reactie

Gelet op de uitgevoerde sonderingen is het niet de verwachting dat voor de nieuwbouwwoningen moet worden geheid. Het blijft altijd een

.....

■
individuele afweging op basis van op het specifieke bouwterrein
gemaakte sonderingen. Er zijn evenwel ook in het terrein verschillen
te constateren, waardoor het op enkele plekken toch niet geheel is uit
te sluiten dat moet worden geheid (bijvoorbeeld balkengat). Er zal ten
aanzien van het heien altijd de voorwaarde gelden dat geen schade
aan eigendommen van derden mag plaatsvinden.

2. *De heer S. Zevenhuizen en mevrouw A. Zevenhuizen-Hofman,
Feiko Clockstraat 43, 9665 BC Oude Pekela*

Opmerking

Indiener vraagt of het mogelijk is de noordoostelijke ontsluiting van het
plan aan de andere zijde van zijn woning te situeren.

Reactie

Bij de planopzet is niet gekozen om het achterliggend terrein te
clusteren en per cluster de bebouwing te koppelen aan een
hoofdgebouw aan de Feiko Clockstraat. Er is in de voorliggende
planopzet nadrukkelijk gekozen om het gehele achterliggende terrein
te ontsluiten door middel van een weg die parallel aan de Feiko
Clockstraat gaat lopen. Het verzoek tot verplaatsen van de
noordoostelijke aansluiting naar de andere zijde van het perceel van
de heer en mevrouw Zevenhuizen komt niet overeen met dit gekozen
uitgangspunt. Het creëren van een doodlopend gedeelte doet afbreuk
aan de heldere planstructuur. Daarnaast is de aansluiting op de Feiko
Clockstraat van deze noordoostelijke ontsluiting tegenover de
bestaande brug stedenbouwkundig een duidelijke oplossing. De
noordoostelijke ontsluiting wordt ongewijzigd gehandhaafd.

Opmerking

Indiener vindt dat het aantal woningen aan zijde van Troelstralaan van
het plan kan worden verminderd, door schrappen of door overheveling
naar de Schaepmanlaanzijde.

Reactie

De plannen, zoals die ook ter inzage hebben gelegen, voorzien in het
bouwen van één woning tussen de percelen Feiko Clockstraat
nummer 41 en nummer 43. Daarmee wordt het beeld aan de Feiko
Clockstraat op dit onderdeel verbeterd. De woningdichtheid op het
achtergelegen terrein wijkt niet af van de woningdichtheid in de
omliggende straten, zoals de Thorbeckelaan en de Troelstralaan. De
woningdichtheid wordt op in dit deelgebied niet aangepast.



Opmerking

Indiener vraagt, gezien de dichte begroeiing op zijn kavel, of hij een vrije strook met een breedte van 3 m vanaf de walkant kan verwerven tegen een symbolisch bedrag. Dit om aan zijn onderhoudsverplichting te kunnen blijven voldoen.

Reactie

De sloot om het perceel Feiko Clockstraat nummer 43 staat onder schouw. De sloot is thans een gemeenschappelijk eigendom van beide aangrenzende eigenaren. Het onderhoud dient dan ook door beide eigenaren te worden uitgevoerd. Daartoe worden aan de buitenzijde schouwstroken vastgelegd.

Inmiddels is er een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de heer en mevrouw Zevenhuizen. Zij zullen aan de zuidzijde van hun woning een strook met een breedte van 3 m tussen de sloot en het appartementsgebouw in eigendom krijgen. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt dat en kan de erfbeplanting op het perceel Feiko Clockstraat nummer 43 in stand blijven.

Aan de west- en noordzijde van het perceel grenst de schouwslot aan grond die aan de gemeente zal worden overgedragen. Het betreft toekomstig openbaar gebied, waar wegen, bermen en groenstroken zullen worden aangelegd. Bij het inrichten van dit openbaar gebied zal rekening worden gehouden met de schouwplicht, zodat ook hier het onderhoud vanaf de buitenzijde kan plaatsvinden. Zo nodig zal dit in een private overeenkomst tussen betrokken partijen worden uitgewerkt.

Opmerking

Indiener is van mening dat er sprake is van geconstrueerde haast, door het toepassen van een versnelde procedure.

Reactie

Voor een aantal projecten uit dit plan wordt overwogen om een afzonderlijke vrijstellingsprocedure op te starten zodat de bouwactiviteiten eerder kunnen beginnen. Dit kan uitsluitend indien Gedeputeerde Staten daartoe een schriftelijke toestemming hebben afgegeven. Deze versnelde procedure mag evenwel niet ten koste gaan van de wettelijke mogelijkheden van derden binnen de bestemmingsplanprocedure.

Als deze toestemming wordt verkregen, zullen deze procedures ex artikel 19, lid 2 steeds afzonderlijk worden gepubliceerd, zodat het voor eenieder mogelijk is om zienswijzen in het kader van deze versnelde procedures in te dienen.

3. *Familie Luppens, Thorbeckelaan 82, 9665 ZM Oude Pekela*

Opmerking

Indiener vraagt of na het verdwijnen van bomen en andere beplanting op de locatie opnieuw bomen en bossen worden gepland. Dit in verband met privacy en geluidhinder.

Reactie

Langs de grenssloot is een verplichte onderhoudsstrook gepland die vrij moet blijven van beplanting en bebouwing. Direct daarachter zullen de eigenaren op hun perceel beplanting gaan aanleggen, waardoor privacy en rust voor beide aan de sloot grenzende percelen voldoende kan zijn gewaarborgd.

Opmerking

Indiener wil weten hoe lang de bouwperiode zal zijn.

Reactie

Na afronding van de noodzakelijke procedures en het verlenen van bouwvergunningen kan worden gestart met de bouw. Omdat het een individuele kavelluitgifte betreft, is de looptijd van gronduitgifte/verkoop en bouw nog niet helemaal bekend. Naar verwachting zijn hier enkele jaren mee gemoeid.

Opmerking

Indiener vraagt of er zal worden geheid en of dit gevolgen voor zijn woning heeft.

Reactie

Gelet op de uitgevoerde sonderingen is het niet de verwachting dat voor de nieuwbouwwoningen moet worden geheid. Het blijft altijd een individuele afweging op basis van op het specifieke bouwterrein gemaakte sonderingen. Er zijn evenwel ook in het terrein verschillen te constateren, waardoor het op enkele plekken toch niet geheel is uit te sluiten dat moet worden geheid, bijvoorbeeld ter plaatse van het voormalige balkengat. Er zal ten aanzien van het heien altijd de voorwaarde gelden dat geen schade aan eigendommen van derden mag plaatsvinden.

Opmerking

Indiener vraagt hoe hoog de woningen achter zijn perceel worden.

Reactie

De hoogte van de woningen achter de woning van de familie Luppens is vergelijkbaar met de woningen die aan de Thorbeckelaan staan.

Gelet op de grote afstand en eventuele beplanting op de achtererven zullen de overlast en inkijk beperkt zijn. De bouwlocatie zal niet worden opgehoogd. De oorspronkelijke hoogte van het maaiveld wordt nagenoeg gehandhaafd.

Opmerking

Indiener vraagt of hij aan zijn kant hinder zal ondervinden van het breder maken van de sloot aan de zijde van de Thorbeckelaan.

Reactie

De sloot wordt eenzijdig verbreed en aan de zijde van de percelen aan de Thorbeckelaan vinden geen werkzaamheden plaats. De bestaande kadastrale grens blijft ongewijzigd. Het talud zal zodanig blijven dat geen verzakking optreedt. Mocht toch verzakking optreden, dan is de projectontwikkelaar verantwoordelijk en hij zal een en ander moeten herstellen.

Opmerking

Indiener wil weten of er sprake is van waardevermindering van zijn woning door het realiseren van het plan.

Reactie

Wanneer een omwonende van mening is dat waardevermindering van zijn pand optreedt, dan kan een verzoek tot planschade bij de gemeente worden ingediend. De waardevermindering wordt door een onafhankelijke derde getaxeerd. De taxatie zal geschieden op basis van het geldende bestemmingsplan en de op grond daarvan mogelijke ontwikkelingen versus het nieuwe bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende mogelijkheden. Zo was de beplanting op het bedrijfsterrein een groenstrook in de beleving van de familie Luppens en wordt deze strook nu achtererf van woningen. Deze emotionele waardevermindering zal in de afweging van planschade worden betrokken, maar geen doorslaggevende rol spelen.

8.2 Overleg

Het ontwerp-bestemmingsplan is toegezonden aan:

1. *De provincie Groningen, Afdeling Ruimtelijke Plannen t.a.v. de Provinciaal Planologische Commissie, Postbus 630, 9700 AP Groningen;*

en rechtstreeks aan de volgende instanties:

2. *De inspectie van VROM, regio Noord, Postbus 30020, 9700 RM Groningen;*
3. *Ministerie van LNV, directie Noord, Postbus 30032, 9700 RM Groningen;*

-
4. *Ministerie van EZ, regio Noord, Postbus 6013, 9700 RM Groningen;*
 5. *Rijkswaterstaat, directie Noord-Nederland, Postbus 2301, 8901 JH Leeuwarden;*
 6. *Rijksdienst voor Monumentenzorg, Postbus 1001, 3700 BA Zeist.*

De reacties van bovengenoemde instanties zijn opgenomen in de reactie van de commissie bestemmingsplannen, brief d.d. 7 september 2005.

7. *Waterschap Hunze en Aa's, Postbus 195, 9640 AD Veendam;*
8. *Ministerie van Defensie, Postbus 1060, 7301 BH Apeldoorn;*
9. *Kamer van Koophandel Groningen t.a.v. de heer drs. P.J. van Zanten, Postbus 134, 9700 AC Groningen;*
10. *Nederlandse Gasunie t.a.v. de heer E. Fredriks, Postbus 162, 7400 AD Deventer.*

1. *Provincie Groningen, commissie bestemmingsplannen, waarin opgenomen de reacties van instanties 2 t/m 6.*

Opmerking

Geadviseerd wordt om de sloten rondom het perceel Feiko Clockstraat 43 te bestemmen als water.

Reactie

Het bestemmingsplan is op dit punt aangepast.

Opmerking

Men adviseert om het onderwerp Duurzaam Bouwen minder vrijblijvend op te nemen. De voorkeur wordt gegeven aan het maken van afspraken met de ontwikkelaar.

Reactie

Door de ontwikkelaar is een projectnotitie duurzaam bouwen Koertsmeulen opgesteld. Deze notitie heeft ten doel binnen de totale projectontwikkelingen en de bouwplanontwikkeling een meer gestructureerde aanpak van het duurzaam bouwen te bewerkstelligen. Voor de woningen in het plan Koertsmeulen wordt een aantal ontwerp-uitgangspunten gehanteerd uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen. De basismaatregelen zijn vaste maatregelen en deze worden standaard toegepast, daarnaast zijn een aantal aanbevelingen gedaan die variabel zijn. Dit zijn maatregelen met een verregaand positief milieueffect. In de projectnotitie zijn deze

.....

verplichte basismaatregelen en aanbevelingen waaraan de woningen in het plan moeten voldoen, vastgelegd.

De toelichting is op dit punt aangepast, de projectnotitie is toegevoegd als separate bijlage.

Opmerking

Wat betreft het onderdeel "Vervoer gevaarlijke stoffen" adviseert men om de afstand van het plangebied tot de N367 te vermelden.

Reactie

De toelichting is op dit punt aangepast. De N367 ligt op circa 450 m van de rand van het plangebied.

Opmerking

De bedrijfsactiviteiten van geluidproducerende bedrijven zijn gestaakt. Men adviseert om een voorbereidingsbesluit te nemen, gevolgd door een herziening van het bestemmingsplan om te voorkomen dat binnen de beschikbare geluidsruimte in de toekomst milieugevoelige bedrijfsactiviteiten worden ontwikkeld.

Reactie

In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen is de start van de actualisering van het bedrijventerrein Aa-stroom ingepland voor 2007. Ter voorbereiding is een aanpassing van de geluidszonegrens reeds ter hand genomen. Zo is in opdracht van de gemeente Pekela in 2005-2006 door geluidsadviesbureau Stroop een geluidsonderzoek gehouden naar de geluidsproductie van de bedrijven op het terrein Aa-stroom.

De eerste resultaten geven aan dat een beperking van de 50 dB(A)-geluidscontour mogelijk is zonder direct een inperking van de mogelijkheden van de individuele bedrijven. Een nadere uitwerking van de gewijzigde geluidscontour zal in 2006-2007 plaatsvinden. Dit zal worden gevolgd door een voorontwerp-bestemmingsplan. Op voorhand ziet de gemeente geen aanleiding nu al een voorbereidingsbesluit te nemen.

Opmerking

Men geeft aan dat ook onder de huidige wetgeving niet zomaar geconcludeerd kan worden dat voor een plandeel dat in een 30 km/uur-zone ligt, geldt dat er uit oogpunt van geluidsbelasting is gehandeld in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is namelijk geen sprake als al eerder is gebleken dat de geluidsbelasting ter plaatse beduidend meer bedraagt dan de voorkeurswaarde. Men adviseert dit bij het plan te betrekken.

.....



Reactie

De toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking

Voor de locatie is een saneringsplan opgesteld, waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd. Uit de toelichting blijkt niet in hoeverre de sanering financieel uitvoerbaar is. Men is van mening dat bij de vaststelling van het plan hierin alsnog inzicht moet worden geboden.

Reactie

Voor het plan is een exploitatieopzet gemaakt. De herontwikkeling komt grotendeels voor rekening van de projectontwikkelaar. De bijdrage van de gemeente Pekela wordt ingezet in de planvoorbereiding, het aanpassen van een op de riolering afwaterende sloot en de infrastructurele werken in de directe omgeving van het plangebied.

Uit de exploitatieopzet, waarvoor een afzonderlijk document is opgesteld, blijkt dat een tekort ontstaat. Vanuit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt door Gedeputeerde Staten een bijdrage beschikbaar gesteld in het tekort. Hiervoor heeft de provincie een verklaring afgegeven. De exploitatieopzet is daarmee sluitend.

De saneringswerkzaamheden zijn inmiddels voltooid.

Opmerking

Men merkt op dat het plan niet voorziet in extra bergingscapaciteit voor de woningen aan de Thorbeckelaan voor wat betreft het afkoppelen van hemelwater in de toekomst. Men adviseert om in overleg met het waterschap hiervoor vóór de vaststelling van het plan een oplossing gevonden te hebben.

Reactie

Voor de gebieden binnen de bebouwde kom wordt in het kader van de optimaliseringsstudie en het aanpassen van de basisrioleringsplannen gezocht naar afkoppelmogelijkheden. De woningen aan de Thorbeckelaan worden in deze algehele visie betrokken. De toelichting is op dit punt aangepast.

Opmerking

In het plan is geen aandacht besteed aan het besluit luchtkwaliteit. Dit is niet gemotiveerd. Men is van mening dat alsnog een berekening moet worden uitgevoerd om de luchtkwaliteit ter plaatse te toetsen aan de normen.



Reactie

Een paragraaf luchtkwaliteit is aan de toelichting toegevoegd. Het onderzoeksrapport luchtkwaliteit is als bijlage opgenomen.

Opmerking

Men adviseert om, voor zover nodig en nog mogelijk, te onderzoeken in hoeverre op een duurzame wijze in de behoefte aan bouwgrondstoffen voor het plan kan worden voorzien, bijvoorbeeld door het gebruik van secundaire bouwstoffen.

Reactie

Onder secundaire grondstoffen verstaat men bouwstoffen die al eerder zijn gebruikt, maar die goed kunnen worden hergebruikt. Voorbeelden hiervan zijn bouwstoffen zoals CAT1-grond, puin dat vrijkomt bij de sloop en bij de werkzaamheden vrijkomende grond.

Binnen het plan worden de volgende secundaire bouwstoffen toegepast:

- vrijkomende grond wordt geheel hergebruikt binnen het plangebied;
- de gesloopte woningen zijn naar verwerkingslocaties afgevoerd zoals puinbrekers, de sloop is gescheiden uitgevoerd;
- onder de wegen wordt menggranulaat als secundaire bouwstof toegepast, afkomstig van bovengenoemde verwerkingslocaties en puinbrekers;
- het te leveren zand en de grond voor aanvullingen en ophogingen worden zoveel mogelijk onttrokken uit overige werken en worden alleen toegepast indien deze grondstof voldoet aan het bouwstoffenbesluit;
- De PVC-riolering is van het type ULTRA3; dit is PVC-buis waarvan de kern bestaat uit gerecycled PVC.

Opmerking

Men adviseert om in de afweging bij het bestemmen van de gronden in het plan het belang van speelruimte voor kinderen te betrekken. Wanneer de uitkomst van deze belangenafweging ertoe leidt dat er extra kosten voor speelruimte worden gemaakt, beveelt men aan om de kosten daarvan, inclusief de onderhoudskosten, in de exploitatieopzet van het plan te verdisconteren.

Reactie

In de groenstrook is het aanleggen van een speelvoorziening voor kinderen gepland. In de post woonrijp maken is voor de aanleg van dit speelveldje annex groenvoorziening een stelpost opgenomen. De uitwerking van dit speelveldje en de keuze welke speeltoestellen worden geplaatst, zullen nog in samenwerking tussen de

projectontwikkelaar en de gemeente en in nader overleg met de toekomstige bewoners plaatsvinden.

Opmerking

Men adviseert om de financiële uitvoerbaarheid van het plan aan te tonen en aan het plan toe te voegen.

Reactie

Zoals eerder is aangegeven, is in samenspraak met de gemeente een exploitatieopzet voor het plan gemaakt. Hiervoor is een afzonderlijk document opgesteld. Verder is voor het project een ISV-bijdrage aangevraagd bij de provincie. Hierin is de financiële haalbaarheid van het plan cijfermatig onderbouwd. Deze bijdrage is inmiddels toegewezen.

Opmerking

In de voorschriften is aangegeven dat de woningen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd. In ten minste één geval ligt een bouwvlak te midden van twee wegen. Niet duidelijk is in welke bouwgrens in dit geval moet worden gebouwd, of dat in deze situatie in beide naar de wegen gekeerde bouwgrenzen moet worden gebouwd.

Reactie

De voorschriften zijn op dit punt aangepast. De woningen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens c.q. bouwgrenzen.

Opmerking

De lijn die de bouwgrens aangeeft ontbreekt op de plankaart en het renvooi.

Reactie

De bouwgrens is de grens van een bouwvlak, zoals is opgenomen in de begripsbepalingen. In de voorschriften staat dat de woningen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens c.q. bouwgrenzen. De tekst van de voorschriften is op dat punt aangepast.

Opmerking

In de voorschriften is aangegeven dat van de bestaande bebouwing maximaal 40% met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden of aan huis gebonden beroepen. Deze bepaling is niet van toepassing op de appartementengebouwen. Daarmee is niet duidelijk of hiermee wordt beoogd om de appartementengebouwen in het geheel niet aan te wenden voor bedrijfsdoeleinden of aan huis gebonden beroepen, of dat deze limitering niet geldt voor de appartementengebouwen.

■

Reactie

Het is niet de bedoeling dat de appartementsgebouwen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten of aan huis gebonden beroepen. De tekst van de voorschriften in artikel 3, lid 1, onder c is op dit punt aangepast.

Opmerking

Men is van mening dat, gezien het aantal opmerkingen, het plan niet in aanmerking kan komen voor de aangewezen projectprocedure op basis van de gemeentelijke beleidsdocumenten als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO.

Men adviseert het plan overeenkomstig de gemaakte opmerkingen aan te passen en de ontbrekende informatie te verwerken. Vervolgens kan opnieuw een verzoek aan Gedeputeerde Staten worden gedaan om het plan voor de genoemde procedure in aanmerking te laten komen.

Reactie

Het plan is aangepast op de genoemde punten, zoals per opmerking is aangegeven. Op basis van de aangepaste versie zal door de gemeente Pekela onder verwijzing naar deze toelichting een hernieuwd verzoek worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

7. *Waterschap Hunze en Aa's in Veendam*

Opmerking

Het waterschap heeft per brief van 16 september 2005 aangegeven dat het bestemmingsplan Koertsmeulen, in het kader van vooroverleg BRO art. 10, geen nadere aanvulling behoeft. Genoemd worden de vroegtijdige en constructieve samenwerking en de goede onderbouwing van de waterhuishoudkundige onderwerpen in het plan.

8. *Ministerie van Defensie in Apeldoorn*

Opmerking

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen.

9. *Kamer van Koophandel in Groningen*

Opmerking

Men merkt op dat er bij het bedrijventerrein Aa-stroom sprake is van een geluidszone. Het plan Koertsmeulen ligt binnen deze

■
geluidszone. De geluidsruimte die er op dit moment is, wordt niet volledig gebruikt. Men is bang dat het realiseren van de woningbouw in plan Koertsmeulen een waardedaling van het onroerend goed tot gevolg kan hebben.

Reactie

De geluidszone is destijds ingesteld voor de strokartonfabrieken op het bedrijventerrein. Deze fabrieken hebben hun activiteiten gestaakt. Hervatting van werkzaamheden met eenzelfde geluidsproductie is niet te verwachten. Wijzigingen in productiemethoden en aanvullende regelingen op het gebied van milieuwetgeving en arbo-omstandigheden sluiten dit uit. In het kader van de actualisering van de bestemmingsplannen is de start van de actualisering van het bedrijventerrein Aa-stroom ingepland voor 2007. Ter voorbereiding is een aanpassing van de geluidszonegrens reeds ter hand genomen. Zo is in opdracht van de gemeente Pekela in 2005-2006 door geluidsadviesbureau Stroom een geluidsonderzoek verricht naar de geluidsproductie van de bedrijven op het terrein Aa-stroom. De eerste resultaten geven aan dat een beperking van de 50 dB(A)-geluidscontour mogelijk is zonder direct een inperking van de mogelijkheden van de individuele bedrijven. Een nadere uitwerking van de gewijzigde geluidscontour zal in 2006-2007 plaatsvinden. Van waardevermindering van het onroerend goed als gevolg van de woningbouw in plan Koertsmeulen is dan ook geen sprake.

Overigens is over de structuurvisie expliciet gecommuniceerd met de bedrijvenvereniging. Hierin is het voornemen dat de locatie van de voormalige houthandel een woonbestemming zal krijgen, benoemd. Daarnaast heeft een uitgebreide informatieverstrekking over de plannen voor de locatie Koertsmeulen plaatsgevonden. Voor de verdere uitwerking bestaat op dit moment geen aanleiding tot nader overleg met het bedrijfsleven.

10. Nederlandse Gasunie in Deventer

Opmerking

De Gasunie geeft aan dat er geen aardgastransportleidingen binnen de plangrenzen liggen en heeft geen op- of aanmerkingen.

■

Bijlagen

..... .

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema
ADVISEURS

gemeente: Pekela
bestemmingsplan: 190,12,50,00,00 Koertsmeulen
situatie: Feiko Clockstraat
jaar basisgegevens: 2010 (verkeersmodel)
prognosejaar: 2015

datum: 09-dec-04
bestandsnaam: PeKoFe1.xls

waarneempunten		50 dB(A) contour	50 dB(A) contour	55 dB(A) contour	
rijlijnummer		1	1	1	
intensiteit basisjaar		2100	2100	2100	mvt
groeipercentage		10,0	10,0	10,0	%
dag/nacht		D	N	N	
dag/nacht uurintensiteit		6,2	0,7	0,7	%
etmaal int.(prognose)	Qetm	2310	2310	2310	mvt
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	137,5	14,3	14,3	mvt/u
	Qmv	4,3	0,5	0,5	mvt/u
	Qzv	1,4	0,3	0,3	mvt/u
	Qmr	0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	143,2	15,0	15,0	mvt/u
snelheid	Vlv	50	50	50	km/u
	Vmv	50	50	50	km/u
	Vzv	50	50	50	km/u
	Vmr	50	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	4,5	4,5	4,5	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	m
objectfractie	fobj	0,0	0,0	0,0	-
wegdekverharding		elementenverharding	elementenverharding	elementenverharding	-
afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	m
afstand-kruising	a	0,0	0,0	0,0	m
bodemfactor	b	0,79	0,80	0,58	-
afstand (schuin)	r	26,9	28,3	13,2	m
afstand (hor.)	d	26,7	28,0	12,6	m

emissie	Elv	72,66	62,82	62,82	dB(A)
	Emv	60,77	50,97	50,97	dB(A)
	Ezv	58,95	52,17	52,17	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	73,10	63,43	63,43	dB(A)
correctie	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Creflectie	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Ctotaal	0,00	0,00	0,00	dB(A)
demping	Dafstand	14,30	14,51	11,19	dB(A)
	Dlucht	0,19	0,20	0,10	dB(A)
	Dbodem	2,96	3,04	1,80	dB(A)
	Dmeteo	0,65	0,68	0,33	dB(A)
	Dtotaal	18,10	18,43	13,43	dB(A)

zichthoekcorrectie	N	N	N	dB(A)
LAeq	55,00	45,00	50,00	dB(A)
LAeq totaal				dB(A)
(sommatie over rijlijnen)				
LAeq (voor afronding)	55,00	45,00	50,00	dB(A)
LAeq (na afronding)	55	45	50	dB(A)
nachtcorrectie	0	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh	5	5	5	dB(A)
etmaalwaarde	50	50	55	dB(A)

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema
ADVISEURS

gemeente: Pekela
bestemmingsplan: 190,12,50,00,00 Koertsmeulen
situatie: Feiko Clockstraat
jaar basisgegevens: 2010 (verkeersmodel)
prognosejaar: 2015

datum: 09-dec-04
bestandsnaam: PeKoFe2.xls

waarneempunten		waarneempunt 1.1	waarneempunt 1.2	waarneempunt 1.3	waarneempunt 1.4	
rijlijnummer		1	1	1	1	
intensiteit basisjaar		2100	2100	2100	2100	mvt
groeipcentage		10,0	10,0	10,0	10,0	%
dag/nacht		N	N	N	N	
dag/nacht uurintensiteit		0,7	0,7	0,7	0,7	%
etmaal int.(prognose)	Qetm	2310	2310	2310	2310	mvt
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	15,4	14,3	14,3	14,3	mvt/u
	Qmv	0,5	0,5	0,5	0,5	mvt/u
	Qzv	0,3	0,3	0,3	0,3	mvt/u
	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	16,2	15,0	15,0	15,0	mvt/u
snelheid	Vlv	50	50	50	50	km/u
	Vmv	50	50	50	50	km/u
	Vzv	50	50	50	50	km/u
	Vmr	50	50	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	1,8	4,5	7,0	10,0	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	0,0	m
objectfractie	fobj	0,0	0,0	0,0	0,0	-
wegdekverharding		elementenverharding	elementenverharding	elementenverharding	elementenverharding	-
afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	0,0	m
afstand-kruising	a	0,0	0,0	0,0	0,0	m
bodemfactor	b	0,68	0,68	0,68	0,68	-
afstand (schuin)	r	17,0	17,4	18,1	19,4	m
afstand (hor.)	d	17,0	17,0	17,0	17,0	m

emissie	Elv	63,14	62,82	62,82	62,82	dB(A)
	Emv	51,29	50,97	50,97	50,97	dB(A)
	Ezv	52,49	52,17	52,17	52,17	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	63,75	63,43	63,43	63,43	dB(A)
correctie	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Creflectie	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Ctotaal	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
demping	Dafstand	12,31	12,41	12,58	12,87	dB(A)
	DIucht	0,13	0,13	0,14	0,14	dB(A)
	Dbodem	2,60	2,27	2,23	2,26	dB(A)
	Dmeteo	0,82	0,43	0,31	0,24	dB(A)
	Dtotaal	15,86	15,24	15,26	15,51	dB(A)

zichthoekcorrectie	N	N	N	N	dB(A)
LAeq	47,90	48,19	48,17	47,92	dB(A)
LAeq totaal					dB(A)
(sommatie over rijlijnen)					
LAeq (voor afronding)	47,90	48,19	48,17	47,92	dB(A)
LAeq (na afronding)	48	48	48	48	dB(A)
nachtcorrectie	10	10	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh	5	5	5	5	dB(A)
etmaalwaarde	53	53	53	53	dB(A)

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema
ADVISEURS

gemeente: Pekela
bestemmingsplan: 190,12,50,00,00 Koertsmeulen
situatie: Feiko Clockstraat
jaar basisgegevens: 2010 (verkeersmodel)
prognosejaar: 2015

datum: 09-dec-04
bestandsnaam: PeKoFe3.xls

waarneempunten		waarneempunt 2.1	waarneempunt 2.2	waarneempunt 2.3	waarneempunt 2.4	
rijlijnummer		1	1	1	1	
intensiteit basisjaar		2100	2100	2100	2100	mvt
groeipcentage		10,0	10,0	10,0	10,0	%
dag/nacht		N	N	N	N	
dag/nacht uurintensiteit		0,7	0,7	0,7	0,7	%
etmaal int.(prognose)	Qetm	2310	2310	2310	2310	mvt
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	15,4	14,3	14,3	14,3	mvt/u
	Qmv	0,5	0,5	0,5	0,5	mvt/u
	Qzv	0,3	0,3	0,3	0,3	mvt/u
	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	16,2	15,0	15,0	15,0	mvt/u
snelheid	Vlv	50	50	50	50	km/u
	Vmv	50	50	50	50	km/u
	Vzv	50	50	50	50	km/u
	Vmr	50	50	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	1,8	4,5	7,0	10,0	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	0,0	m
objectfractie	fobj	0,0	0,0	0,0	0,0	-
wegdekverharding		elementenverharding	elementenverharding	elementenverharding	elementenverharding	-
afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	0,0	m
afstand-kruising	a	0,0	0,0	0,0	0,0	m
bodemfactor	b	0,63	0,63	0,63	0,63	-
afstand (schuin)	r	14,5	15,0	15,8	17,2	m
afstand (hor.)	d	14,5	14,5	14,5	14,5	m

emissie	Elv	63,14	62,82	62,82	62,82	dB(A)
	Emv	51,29	50,97	50,97	50,97	dB(A)
	Ezv	52,49	52,17	52,17	52,17	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	63,75	63,43	63,43	63,43	dB(A)
correctie	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Creflectie	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Ctotaal	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
demping	Dafstand	11,63	11,75	11,98	12,36	dB(A)
	Dlucht	0,11	0,11	0,12	0,13	dB(A)
	Dbodem	2,28	2,02	1,99	2,03	dB(A)
	Dmeteo	0,71	0,38	0,27	0,22	dB(A)
	Dtotaal	14,73	14,26	14,37	14,73	dB(A)

zichthoekcorrectie	N	N	N	N	dB(A)
LAeq	49,02	49,17	49,06	48,70	dB(A)
LAeq totaal					dB(A)
(sommatie over rijlijnen)					
LAeq (voor afronding)	49,02	49,17	49,06	48,70	dB(A)
LAeq (na afronding)	49	49	49	49	dB(A)
nachtcorrectie	10	10	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh	5	5	5	5	dB(A)
etmaalwaarde	54	54	54	54	dB(A)

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema
ADVISEURS

gemeente: Pekela
bestemmingsplan: 190,12,50,00,00 Koertsmeulen
situatie: Feiko Clockstraat
jaar basisgegevens: 2010 (verkeersmodel)
prognosejaar: 2015

datum: 09-dec-04
bestandsnaam: PeKoFe4.xls

waarneempunten		waarneempunt 3.1	waarneempunt 3.2	
rijlijnummer		1	1	
intensiteit basisjaar		2100	2100	mvt
groeipcentage		10,0	10,0	%
dag/nacht		N	N	
dag/nacht uurintensiteit		0,7	0,7	%
etmaal int.(prognose)	Qetm	2310	2310	mvt
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	15,4	14,3	mvt/u
	Qmv	0,5	0,5	mvt/u
	Qzv	0,3	0,3	mvt/u
	Qmr	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	16,2	15,0	mvt/u
snelheid	Vlv	50	50	km/u
	Vmv	50	50	km/u
	Vzv	50	50	km/u
	Vmr	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	1,8	4,5	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	m
objectfractie	fobj	0,0	0,0	-
wegdekverharding		elementenverharding	elementenverharding	-
afstand obstakel		0,0	0,0	m
afstand-kruising	a	0,0	0,0	m
bodemfactor	b	0,62	0,62	-
afstand (schuin)	r	14,0	14,5	m
afstand (hor.)	d	14,0	14,0	m

emissie	Elv	63,14	62,82	dB(A)
	Emv	51,29	50,97	dB(A)
	Ezv	52,49	52,17	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	63,75	63,43	dB(A)
correctie	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	dB(A)
	Creflectie	0,00	0,00	dB(A)
	Ctotaal	0,00	0,00	dB(A)
demping	Dafstand	11,47	11,61	dB(A)
	Dlucht	0,11	0,11	dB(A)
	Dbodem	2,22	1,96	dB(A)
	Dmeteo	0,69	0,37	dB(A)
	Dtotaal	14,49	14,05	dB(A)

zichthoekcorrectie	N	N	dB(A)
LAeq	49,26	49,38	dB(A)
LAeq totaal			dB(A)
(sommatie over rijlijnen)			
LAeq (voor afronding)	49,26	49,38	dB(A)
LAeq (na afronding)	49	49	dB(A)
nachtcorrectie	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh	5	5	dB(A)
etmaalwaarde	54	54	dB(A)

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema
ADVISEURS

gemeente: Pekela
bestemmingsplan: 190,12,50,00,00 Koertsmeulen
situatie: Feiko Clockstraat
jaar basisgegevens: 2010 (verkeersmodel)
prognosejaar: 2015

datum: 09-dec-04
bestandsnaam: PeKoFe5.xls

waarneempunten		waarneempunt 4.1	waarneempunt 4.2	waarneempunt 4.3	waarneempunt 4.4	
rijlijnummer		1	1	1	1	
intensiteit basisjaar		2100	2100	2100	2100	mvt
groeipcentage		10,0	10,0	10,0	10,0	%
dag/nacht		N	N	N	N	
dag/nacht uurintensiteit		0,7	0,7	0,7	0,7	%
etmaal int.(prognose)	Qetm	2310	2310	2310	2310	mvt
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	15,4	14,3	14,3	14,3	mvt/u
	Qmv	0,5	0,5	0,5	0,5	mvt/u
	Qzv	0,3	0,3	0,3	0,3	mvt/u
	Qmr	0,0	0,0	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	16,2	15,0	15,0	15,0	mvt/u
snelheid	Vlv	50	50	50	50	km/u
	Vmv	50	50	50	50	km/u
	Vzv	50	50	50	50	km/u
	Vmr	50	50	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	1,8	4,5	7,0	10,0	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	0,0	0,0	m
objectfractie	fobj	0,0	0,0	0,0	0,0	-
wegdekverharding		elementenverharding	elementenverharding	elementenverharding	elementenverharding	-
afstand obstakel		0,0	0,0	0,0	0,0	m
afstand-kruising	a	0,0	0,0	0,0	0,0	m
bodemfactor	b	0,62	0,62	0,62	0,62	-
afstand (schuin)	r	14,0	14,5	15,3	16,8	m
afstand (hor.)	d	14,0	14,0	14,0	14,0	m

emissie	Elv	63,14	62,82	62,82	62,82	dB(A)
	Emv	51,29	50,97	50,97	50,97	dB(A)
	Ezv	52,49	52,17	52,17	52,17	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	63,75	63,43	63,43	63,43	dB(A)
correctie	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Creflectie	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
	Ctotaal	0,00	0,00	0,00	0,00	dB(A)
demping	Dafstand	11,47	11,61	11,86	12,25	dB(A)
	Diucht	0,11	0,11	0,12	0,13	dB(A)
	Dbodem	2,22	1,96	1,94	1,98	dB(A)
	Dmeteo	0,69	0,37	0,27	0,21	dB(A)
	Dtotaal	14,49	14,05	14,18	14,56	dB(A)

zichthoekcorrectie	N	N	N	N	dB(A)
LAeq	49,26	49,38	49,25	48,87	dB(A)
LAeq totaal					dB(A)
(sommatie over rijlijnen)					
LAeq (voor afronding)	49,26	49,38	49,25	48,87	dB(A)
LAeq (na afronding)	49	49	49	49	dB(A)
nachtcorrectie	10	10	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh	5	5	5	5	dB(A)
etmaalwaarde	54	54	54	54	dB(A)

REKENBLAD STANDAARD-REKENMETHODE I (2002)

BügelHajema

ADVISEURS

gemeente: Pekela
bestemmingsplan: 190,12,50,00,00 Koertsmeulen
situatie: Feiko Clockstraat
jaar basisgegevens: 2010 (verkeersmodel)
prognosejaar: 2015

datum: 09-dec-04
bestandsnaam: PeKoFe6.xls

waarneempunten		waarneempunt 5.1	waarneempunt 5.2	
rijlijnnummer		1	1	
intensiteit basisjaar		2100	2100	mvt
groeipercantage		10,0	10,0	%
dag/nacht		N	N	
dag/nacht uurintensiteit		0,7	0,7	%
etmaal int.(prognose)	Qetm	2310	2310	mvt
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	15,4	14,3	mvt/u
	Qmv	0,5	0,5	mvt/u
	Qzv	0,3	0,3	mvt/u
	Qmr	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	16,2	15,0	mvt/u
snelheid	Vlv	50	50	km/u
	Vmv	50	50	km/u
	Vzv	50	50	km/u
	Vmr	50	50	km/u
waarneemhoogte	Hw	1,8	4,5	m
wegdekhoogte	Hweg	0,0	0,0	m
objectfractie	fobj	0,0	0,0	-
wegdekverharding		elementenverharding	elementenverharding	-
afstand obstakel		0,0	0,0	m
afstand-kruising	a	0,0	0,0	m
bodemfactor	b	0,63	0,63	-
afstand (schuin)	r	14,5	15,0	m
afstand (hor.)	d	14,5	14,5	m

emissie	Elv	63,14	62,82	dB(A)
	Emv	51,29	50,97	dB(A)
	Ezv	52,49	52,17	dB(A)
	Emr	0,00	0,00	dB(A)
	Etotaal	63,75	63,43	dB(A)
correctie	Ckruispunt (vri)	0,00	0,00	dB(A)
	Cobstakel	0,00	0,00	dB(A)
	Creflectie	0,00	0,00	dB(A)
	Ctotaal	0,00	0,00	dB(A)
demping	Dafstand	11,63	11,75	dB(A)
	Dlucht	0,11	0,11	dB(A)
	Dbodem	2,28	2,02	dB(A)
	Dmeteo	0,71	0,38	dB(A)
	Dtotaal	14,73	14,26	dB(A)

zichthoekcorrectie	N	N	dB(A)
LAeq	49,02	49,17	dB(A)
LAeq totaal			dB(A)
(sommatie over rijlijnen)			
LAeq (voor afronding)	49,02	49,17	dB(A)
LAeq (na afronding)	49	49	dB(A)
nachtcorrectie	10	10	dB(A)
af trek artikel 103 Wgh	5	5	dB(A)
etmaalwaarde	54	54	dB(A)

**Onderzoek luchtkwaliteit
Bestemmingsplan Koertsmeulen
In Oude Pekela**

Opsteller: BügelHajema Adviseurs, Vaart nz 48-50
Postbus 274, 9400 AG Assen

Projectnummer: 190.12.50.00.00

Datum: 05 oktober 2005



Inhoudsopgave

1.	Beleid en regelgeving	3
2.	Normstelling	4
3.	Bestemmingsplan Koertsmeulen	7
4.	Resultaten	9
5.	Conclusies	9





1. **Beleid en regelgeving**

Europese Kaderrichtlijn
Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit (96/62/EG) uit 1996 zijn de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid vastgelegd. Deze kaderrichtlijn is uitgewerkt in dochterrichtlijnen voor verschillende luchtverontreinigende stoffen. In 1999 trad de eerste dochterrichtlijn (1999/30/EG) in werking voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof en lood. De richtlijn stelt voor deze stoffen grenswaarden vast, geeft plandrempels en alarmdrempels. In 2001 is de tweede dochterrichtlijn (2000/69/EG) in werking getreden voor benzeen en koolmonoxide. In 2002 is de derde dochterrichtlijn (2002/3/EG) in werking getreden met normen voor ozon. De vierde dochterrichtlijn met vooral normen voor zware metalen is in voorbereiding.

Besluit luchtkwaliteit 2005

Nederland heeft de Europese regels geïmplementeerd in het Besluit luchtkwaliteit (Besluit luchtkwaliteit). Dit besluit is vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Besluit luchtkwaliteit 2005) dat op 5 augustus 2005 in werking is getreden.

Het oude Besluit luchtkwaliteit was in de praktijk niet altijd duidelijk waardoor ongewenste effecten optraden. Het ging hierbij met name om de uitoefening van bevoegdheden in het algemeen en van stedelijke herstructurering in het bijzonder in situaties waarin luchtkwaliteitsnormen werden overschreden. Veel maatregelen die zeer lokaal tot een beperkte verslechtering leidden, maar per saldo tot een verbetering, werden hierdoor onmogelijk gemaakt.

Het nieuwe besluit (Besluit luchtkwaliteit 2005) is hierop aangepast. Ook is de definitie van “verontreinigende stof” aangepast. Dit wordt: “een stof die direct of indirect in de lucht gebracht wordt door de mens en die schadelijke gevolgen kan hebben voor de gezondheid van de mens of het milieu in zijn geheel”. Deze definitie maakt het mogelijk om een stof die zich van nature in de lucht bevindt en die niet schadelijk is voor de volksgezondheid of het milieu (zoals zeezout), buiten beschouwing te laten bij de vaststelling van het niveau van luchtverontreiniging. Artikel 5, eerste lid, van het Besluit luchtkwaliteit 2005 voorziet hierin.

Omwille van de duidelijkheid is er voor gekozen het oude Besluit luchtkwaliteit te vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005. Een groot deel van de bepalingen is echter ongewijzigd gebleven.

2. Normstelling

Normstelling

Het doel van het Besluit luchtkwaliteit 2005 is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Bestemmingsplannen moeten sinds 19 juli 2001 voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit. Het besluit bevat luchtkwaliteitsnormen voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Het geeft aan op welke termijn de normen gelden en moeten worden gehaald en welke bestuursorganen verantwoordelijk zijn voor het halen van die normen.

In het Besluit luchtkwaliteit zijn grenswaarden, plandrempels en alarmdrempels vastgelegd.

- Alarmdrempels zijn er voor zwaveldioxide (SO₂) en stikstofdioxide (NO₂). Ze zijn bedoeld om beschermende maatregelen te kunnen opleggen bij kortdurende blootstelling, vergelijkbaar met de Smogregeling.
- Plandrempels zijn vastgesteld voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Met de plandrempels wordt gestreefd naar het geleidelijk toewerken naar de grenswaarde. Er is met de plandrempel een afnemende overschrijdingsmarge toegestaan in een aantal jaren tot het jaar waarin de grenswaarde definitief moet worden gehaald.
- Grenswaarden zijn voor alle stoffen vastgesteld. Voor een aantal stoffen geldt daarnaast een termijn waarop uiterlijk aan de grenswaarde moet worden voldaan, bijvoorbeeld stikstofdioxide (jaargemiddelde concentratie; in 2010 aan te voldoen) en fijn stof (jaargemiddelde concentratie; in 2005 aan te voldoen).

De soort normen die zijn gesteld, betreffen diverse concentratie-eisen, maar ook het maximum aantal overschrijdingen per jaar. Het aantal overschrijdingen van een normwaarde moet in dat geval onder een maximum aantal blijven.

“Stand still”-beginsel

Als er geen overschrijding is van de grenswaarde, dan mag er als gevolg van de uitoefening van de bevoegdheid (bijvoorbeeld een wegaanpassingsbesluit op grond van de Spoedwet wegverbreding) een kleine verslechtering van de luchtkwaliteit optreden, zolang dit niet leidt tot overschrijding van de grenswaarde op de realisatiedatum. Om die reden is in artikel 2, tweede lid, van het Besluit luchtkwaliteit het “stand still”-beginsel (artikel 5.2, derde lid, Wet Milieubeheer) buiten toepassing verklaard.

Relevante
luchtkwaliteitseisen nieuwe
situaties

De meest relevante luchtkwaliteitseisen uit het Besluit luchtkwaliteit voor bestemmingsplannen betreffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Het in acht nemen van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ houdt in dat bij het vormgeven van bestemmingsplannen die de bouw van nieuwe woningen of de aanleg van nieuwe infrastructuur mogelijk maken, worden getoetst aan de grenswaarden voor 2005 (PM₁₀) en 2010 (NO₂). Er moet aannemelijk worden gemaakt dat ter plaatse in 2005 of 2010 aan de grenswaarden zal worden voldaan. Daarbij mag rekening worden gehouden met de te verwachten resultaten van een bestuurlijk vastgesteld plan van aanpak, gericht op het realiseren van een goede luchtkwaliteit in 2005 respectievelijk 2010. Er mag worden uitgegaan van het luchtkwaliteitsniveau dat met deze maatregelen wordt bereikt.

De geldende normen voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) op basis van het Besluit luchtkwaliteit zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Tabel 1 Grenswaarden luchtconcentraties NO₂ en PM10

Luchtconcentratie	Norm
<i>NO₂</i>	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ maximaal 18 maal per jaar
<i>PM10</i>	
jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
24-uursgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ maximaal 35 maal per jaar

Relevante
luchtkwaliteitseisen
bestaande situaties

In bestaande situaties – situaties die zich momenteel voordoen - dienen bestuursorganen ingevolge artikel 8 van het Besluit luchtkwaliteit 2005 maatregelen te treffen om te bewerkstelligen dat overschrijding of dreigende overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk wordt beëindigd of zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Ingeval in aanvulling op een grenswaarde, die op termijn van kracht wordt, een plandrempel van toepassing is, dienen Burgemeester en Wethouders bij overschrijding van een plandrempel ingevolge artikel 9 een actieplan op te stellen en uit te voeren om te bewerkstelligen dat tijdig aan de grenswaarden wordt voldaan.

Stikstofdioxide (NO₂)

Bij het opnemen van voor luchtverontreiniging gevoelige bestemmingen in bestemmingsplannen dient te worden getoetst aan de norm voor NO₂ per 2010. Dat betekent dat nieuwbouw vanaf die datum blijvend aan de norm van NO₂ dient te voldoen. Het werken met een prognosetermijn van tien jaar brengt geen verandering in dit vereiste. Wanneer nieuwbouw wel binnen de prognosetermijn, dus



bijvoorbeeld in 2014, maar niet vanaf 2010 aan de normen voldoet, is die nieuwbouw niet toegestaan.

Fijn stof (PM₁₀)

Fijn stof (PM₁₀) heeft een grootschalig verspreidingspatroon. Dat betekent dat de concentraties van fijn stof in Nederland voor een groot deel worden veroorzaakt door emissies die in het buitenland plaatsvinden. Omgekeerd zijn Nederlandse bronnen de oorzaak van concentraties fijn stof in het buitenland. Lokaal kunnen ten gevolge van emissies van plaatselijke bronnen hogere concentraties dan gemiddeld over Nederland voorkomen.

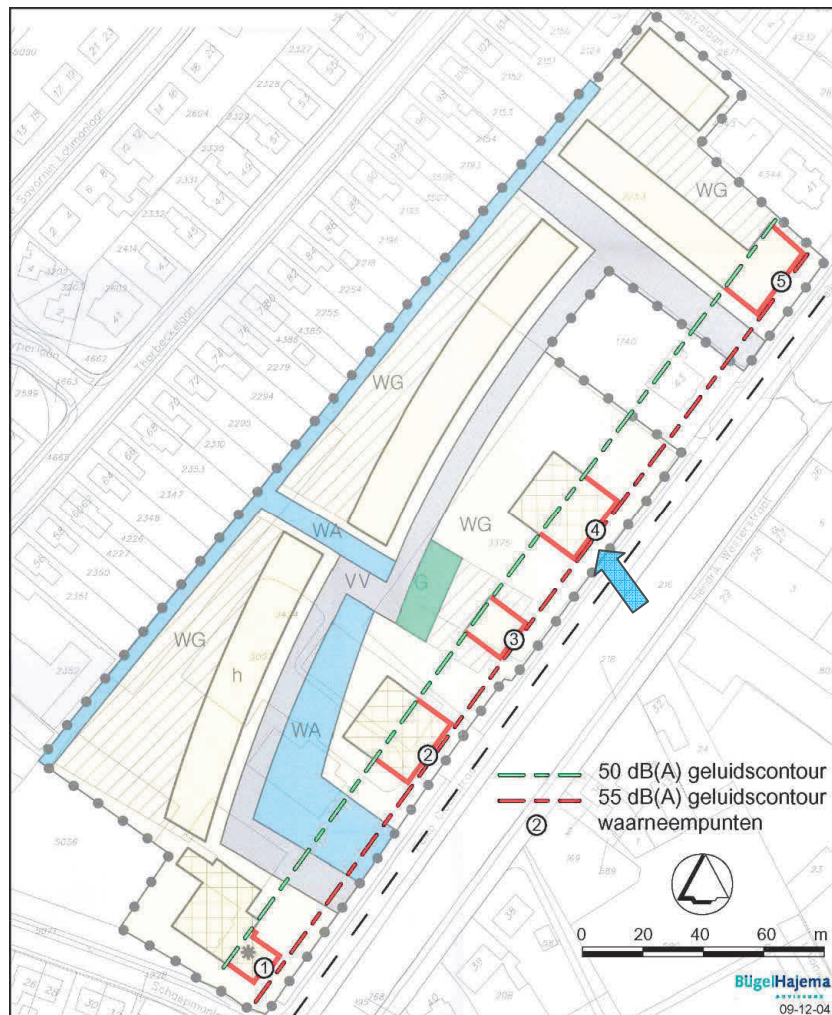
Sinds 1 januari 2005 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan. De concentraties van fijn stof liggen in een groot deel van Nederland boven de grenswaarden. Om de concentraties van fijn stof te verminderen zijn primair internationale maatregelen noodzakelijk. Gezien de grootschaligheid van de fijn stof problematiek, is de verantwoordelijkheid voor de aanpak ervan in het Besluit luchtkwaliteit primair bij het Rijk gelegd. Het Rijk is de taak toegekend om een plan van aanpak voor fijn stof op te stellen. Dit Luchtkwaliteitplan 2004 is in februari 2005 definitief geworden en vastgesteld. Nieuw in het besluit luchtkwaliteit 2005 is de correctie voor zwevende deeltjes (zeezout), die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens. De wijze waarop mag worden gecorrigeerd, wordt beschreven in de Meetregeling luchtkwaliteit 2005. Voor de gemeente Hof van Twente betekent dit dat de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ mag worden verminderd met 3. Het aantal overschrijdingsdagen mag worden verminderd met 6. Daarnaast geldt voortaan de zogeheten saldobenadering. Bij de saldobenadering wordt gekeken of de luchtkwaliteit per saldo verbetert in een gebied of in ieder geval niet verslechtert.

Tot voor kort kon worden volstaan met een zinsnede dat fijn stof een grootschalig verspreidingspatroon heeft en dat de verantwoordelijkheid voor de aanpak ervan primair bij de rijksoverheid ligt. Deze redenering gaat echter, gelet op meerdere uitspraken van de ABRS, niet meer op. Provincies en gemeenten kunnen namelijk die concentraties ook beïnvloeden. Dus ook provincies en gemeenten hebben de verplichting om de grenswaarden voor fijn stof in acht te nemen. Het is derhalve belangrijk bij het opstellen van een bestemmingsplan inzicht te krijgen in de kwaliteit van de lucht en antwoord te krijgen op de vraag of aan de grens- dan wel drempelwaarden kan worden voldaan.



3. Bestemmingsplan Koertsmeulen

Locaties	Voor het bestemmingsplan is op 10 m uit de as van de Feiko Clockstraat een scenarioberekening uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in de huidige situatie en in 2010. Voor de scenarioberekeningen is gebruikgemaakt van het CAR II-rekenprogramma, waarbij als weerconditie de meerjarige meteorologie is genomen.
Verkeersintensiteiten	De gebruikte verkeersintensiteiten en prognoses zijn gebaseerd op de gegevens over het aantal voertuigbewegingen op de Feiko Clockstraat. Het waarneempunt ligt op 10 m uit de as van deze weg aan de zijde van de bebouwing. Omdat er geen sprake is van doorgaand verkeer door het plangebied is alleen voor dit waarneempunt een berekening uitgevoerd. In de geluidsniveaukaart is een verkeersmodel van de gemeente opgenomen. De prognose van de verkeersintensiteit op de Feiko Clockstraat bedraagt op dit deel van de weg 2.100 mvt/etmaal. Omwille van de looptijd van het bestemmingsplan is de verwachte verkeersintensiteit aangepast tot ongeveer 2.300 mvt/etmaal in het jaar 2015. Voor het jaar 2010, dat wordt gebruikt in de berekening van de luchtkwaliteit, is de prognose gesteld op 2.200 mvt/etmaal.
Bepaling luchtkwaliteit	De luchtkwaliteit is bepaald als gevolg van veranderingen in de verkeersintensiteiten. De luchtkwaliteit als gevolg hiervan is bepaald met het zogenaamde CAR II-model. Dit model berekent uit het aantal auto's en wegkenmerken eerst de emissies van de verschillende stoffen. Vervolgens wordt met behulp van de verspreidingsmodule de immissie bepaald. <i>Emissie (uitstoot wegverkeer)</i> De totale emissies (per wegvak, per basisjaar) zijn afhankelijk van de verkeersintensiteit, de wegvaklengte, het percentage vrachtverkeer, het basisjaar en de gemiddelde snelheid per voertuigtype. Indien één van deze aspecten verandert, zal de totale emissie veranderen. <i>Immissie (luchtkwaliteit op leefniveau)</i> De luchtkwaliteit op leefniveau wordt bepaald door de aanwezigheid en de concentratie van de chemische verbindingen die zijn genoemd in het Besluit luchtkwaliteit. Het basisniveau wordt bepaald door de achtergrondconcentratie. Daarnaast is er een bijdrage van lokale bronnen, in dit geval de bijdrage van het verkeer op de weg.



De ligging van het waarnemingspunt (rode pijl).

CAR II-rekenmodel

De immissieconcentraties op leefniveau kunnen worden bepaald door de verspreiding van verkeersemissies met het CAR II-model te berekenen. Het model is ontwikkeld om op korte afstand van de weg (afhankelijk van het type weg), de luchtverontreiniging te bepalen als gevolg van verkeersemissies.

In CAR II wordt gebruikgemaakt van de meest recente emissiefactoren en een geïntegreerde module, waarbij op basis van driehoekskoördinaten de achtergrondconcentratie wordt opgegeven. De berekende verkeersbijdrage wordt bij de achtergrondconcentratie opgeteld en deze gecombineerde concentratiewaarde wordt vervolgens getoetst aan de grenswaarden. Aspecten die van invloed zijn op de immissieconcentratie zijn: meteorologische omstandigheden, verschillende wegtypen, aantal parkeerbewegingen (koude

motor) en aanwezigheid van bomen. Met al deze aspecten is rekening gehouden in het model.

Het CAR II-model berekent de bijdrage van het verkeer aan de luchtverontreiniging ten opzichte van de achtergrondconcentraties. Deze achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit (LML) van het RIVM. Het RIVM heeft aan de hand van deze meetwaarden, de achtergrondconcentraties voor heel Nederland bepaald. Voor de toetsing aan de normen (grenswaarden) uit het Besluit luchtkwaliteit wordt de bijdrage van het verkeer bij de achtergrondconcentratie opgeteld om de totale hoeveelheid luchtverontreinigende stoffen te bepalen. Deze totale hoeveelheid luchtverontreiniging wordt getoetst aan de norm.

Gewerkt is met het CAR II-model versie 4 van maart 2005.

4. Resultaten

In tabel 2 is de luchtkwaliteit van de beide waarneempunten weergegeven. Door de gelijke intensiteiten en de korte afstand tussen de beide punten geeft de berekening voor beide punten dezelfde uitkomst.

Tabel 2 Grenswaarden luchtconcentraties NO ₂ en PM ₁₀ (na toepassing zeezout-correctie)			
Luchtconcentratie	Norm	2005	2010
<i>NO₂</i>			
Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	19	16
Uurgemiddelde concentratie	200 µg/m ³ max. 18 p/j	0	0
<i>PM₁₀</i>			
Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	21	21
24-uursgemiddelde concentratie	50 µg/m ³ max. 35 p/j	0	0

Voor stikstofdioxide blijkt uit de scenarioberekeningen, dat in 2010 (normjaar voor NO₂) noch de jaargemiddelde concentratie noch de uurgemiddelde grenswaarden of plan- en alarmdrempels meer dan toegestaan, worden overschreden.

Voor fijn stof blijkt uit de scenarioberekeningen, dat in 2005 (normjaar voor PM₁₀) en 2010 de jaargemiddelde concentratie en de 24 uurgemiddelde grenswaarde of plan- en alarmdrempel niet meer dan toegestaan, worden overschreden.

De berekeningen zijn opgenomen in de bijlagen.

5. Conclusies

De normen zoals die in het Besluit luchtkwaliteit 2005 zijn weergegeven, worden niet overschreden na uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat vanuit het Besluit luchtkwaliteit

■

2005 geen belemmeringen aan het bestemmingsplan Koertsmeulen
worden opgelegd.

.....

Gebruiker	Jan Schipper
Bedrijf	BügelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mw/etm]	Fractie licht	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeer-bewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]
Oude Pekela	Feiko Clockstraat	264303	570247	2100	0.94	0.04	0.02	0	10	Doorstromend stadsverkeer	4	1.5	10

Gebruiker	Jan Schipper
Bedrijf	BügelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Legenda:

Geen overschrijding

Overschrijding grenswaarde

Overschrijding plandrempel

Jaartal	2004
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Schalingsfactor emissiefactoren	
Persoonauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [µg/m³] Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen grenswaar de	# Overschrij dingen plandremp el	Benzeen [µg/m³] Jaargemid delde	Jm achtergron d	SO2 [µg/m³] Jaargemid delde	Jm achtergron d	# Overschrij dingen 24 uursgemid delde	CO [µg/m³] 98- Percentiel 8h	98- Percentiel achtergron d	BaP [ng/m³] Jaargemid delde	Jm achtergron d
Oude Pekela	Feiko Clockstraat	19	14	0	0	1	1	2	2	0	566	450	0.3	0.3

Gebruiker	Jan Schipper
Bedrijf	BügelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Plaats	Straatnaam	X [m]	Y [m]	Intensiteit [mw/etm]	Fractie licht	Fractie middel zwaar	Fractie zwaar	Fractie autobus	Aantal parkeerbewegingen	Snelheidstype	Wegtype	Bomenfactor	Afstand tot wegas [m]
Oude Pekela	Feiko Clockstraat	264303	570247	2100	0.94	0.04	0.02	0	10	Doorstromend stadsverkeer	4	1.5	10

Gebruiker	Jan Schipper
Bedrijf	BügelHajema Adviseurs
Gemeente/Plaats	Assen

Legenda:

Geen overschrijding

Overschrijding grenswaarde

Overschrijding plandrempel

Jaartal	2010
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie
Schalingsfactor emissiefactoren	
Persoonauto's	1
Middelzwaar vervoer	1
Zwaar verkeer	1
Autobusverkeer	1

Plaats	Straatnaam	NO2 [µg/m³]	PM10 [µg/m³]	Benzeen [µg/m³]	SO2 [µg/m³]	CO [µg/m³]	BaP [ng/m³]
		Jaargemid delde	Jaargemid delde	Jaargemid delde	Jaargemid delde	98-Per centiel 8h	98-Per centiel achtergron d
		Jm achtergron d	Jm achtergron d	Jm achtergron d	Jm achtergron d	# Overschrij dingen 24 uurgemid delde	Jm achtergron d
Oude Pekela	Feiko Clockstraat	16	25	1	1	502	450
		13	24	1	1	0	0.3

Bijlage inspraak en overleg

GGZ PEKELA INGEKOMEN
23 SEP 2005

Gemeente Pekela
T.a.v. de heer D. van Dijk
Postbus 20000
9665 ZM OUDE PEKELA

GEMEENTE PEKELA				
INGEKOMEN D.D.		NR.		
21 09 05		5370		
Bedr.V				
GGZ		RO		
SaZa				
	B	W	W	S
gezien				
overleg				
kopie				



Aquapark 5, Veendam
Postbus 195, 9640 AD Veendam
Tel (0598) 693 800
Fax (0598) 693 893
www.hunzeenaas.nl

Uw brief 19 mei 2005
Ons kenmerk LJ 05.3261/05.2994
Onderwerp bestemmingsplan Koertsmeulen

VERZONDEN 20 SEP. 2005
Datum 16 september 2005
Behandeld door Wilfried Heijnen
Doorkiesnummer 0598-693402

Geachte heer Van Dijk,

Ik deel u mee dat het bestemmingsplan Koertsmeulen, in het kader van vooroverleg Bro art. 10, geen nadere aanvulling behoeft.

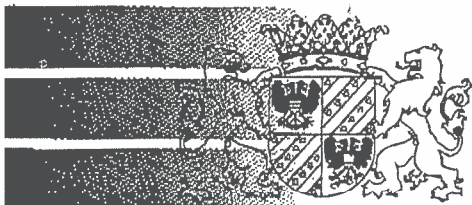
Door het vroegtijdig en constructief samenwerken aan de waterhuishoudkundige planuitwerking, ben ik van mening dat dit uiteindelijk de kwaliteit van het plan Koertsmeulen ook ten goede is gekomen.

De onderbouwing van de waterhuishoudkundige onderwerpen in de waterparagraaf zijn een uitstekend voorbeeld voor de wijze waarop dit in zijn algemeenheid in bestemmingsplannen zou moeten worden verwoord.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur,

Jelmer Kooistra
Districtshoofd Zuidoost
Sector Waterhuishouding en Waterkering



provincie groningen

Bezoekadres

St. Jansstraat 4 - Groningen

Alg. tel. 050 - 316 49 11

e-mail: info@provinciegroningen.nl

**Afdeling milieubeleid
en bodemsanering****Postadres**

Postbus 610

9700 AP Groningen

www.provinciegroningen.nl

Aan Waborg Bouwadvies en Planontwikkeling

t.a.v. de heer C.J.B. Warris

Postbus 11

9665 ZG OUDE PEKELA

Nr. 2005-08.931c, MB.

Groningen, 25 APR. 2005

Behandeld door : J.P. Meles

Telefoonnummer: 050-3164986

Antwoord op :

Bijlage(n) : 3.

Onderwerp: Bodemsanering; sanering in eigen

beheer; locatie Feiko Clockstraat 52-54 te Oude Pekela;

GR076500087; gemeente Pekela;

besluit instemming saneringsplan.

Geachte heer Warris,

Hierbij ontvangt u een exemplaar van het besluit met betrekking tot de instemming van het saneringsplan betreffende de bovengenoemde locatie.

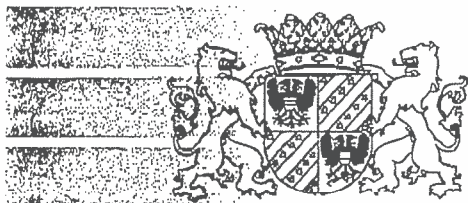
Eveneens is bijgevoegd een exemplaar van de tekening en van de kennisgeving; ik mag u verwijzen naar de inhoud van deze kennisgeving.

Hoogachtend,

Namens Gedeputeerde staten van Groningen,

mr. B.H.C. van Dam,

Hoofd afdeling Milieubeleid en bodemsanering.



provincie groningen

Bezoekadres

St. Jansstraat 4 - Groningen

Alg. tel. 050 - 316 49 11

e-mail: info@provinciegroningen.nl**Afdeling milieubeleid
en bodemsanering****Postadres**

Postbus 610

9700 AP Groningen

www.provinciegroningen.nl

KENNISGEVING BESLUIT

INSTEMMING SANERINGSPLAN

Waborg Bouwadvies en Planontwikkeling heeft ingevolge art. 39 van de Wet bodembescherming een saneringsplan ter instemming ingediend bij Gedeputeerde Staten voor de locatie Feiko Clockstraat 52-54 te Oude Pekela. Gedeputeerde Staten hebben met het saneringsplan ingestemd en hebben vastgesteld dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Vanwege het ontbreken van een risicobeoordeling wordt de sanering als urgent beoordeeld.

TERINZAGELEGGING

Het besluit ligt tezamen met het saneringsplan en bijbehorende stukken ter inzage van 27 april 2005 tot en met 7 juni 2005 in het gemeentehuis van Pekela, op werkdagen tijdens kantooruren en buiten kantooruren alleen op maandag- en donderdagavond van 19.00-20.30 in de bibliotheek te Oude Pekela. Bovendien liggen de stukken ter inzage in het Provinciehuis aan de St. Jansstraat 4 te Groningen (Kamer D218), op werkdagen tijdens kantooruren, en na telefonische afspraak (tel: 050-3164986, de heer J.P. Meles).

BEZWAREN

Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na verzending van het besluit een bezwaarschrift indienen bij Gedeputeerde Staten, Postbus 610, 9700 AP Groningen. Nadere informatie omtrent het indienen van bezwaren op tel. nr. 050-3164911 (secretaris bezwaar- en beroepscommissie).

Waborg Bouwadvies en Planontwikkeling BV
C.J.B. Warris
Postbus 11
9665 ZG OUDE PEKELA



landbouw, natuur en
voedselkwaliteit

uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk	datum
3 september 2004		nib.FF2004C.712.sh	14 april 2005
onderwerp		doorkiesnummer	bijlagen
Aanvraagnummer: FF/75C/2004/712			

Geachte heer Warris,

Op 3 september 2004 heeft u een aanvraag voor een ontheffing ingevolge art 75, 5^e lid, onderdeel c van de Flora- en faunawet ingediend, voor het project "Koerts Molen".

Voor de soorten waarvoor u ontheffing heeft aangevraagd, geldt met ingang van 23 februari 2005¹ een vrijstelling, voor wat betreft de verboden, bedoeld in de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet. Als gevolg van deze versoepeling van de regelgeving heeft u voor bovengenoemd project derhalve geen ontheffing meer nodig.

Op grond van artikel 75, lid 1, kan bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vrijstelling worden verleend van de bij of krachtens de artikelen 8 tot en met 18 bepaalde verboden. Dergelijke vrijstellingen worden onder andere geregeld in het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (28 november 2000, Stb. 525). Op grond van artikel 16b, lid 1, van dit besluit gelden de verboden, bedoeld in de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet niet bij een viertal onder de subleden a tot en met d onderscheiden situaties². Op grond van artikel 16b, lid 2, sub a, van dit besluit gelden de vrijstellingen bedoeld in het eerste lid ten aanzien van bij ministeriële regeling³ aangewezen beschermde dier- en plantensoorten.

Ministerie van Landbouw,
Natuur en Voedselkwaliteit
Dienst Regelingen
Backoffice West
Burg. de Raadsingel 59
Postadres: Postbus 1191
3300 BD Dordrecht
Telefoon: 0800-2233322
Fax: 078-6395394

- ¹ Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten (Stb. 2000, 525, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 10 september 2004, Stb. 2004, 501)
- ²
 - a. de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer of onderhoud van vaarwegen, watergangen, waterkeringen, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen en bermen en in het kader van natuurbeheer;
 - b. de uitvoering van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer of onderhoud in de landbouw en de bosbouw;
 - c. bestendig gebruik;
 - d. de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.
- ³ Regeling vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en faunawet (Stcrt. 2002, 51 laatstelijk gewijzigd bij regeling van 25 januari 2005, Stcrt. 2005, 23)

Datum

Kenmerk

Vervolgblad

nib.FF2004C.712.sh

2

Omdat de soorten waarvoor u heeft aangevraagd behoren tot deze bij ministeriële regeling aangewezen beschermde dier- en plantensoorten en de werkzaamheden, voortvloeiende uit het project waarvoor u ontheffing aanvraagt, vallen onder genoemde vrijstellingssituaties, is in uw geval bovenomschreven vrijstelling van toepassing.

Projectplan

U heeft bij een brief van 15 september 2004 aan Dienst Regelingen duidelijk gemaakt dat er nog geen projectplan met betrekking tot uw aanvraag kan worden aangeleverd, omdat het projectplan zich nog in de ontwerpfase bevindt. Uw huidige aanvraag heeft betrekking op algemene soorten en kan derhalve middels deze niet in behandelbrief worden afgedaan. Mocht uit het projectplan naar voren komen dat er in het plangebied soorten voorkomen die op basis van de nieuwe AMvB niet zijn vrijgesteld, dan dient u voor deze soorten ontheffing aan te vragen.

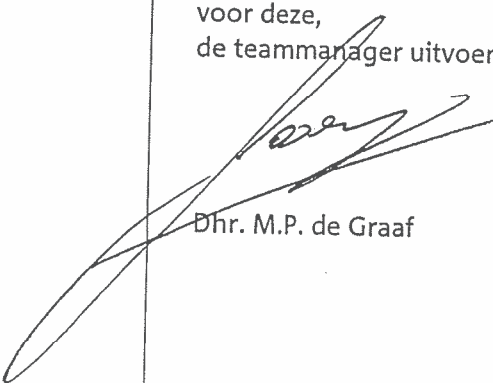
Conclusie

Op grond van bovenstaande is het u toegestaan om, in het kader van de uitvoering van uw project, de verboden, bedoeld in de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet te overtreden. Echter, dit doet niet af aan de zorgplicht ex artikel 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten, ongeacht vrijstelling of ontheffing. Op grond hiervan dient u zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, dieren en planten te verplaatsen, teneinde schade aan deze soorten zo veel mogelijk te voorkomen.

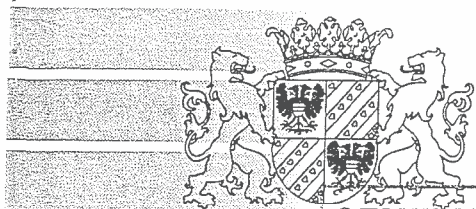
Mocht u reeds aan Dienst Regelingen (per 1 januari 2005 de opvolger van LASER) leges hebben overgemaakt, dan zullen de leges aan u worden gerestitueerd.

Tot slot wil ik u meedelen dat tegen dit besluit gebaseerd op algemeen verbindende vrijstelling genoemd in het Besluit houdende wijziging van een aantal algemene maatregelen van bestuur in verband met wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet staat geen bezwaar en beroep open staat.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUUR EN VOEDSELKWALITEIT,
voor deze,
de teammanager uitvoering,



Dhr. M.P. de Graaf



provincie groningen

kleine commissie

Secretariaat:
Dienst Ruimte en Milieu
Bezoekadres: St. Jansstraat 4
Alg. tel.nr. 050 - 3164911

Postbus 610
9700 AP Groningen
Fax 050 - 316 44 39
Correspondentie uitsluitend richten aan
het postadres

GEMEENTE PEKELA			
INGEKOMEN D.D.		NR.	
0 9 0 9 0 5		5 2 0 6	
Bedr.V			
GGZ		R0	
SaZa			
	B	W	W S
gezien			
overleg			
kopie			

Aan Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Pekela
Postbus 20000
9665 ZM Oude Pekela

GGZ PEKELA
INGEKOMEN

1 3 SEP 2005

Nr.: 2005-10795

Groningen, 7 september 2005

Behandeld door : Folmer, G.
Telefoonnummer : (050) 3164509
Antwoord op : Brief d.d. 11 mei 2005
Bijlage :
Onderwerp : Voorontwerpbestemmingsplan "Koertsmeulen" te Oude Pekela

Geacht college,

Op 20 mei 2005 hebben wij in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening van u ontvangen het voorontwerpbestemmingsplan "Koertsmeulen" (hierna te noemen: het plan).

Voor zover het plan ons aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, hebben wij deze naar zwaarte gecategoriseerd. Voor de betekenis van de gehanteerde categorieën verwijzen wij naar de "Handreiking voor het opstellen en beoordelen van Gemeentelijke Ruimtelijke Plannen".

Situering van het plangebied

Het plangebied wordt als volgt begrensd:

- aan de zuidoostkant door: het Pekeler Hoofddiep;
- in het noordoosten door: de Troelstralaan;
- aan de noordwestzijde door: een schouwsloot met daaraan grenzend de achtertuinen van de woningen aan de Thorbeckelaan;
- aan de zuidwestzijde door: de Schaepmanlaan.

Doel en inhoud van het plan

Het plan heeft als doel de herstructurering van het gebied waar eerder houthandel Koerts was gevestigd. Tengevolge van de amovering van de opstallen van deze houthandel is er grond vrij gekomen voor de bouw van vrijstaande woningen, tweeonoreenkappers en twee appartementencomplexen.

In het plan is de nog aanwezige villa van de vroegere Houthandel Koerts planologisch geregeld.

Toetsingskader

In het kader van het overleg hebben wij tot taak om te beoordelen of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en met het recht. Meer concreet houdt deze beoordeling in dat wij dienen na te gaan of het rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid voldoende doorwerkt in de

aan het plan ten grondslag liggende visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het betrokken gebied en in de wijze waarop deze juridisch is vertaald op de plankaart en in de voorschriften. Voorts dienen wij te bezien of het ter voorbereiding van het plan - op grond van artikel 9 van het Bro - uitgevoerde onderzoek volledig is en goed onderbouwd inzicht biedt in de effecten van de voorgenomen ontwikkelingen en in de mogelijkheden tot realisering daarvan in overeenstemming met de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De toetsing aan het recht strekt zich met name uit tot de juridische kwaliteit en handhaafbaarheid van de plankaart en de daarbij behorende bestemmingsregelingen.

Planbeoordeling

Het plan geeft ons aanleiding tot het maken van de navolgende opmerkingen.

Toelichting

Bestemmen sloten om perceel Feiko Clockstraat 43.

In het hoofdstuk "Planbeschrijving" is aangegeven dat de bestaande sloten om het perceel van de villa aan de Feiko Clockstraat 43 zullen worden behouden. Teneinde de functie van deze sloten zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt alsook vanuit een oogpunt van waterbeheer veilig te stellen adviseren wij u deze gronden te bestemmen voor "Water" (categorie 2).

Duurzaam bouwen

Onder "duurzaam bouwen" is aangegeven dat in de gemeentelijke notitie "Duurzaam Bouwen Pekela" een lijst is opgenomen met mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen. Vermeld is dat voor nieuwe gebieden zoals hier aan de orde, aandacht wordt gevraagd voor een aantal te nemen maatregelen. Aan de projectontwikkelaar is, aldus de toelichting, verzocht nadere aandacht te schenken aan een of meer maatregelen en dit middels een infopakket onder de aandacht te brengen van de toekomstige bouwers.

Wij adviseren u om dit minder vrijblijvend over te laten aan de projectontwikkelaar en de toekomstige bouwers en hierover nu reeds harde afspraken te maken.

De provincie wil namelijk in het kader van haar energie- en klimaatbeleid een evenredige bijdrage leveren aan het nakomen van de internationale afspraken over het terugdringen van de CO₂-emissie. Uit een in opdracht van de provincie uitgevoerde studie blijkt dat energiebesparing in de woningbouw (zowel nieuwbouw als bestaande bouw) één van de meest kansrijke en effectieve wijzen van energiebesparing is. Om die reden wordt het van belang geacht dat in de ruimtelijke planvorming wordt gestreefd naar een goede energieprestatie van de bebouwde omgeving. Dat kan op verschillende manieren, namelijk op woningniveau en/ of op wijkniveau, al naar gelang de situatie. Er zijn verschillende instanties die kunnen ondersteunen bij het identificeren van de kansen, het formuleren van de doelstellingen en het aandragen van de mogelijkheden om de doelstellingen te realiseren. Daarnaast zijn mogelijkwerwijs voor bepaalde projecten financiële middelen beschikbaar. Nadere informatie over een en ander kan worden verkregen bij afdeling Milieubeleid en Bodemsanering van de provincie Groningen (categorie 2).

Vervoer gevaarlijke stoffen

Onder "Vervoer gevaarlijke stoffen" is vermeld dat het vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt over de N 367. Deze weg ligt, aldus de toelichting, op voldoende afstand van de locatie om geen beperkingen op te leveren. Wij adviseren u deze afstand te vermelden in de toelichting (categorie 3)

Industrielawaai

Onder "Industrielawaai" is vermeld dat het plangebied ligt binnen de geluidszonegrens van 50 dB(A) van de voormalige karton- en papierfabriek op het bedrijventerrein Aa - stroom. Voor geluidsgevoelige bebouwing binnen het plangebied moet een ontheffing worden gevraagd. Een verzoek daartoe alsmede op grond van de Wet geluidhinder is inmiddels door Gedeputeerde Staten ontvangen, die hierover voor 13 september 2005 dienen te beslissen.

Vermeld is dat de bedrijfsactiviteiten van de geluidproducerende bedrijven gestaakt zijn en dat niet wordt verwacht dat de productie weer zal worden hervat.

Wij adviseren u meer zekerheid te bieden ten aanzien van de toekomstmogelijkheden op dit bedrijventerrein en dan met name voor zover dit betreft de gronden waarop de voormalige karton- en papierfabriek ligt. Dit kan door het nemen van een voorbereidingsbesluit gevolgd door een herziening van het bestemmingsplan voor althans de hiervoor genoemde gronden, waarbij het toekomstige bestemmingsplan de mogelijkheid voor met milieugevoelige activiteiten strijdige bedrijfsactiviteiten uitsluit (categorie 2)

Wegverkeerslawaaï/ 30 km/ uur gebied

In § 5.4 is vermeld dat de weg door het plangebied in het kader van het Duurzaam Veilig Beleid als 30 km / uur - zal worden ingericht en daarmee geen geluidszone heeft.

Wij willen u er op wijzen dat de in artikel 74, lid 2, onder b opgenomen uitzondering van de in voorbereiding zijnde Wijziging Wet Geluidhinder (inhoudende dat er geen zone geldt langs wegen waarop een maximumsnelheid van 30 km per uur is toegestaan) komt te vervallen.

Echter ook onder de huidige wetgeving kan, op grond van uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak (o.a. AbRvS d.d. 3 september zaaknr. 200203751/1), in geval er een maximumsnelheid van 30 km / uur voor een weg geldt, niet zonder meer geconcludeerd worden dat daarmee het betreffende plandeel vanuit een oogpunt van geluidsbelasting in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervan is namelijk niet sprake indien eerder al is gebleken dat de geluidsbelasting ter plaatse beduidend meer zou bedragen dan de toepasselijke voorkeursgrenswaarde. Wij adviseren u dit bij dit plan te betrekken (categorie 3).

Bodem

Op basis van een aantal bodemonderzoeken is een saneringsplan opgesteld. Dit saneringsplan is voorgelegd aan Gedeputeerde Staten, die per brief hebben laten weten dat zij met het saneringsplan instemmen.

Uit de toelichting i.c. de "Financiële uitvoerbaarheid" blijkt niet in hoeverre deze sanering financieel uitvoerbaar is. Wij zijn van mening dat bij de vaststelling van het plan hierin alsnog inzicht geboden dient te worden (categorie 1).

Waterberging

Er is berekend dat, uitgaande van de beschreven inrichting, een bergingscapaciteit van 1324 m3 nodig is. Voor het eventueel in de toekomst afkoppelen van hemelwater van de woningen aan de Thorbeckelaan is in het plangebied geen extra bergingscapaciteit aanwezig. In de toelichting is aangegeven dat hiervoor een andere oplossing gezocht moet worden.

Wij adviseren u in overleg met het waterschap deze oplossing vóór de vaststelling van het bestemmingsplan gevonden te hebben (categorie 2).

Besluit luchtkwaliteit

In het plan is geen aandacht besteed aan het Besluit luchtkwaliteit. Dit is niet gemotiveerd.

Wij zijn van mening dat, overeenkomstig het gestelde hierover in de Handreiking, u de luchtkwaliteit binnen het plangebied dient te bepalen (uitgaande van het achtergrondniveau van het Landelijk Meetnet LUVU plus de uitstoot van de lokale bronnen) en deze dient te toetsen aan de normen. Daarbij moet een prognose voor de situatie na 2010 worden opgesteld, waarbij alle ontwikkelingen die van belang kunnen zijn worden meegenomen. Als de waarden niet kunnen worden gehaald dan moet een luchtkwaliteitsplan met maatregelen worden opgesteld.

Wij verwijzen u in dit kader naar het met ingang van 5 augustus jl. in werking getreden (nieuwe) Besluit luchtkwaliteit (met terugwerkende kracht tot 4 mei 2005) en naar de brief van Gedeputeerde Staten d.d. 16 juni 2005 (categorie 2).

Benutten grondstromen in bestemmingsplannen

Het aanleggen van wegen, het bouwen van woonwijken, bedrijventerreinen en dergelijke vergen grote hoeveelheden bouwgrondstoffen. Aangezien deze grondstoffen niet onbeperkt voorradig zijn, is zuinig en hoogwaardig gebruik ervan van groot belang. Mede daarom is een maximale inzet

nodig van alternatieve materialen zoals secundaire bouwgrondstoffen. Daar komt bij dat het gebruik van dergelijke grondstoffen een substantiële besparing kan opleveren van de exploitatiekosten van een plan.

In de Nota Ruimte wordt aanbevolen dat de gevolgen van nieuwe ruimtelijke plannen op de bouwgrondstoffenvoorziening moeten worden betrokken in de totale belangenafweging. Tegen deze achtergrond adviseren wij u - voor zover nodig en nog mogelijk - te onderzoeken hoe in de bouwgrondstoffenbehoefte die het voorliggende plan oproept op een zo doelmatig en duurzaam mogelijke wijze kan worden voorzien.

Voor nader advies omtrent het (her)gebruik van secundaire grondstoffen, kan een beroep worden gedaan op de afdeling Milieubeleid en Bodemsanering van de provincie Groningen. (categorie 3)

Buitenspeelruimte voor kinderen

Het is van belang dat in het stedelijke gebied voldoende buitenspeelruimte voor kinderen aanwezig is. Het creëren en in standhouden van buitenspeelruimte is een taak van de gemeentelijke overheid. Door de NUSO, de landelijke organisatie voor speeltuinwerk en jeugdrecreatie, en het Nationaal Jeugdfonds "Jantje Beton" wordt geadviseerd om in woongebieden in het algemeen 300 m² per hectare aan buitenspeelruimte in te richten. Dit is 3 % van de totale oppervlakte van een woongebied. Deze norm kan echter genuanceerd worden toegepast naar gelang de bevolkingssamenstelling, de bevolkingsdichtheid en de daarmee samenhangende behoefte aan speelruimte.

Op grond van een en ander adviseren wij u om het belang dat ermee is gediend dat kinderen in hun directe woonomgeving over voldoende buitenspeelruimte beschikken te betrekken bij de afweging die ten grondslag dient te liggen aan het bestemmen van de in het voorliggende plan begrepen gronden. Voor zover de uitkomst van deze belangenafweging ertoe leidt dat in het plangebied speelruimte wordt gecreëerd, verdient het aanbeveling om de kosten daarvan (inclusief die van het onderhoud) in de exploitatieopzet van het plan te verdisconteren. (categorie 3).

Economische uitvoerbaarheid

Hieronder is vermeld dat de exploitatie door en voor rekening van de ontwikkelaar wordt uitgevoerd.

Wij zijn van mening dat dit u niet ontslaat van het inzichtelijk maken van de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Er dient, ongeacht wie er realiseert, inzicht geboden te worden in de financiële (cijfermatige) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Het doel hiervan is om te kunnen verifiëren in hoeverre de beoogde kwaliteit van het plan daadwerkelijk kan worden bereikt. Daartoe dient de financiële onderbouwing deel uit te maken van het bestemmingsplan en gelijktijdig daarmee ter inzage te worden gelegd.

Op grond van het voorgaande adviseren wij u de financiële uitvoerbaarheid van het plan zoals hiervoor omschreven alsnog toe te voegen aan het plan (categorie 2).

Voorschriften

Bouwgrens

Deze lijn ontbreekt op de plankaart/ het renvooi (categorie 2).

Bouwen in de bouwgrens

In artikel 3, lid 2, onder a, sub 4 is aangegeven dat de woningen worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens. In althans een geval ligt een bouwvlak temidden van twee wegen. Niet duidelijk is in welke bouwgrens gebouwd dient te worden dan wel dat in die situatie in beide naar de wegen gekeerde bouwgrenzen gebouwd dient te worden (categorie 3)

Gebruik voor bedrijfsdoeleinden/ aan huis gebonden beroepen

In artikel 12, lid 2, onder a, sub 12 is bepaald dat van de bestaande bebouwing maximaal 40 % met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor bedrijfsdoeleinden/ aan huis gebonden beroepen. Deze bepaling is, aldus dit lid, niet van toepassing op de appartementengebouwen.

Niet duidelijk is of hiermee wordt beoogd om appartementengebouwen in het geheel niet aan te wenden voor bedrijfsdoeleinden / aan huis gebonden beroepen dan wel dat deze limitering niet geldt voor appartementengebouwen (categorie 3).

Toepassing artikel 19, lid 2 WRO

Gezien onze opmerkingen zijn wij van mening dat het plan niet in aanmerking kan komen voor de aangewezen projectprocedure op basis van de gemeentelijke ruimtelijke beleidsdocumenten als bedoeld in artikel 19, lid 2 WRO.

Wij adviseren u het plan overeenkomstig onze opmerkingen aan te passen en de ontbrekende informatie te verwerken in het plan en Gedeputeerde Staten daarna te verzoeken om het plan voor vorengenoemde procedure in aanmerking te laten komen. Bij dit verzoek dient u aan te geven op welke wijze u aan deze opmerkingen tegemoet bent gekomen.

Namens de Commissie Bestemmingsplannen

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' or 'G' shape with a horizontal line extending to the left.

, voorzitter

, secretaris

GGZ PEKELA
INGEKOMEN

14 JUN 2005

Commando DienstenCentra



Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen, Werken en
Terreinen
Directie Noord

Bezoekadres:
Dr. Stolteweg 40
Postadres:
MPC 35 H
Postbus 40184
8004 DD Zwolle
www.dgwt.nl

Steller:
Henk Veldman
Telefoon (038) 457 24 02
Fax (038) 457 23 99
Mobiel 06-51 42 80 23
E-mail:
h.veldman@mindef.nl
MDTN (126) 402

Aan

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Pekela
Postbus 20000
9665 ZM OUDE PEKELA

Datum

10 juni 2005

Ons kenmerk

2005007040

Onderwerp

Voorontwerp bestemmingsplan
Zaakcode 2005/9-2-12-2

Van Dijk

GEMEENTE PEKELA				
INGEKOMEN D.D.		NR.		
130605		3633		
Bedr.V				
GGZ		R0		
SaZa				
	B	W	W	S
gezien	<i>[initials]</i>	<i>[initials]</i>	<i>[initials]</i>	<i>[initials]</i>
overleg				
kopie				

Geacht College,

Met verwijzing naar uw brief van 26 mei 2005, nummer 200503323, bericht ik uw College dat het voorontwerp bestemmingsplan "Koertsmeulen" mij geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Het plan doe ik u hierbij weer toekomen met dank voor de toezending.

Ik hoop u hiermee van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend,

de Eerstaanwezend Ingenieur Directeur
Directie Noord,
voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening en Milieu,

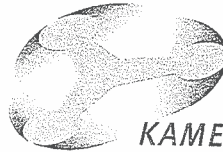
drs. A. Noorman

Bijlage: 1

[Handwritten signature]

GGZ PEKELA
INGEKOMEN

21 JUN 2005



KAMER VAN KOOPHANDEL
GRONINGEN

Van Dyk

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Pekela
T.a.v. de heer K. Geijzendorffer,
hoofd sector Grondgebiedszaken
Postbus 20000
9665 JD OUDE PEKELA

GEMEENTE PEKELA				
INGEKOMEN D.D.		NR.		
16 06 05		3723		
Bedr.V				
GGZ		RO		
SaZa				
	B	W	W	S
gezien	<i>M</i>	<i>h</i>	<i>0</i>	<i>13</i>
overlegnummer	050-5205860			
kopie				

KANTOOR GRONINGEN

LEONARD SPRINGERLAAN 15

POSTBUS 134, 9700 AC GRONINGEN

T (050) 520 58 88 F (050) 526 48 52

KANTOOR VEENDAM

PIETER SNEEUWPLEIN 12

POSTBUS 9, 9640 AA VEENDAM

T (050) 520 58 88 F (0598) 616 325

REFERENTIE

304/05/PJZ/TVi

ONDERWERP

Voorontwerp bestemmingsplan Koertsmeulen,
uw brief nr. 200503132, d.d. 19 mei 2005

DATUM

15 juni 2005

BIJLAGEN

-

Geacht College,

In het kader van het overleg ex. art. 10 BRO ontvingen wij van u het voorontwerp bestemmingsplan Koertsmeulen (uw brief nr. 200503132, d.d. 19 mei 2005). Hierover merken wij het volgende op.

Wij kunnen ons goed vinden in de bestemming 'wonen' als ruimtelijke invulling voor het terrein van de voormalige houthandel Koerts in de kern van Oude Pekela. Wel constateren wij dat aan de overzijde van het Pekeler Hoofddiep een bedrijventerrein ligt, Aa-stroom, waarvoor een geluidszone geldt. Krachtens het voor dit terrein vigerende bestemmingsplan zijn de vestigingsmogelijkheden voor dit terrein onverkort aanwezig en zijn ook de geluidscontouren van kracht. Het plangebied Koertsmeulen ligt binnen de 50 dB(A) zonegrens en in die zin heeft de voorgenomen woningbouw uit oogpunt van potentiële geluidoverlast mogelijk beperkende gevolgen voor de bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerreinen Aa-stroom.

Naar verluidt maken de op dit moment op dit terrein gevestigde bedrijven geen volledig gebruik van de vergunde geluidsruimte. Maar indien een bedrijf hier wel gebruik van zou willen maken, kan de voorgenomen of gerealiseerde woningbouw tot beperkingen in de geluidproductieruimte en dus de (voorgenomen) bedrijfsvoering leiden.

Dit kan resulteren in vermindering van de vestigingsomstandigheden en tot waardeverlies van onroerende bezittingen op het bedrijventerrein Aa-stroom. Uit de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan blijkt niet of dit ondervangen zal worden.



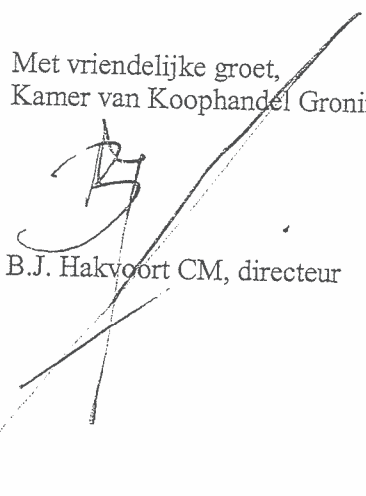
BANKRELATIES
POSTBANK 837880
ABN AMRO 57.03.47.629
ING 67.73.63.958

INZAGE REGISTER
0900-12345678 (€ 0,70 PER MINUUT)
INTERNET: WWW.GRONINGEN.KVK.NL
E-MAIL: INFO@GRONINGEN.KVK.NL

Wij verzoeken u in het kader van het vast te stellen bestemmingsplan Koertsmeulen dit punt nader te bezien in overleg met het bedrijfsleven.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Kamer van Koophandel Groningen



B.J. Hakvoort CM, directeur



College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Pekela
Postbus 20000
9965 ZM OUDE PEKELA

B.V. Nederlandse Gasunie

Gebied Deventer
Kantoor Deventer
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
T (0570) 69 69 11
F (0570) 69 64 11
E communicatie@gasunie.nl
BTW NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700
www.gasunie.nl

Datum
23 mei 2005

Doorkiesnummer
(0570) 69 62 05

Ons kenmerk
TOGO.05.B.2804

Uw kenmerk
200503127

Onderwerp
Vooroverleg bestemmingsplan Koertsmeulen

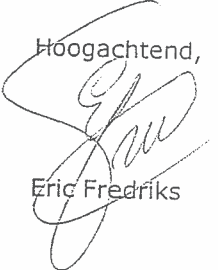
Geacht college,

Met uw bovenvermelde brief, d.d. 19 mei 2005, ontvingen wij het bestemmingsplan Koertsmeulen in het vooroverleg ex artikel 10 BRO.

Binnen de plangrenzen liggen geen aardgastransportleidingen van ons bedrijf, derhalve zenden wij u het plan onder dankzegging retour.

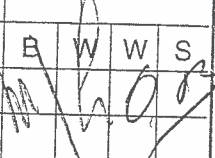
Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,


Eric Fredriks

Bijlagen: als genoemd

Van Dyke

GEMEENTE PEKELA				
INGEKOMEN D.D.		NR.		
30 05 05		3403		
Bedr.V				
GGZ		R0		
SaZa				
		B	W	W S
gezien				
overleg				
kopie				

GGZ PEKELA
INGEKOMEN

01 JUN 2005

GGZ PEKELA INGEKOMEN
23 SEP 2005

GEMEENTE PEKELA				
INGEKOMEN D.D.		NR.		
21 09 05		5370		
Bedr.V				
GGZ		RO		
SaZa				
	B	W	W	S
gezien				
overleg				
kopie				



Aquapark 5, Veendam
Postbus 195, 9640 AD Veendam
Tel (0598) 693 800
Fax (0598) 693 893
www.hunzeenaas.nl

Gemeente Pekela
T.a.v. de heer D. van Dijk
Postbus 20000
9665 ZM OUDE PEKELA

Uw brief 19 mei 2005
Ons kenmerk LJ 05.3261/05.2994
Onderwerp bestemmingsplan Koertsmeulen

VERZONDEN 20 SEP. 2005
Datum 16 september 2005
Behandeld door Wilfried Heijnen
Doorkiesnummer 0598-693402

Geachte heer Van Dijk,

Ik deel u mee dat het bestemmingsplan Koertsmeulen, in het kader van vooroverleg Bro art. 10, geen nadere aanvulling behoeft.

Door het vroegtijdig en constructief samenwerken aan de waterhuishoudkundige planuitwerking, ben ik van mening dat dit uiteindelijk de kwaliteit van het plan Koertsmeulen ook ten goede is gekomen.

De onderbouwing van de waterhuishoudkundige onderwerpen in de waterparagraaf zijn een uitstekend voorbeeld voor de wijze waarop dit in zijn algemeenheid in bestemmingsplannen zou moeten worden verwoord.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur,

Jemmer Kooistra
Districtshoofd Zuidoost
Sector Waterhuishouding en Waterkering

GGZ PEKELA
INGEKOMEN

17 JUN 2005

H. HuIs
Thorbeckelaan 84
9665 CG OUDE PEKELA

Van Rijk

GEMEENTE PEKELA					
INGEKOMEN D.D.			NR.		
15 06 05			3691		
Bedr.V					
GGZ		R0			
SaZa					
B	B	W	W	S	
gezien	<i>[initials]</i>	<i>[initials]</i>	<i>[initials]</i>	<i>[initials]</i>	<i>[initials]</i>
overleg					
kopie					

OUDE PEKELA, 13 juni 2005

Het College van Burgemeesters & Wethouders
Postbus 20.000
9665 ZM OUDE PEKELA

Geacht College,

Naar aanleiding van de voorlichtingsavond en ge gelegenheid ter inzage van de documenten m.b.t. Plan Koerts Meulen heb ik het volgende mede te delen:

1) Graag zou ik het plan m.b.t. tot de bosschages aangepast zien.

De bosschages tussen de tuinen grenzen aan de Thorbeckelaan en het Plan Koerts Meulen zijn verdwenen. Onze privacy is hierdoor ernstig aangetast.

Mijn vraag is:

Kan er een houtwal geplaatst worden om dit ongemak teniet te doen?

Ik heb een schets bijgevoegd om te tonen wat ik bedoel.

2) Graag ik ontvang ik gegevens van u m.b.t. het waterpeil en het peil van de bebouwing.

Een schets is bijgevoegd.

3) De sloot grenzend aan de Thorbeckelaan wordt breder gemaakt; wat zijn de consequenties aan de de thorbeckelaankant?

4) Graag verneem ik van u hoe er wordt gebouwd;

Door een aannemer ?

of door particuliere bouwers ?

Dit in verband met al dan niet langdurende overlast.

5) Kan er worden gebouwd zonder dat er geheid moet worden

Ik hoop en verwacht antwoorden te krijgen voordat de bebouwing een feit is.

Hoogachtend
H. HuIs

Bijlagen: 2 schetsen

A

Pchel A

Geiko Clockstr

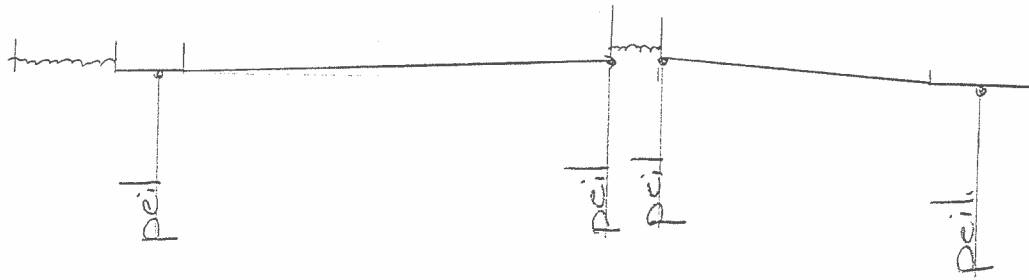
Bauwerrein

SLOOT

thorbechelaan

A

V V



Oude Pekela, 04.06.05.

Betreft: inspraak voorontwerp bestemmingsplan Koertsmeulen

Geacht College,

Na bestudering van de stukken, horend tot bovenstaand voorontwerp bestemmingsplan, en refererend aan ons eerder schrijven dd 30.12.04. (Bijlage I), het volgende:

De ligging, en het vigerende bestemmingsplan Oude Pekela Oost, zoals goedgekeurd dd 26.02.80, heeft ons in de tachtiger jaren doen besluiten om naar de Feiko Clockstraat 43 te verhuizen; zou er ooit gebouwd gaan worden, dan zou die bouw zich beperken tot enkele ruime kavels met villa's langs het diep. Hoewel in onze overwegingen ook veel argumenten tégen de aanschaf van dit pand pleitten, gaf die ook op lange termijn gegarandeerde riante privacy voor ons de doorslag om tot verwerving over te gaan.

In eerste instantie sloeg de bekendwording van het plan Koertsmeulen dan ook in als een bom; in plaats van in de toekomst enkele rustige naastbijgelegen villa's een locatie als centraal clubhuis van een hele woonwijk rondom.

Omdat het hier ging om een subjectieve beleving hebben we ons pand toen laten taxeren, daarbij rekening houdend met de huidige ligging, en onder het vigerende bestemmingsplan, en de toekomstige ligging, als het plan ongewijzigd zijn doorgang zou vinden. Deze taxatie bevestigde onze beleving: het economisch waardeverlies werd getaxeerd op circa €100.000.(!)

In tweede instantie zagen wij natuurlijk ook wel in, dat voor het hele gebied dringend een oplossing nodig was, en dat dit eerdergenoemde plan voor het gebied als geheel een moedig en constructief voorstel is.

Op uitnodiging van Dhr Warris hebben we toen een aantal wijzigingen in het plan voorgesteld, in een schrijven dd 03.10.04, (zie bijlage II) en die willen we ook nu onverminderd naar voren brengen:

1. De situering van noordoostelijke uitgang van de woonwijk tegenover de Unionbrug zouden wij aan de andere zijde van onze woning willen zien, tussen appartementen-gebouw en ons kavel. Daardoor ontstaat een stuk minder verkeersdruk aan de Troelstralaanzijde van het plan, en kunnen (mini-)mens en dier rustig buiten spelen. Onze eigen privacy zou daarmee gediend zijn, omdat woon- en slaapkamers aan de Troelstralaanzijde in het pand zijn gesitueerd. Daarnaast lijkt de huidig geplande situering pal tegenover de Unionbrug ook een wat onoverzichtelijke situatie op te leveren.

2. De "woningdruk" in het plan is érg zwaar, en daarbij ook nog onevenwichtig verdeeld; het totaal aantal geplande woningen is buitenproportioneel, en lijkt vanaf de Schaepmanlaanzijde (waar mogelijk Dhr Warris zelf zijn domicilie gaat kiezen?) toe te nemen richting Troelstralaanzijde, terwijl men uit stedenbouwkundig oogpunt het omgekeerde zou verwachten. Wij vinden dan ook, dat het aantal woningen aan de Troelstralaanzijde teruggebracht dient te worden, hetzij door schrappen, hetzij door situering aan de Schaepmanlaanzijde.

3. De slootomheining rond ons pand, welke past in het karakter van erfafscheiding van een vroegere directeurswoning van een 'boerenfabriek', dient jaarlijks te worden onderhouden. De afgelopen ruim honderd jaar is dit onderhoud vanaf de buitenzijde steeds gepleegd. Daardoor is een situatie ontstaan, dat dit vanaf de binnenzijde helemaal niet meer mogelijk is, of het totale beeldbepalende bomenbestand zou gekapt moeten worden. De enige garantie, dat we aan die onderhoudsverplichting ook in de toekomst kunnen blijven voldoen, is een vrije strook van 3 M vanaf de walkant (dit na ruggenspraak met de firma, die jaarlijks het slootonderhoud doet). De inzet is dan ook het verwerven van deze strook tegen een symbolisch bedrag, waarbij impliciet van onze kant dan ook de garantie wordt gegeven, dat dit onderhoud ook daadwerkelijk gebeurt.

Tenslotte:

Op pagina 2 van het 'advies gemeente Pekela' blijkt de projectontwikkelaar voorafgaand aan een formeel besluit wijziging bestemmingsplan al middels aanvullende procedures te willen beginnen met een appartementsgebouw, een cluster van 8 projectmatige woningen, een particuliere woning aan de Feiko Clockstraat en een particuliere woning in het achterliggende deel, alsmede de infrastructurele werkzaamheden daarbij.

Het gevaar schuilt hierin, dat wanneer dit nu al gehonoreerd wordt, later het voorstel wijziging bestemmingsplan al een gedeeltelijk voldongen feit is, en dan een eventueel nog aan te brengen wijziging gepaard zal gaan met desinvestering en risico op claims.

De projectontwikkelaar probeert druk uit te oefenen door te suggereren, dat wanneer de normale wettelijke weg wordt bewandeld, de daarvoor vereiste tijd het plan onhaalbaar zou maken, en dringt aan op een zg. versnelde procedure, waarbij Gedeputeerde Staten vrijstelling zou kunnen verlenen van de verplichting om te wachten op de feitelijke wijziging bestemmingsplan. Dit op grond van het voorontwerpbestemmingsplan, mits vooraf door de gemeenteraad uitdrukkelijk geaccordeerd.

Laat uw zorgvuldigheid in afwegingen niet de dupe worden van deze *geconstrueerde* haast!

Met vriendelijke groet,

Sebes Zevenhuizen

Anja Zevenhuizen-Hofman.

GGZ PEKELA
INGEKOMEN

08 JUN 2005

Vandijk

GEMEENTE PEKELA				
INGEKOMEN D.D.	NR.			
060605	3500			
Bedr.V				
GGZ	1	VR0		
SaZa				
	B	W	W	S
gezien	<i>M</i>	<i>K</i>	<i>O</i>	<i>B</i>
overleg				
kopie				

Bylage I

Betreft: project "KoertsMeulen"

Oude pekela, 30 december 2004

Geacht College,

In een circulaire aan omwonenden heeft Dhr. Warris aangekondigd, zijn project "KoertsMeulen" voor te leggen aan gemeente en provincie.

In de afgelopen maanden heeft er een gedachtenwisseling tussen ons en hem plaatsgevonden, waarbij van onze kant enkele suggesties zijn gedaan ter verbetering van het plan als geheel, tot behoud van historische karakteristieken, en tenslotte tot beperking van de inbreuk op onze privacy, die de verwezenlijking van dit plan met zich meebrengt.

Eigenlijk zijn we er op geen van de betrokken gebieden goed uitgekomen.

Omdat Dhr Warris zich weinig invoelend toonde in onze inhoudelijke argumentatie, hebben we hem op de hoogte gesteld van te verwachten planschade die als waardevermindering op ons pand is getaxeerd bij uitvoering van het project. Dhr Warris gaf aan, dit te betwijfelen.

We verzoeken U dan ook dit schrijven op te vatten als een "vooraankondiging te verwachten planschade bij wijzigen bestemmingsplan", welke schade in onze ogen absoluut vermijdbaar is, en alleen zal leiden tot tijdverlies en ergernis bij betrokken partijen, onszelf daarbij uitdrukkelijk meegerekend. Desgewenst graag tot toelichting bereid.

Hoogachtend,

S.Zevenhuizen

Bijlage: kopie circulaire

A.Zevenhuizen-Hofman.

Oude Pekela, 3 oktober 2004

Geachte Heer Warris.

U verzocht, na verstrekte info over gewijzigd plan dd 18 sept. om een schriftelijke reactie.

Het geheel overziende, valt in eerste instantie de nieuwe ingangsligging van de toegangsweg tegenover de Unionbrug op. Niet enkel vanuit ons eigen belang, maar ook planologisch lijkt ons dit niet wenselijk.

We praten over een woonerf-idee, en genoemde situering leidt tot een schijnbare ontsluiting van het woonerf, waardoor extra verkeersdruk in de hand wordt gewerkt, een onoverzichtelijk kruispunt ontstaat, en waardoor ALLE verkeer vanuit het woonerf noordwaarts het hele zg "Houtstek"-traject zal moeten afrijden.

Wordt de ontsluiting gelegd meer naar centraal, bijvoorbeeld aan de andere zijde van ons perceel, dan ontstaat een rustig woonerf, wat gevrijwaard wordt van dit verkeer.

Daarnaast lijkt de "woningdruk" in Uw plan, waarin, het moet me van het hart, wel ERG veel woningen gepland zijn, meer van toepassing op de Troelstralaan (noord-) zijde, dan op de Schaepmanlaanzijde, waar U mogelijk tzt Uw domicilie gaat kiezen. Daar ook aan de Feiko Clockzijde over het algemeen sprake is van wat grotere percelen, zou er veel voor te zeggen zijn, aan het einde van de "Houtstek" wat woningen te schrappen, (25 en 26) wat dan ten gunste kan komen aan de twee geplande percelen aan de noordkant langs de Feiko Clockstraat. (27 en 27a)

In de inmiddels drie voorgaande contacten, die we gehad hebben, hebben we ons hard gemaakt voor het behoud van onze erfafgrenzing door de sloot, waarvan een gedeelte de laatste jaren door mij jaarlijks is onderhouden in opdracht van het waterschap. Naast een functie in de waterhuishouding zien wij ook een historisch belang: bij de bouw in 1892 is het kavel opgehoogd, en gedeeltelijk begrensd met opgestapeld turf; De slootomheining refereert aan zijn ontstaansgrond: direktEURSwoning van een boerenfabriek.

Het hemelwater van ons pand komt gedeeltelijk rechtstreeks, gedeeltelijk via een overloop van een regenput uit op deze slootomheining. U ziet, men was toen zijn tijd al vooruit in de scheiding van afvalwater.

Instandhouding van deze sloot, waarin in Uw plan is voorzien, vereist echter ook de mogelijkheid om deze sloot adequaat te kunnen onderhouden, en Uw opmerking, dat we voor die mogelijkheid vanuit ons huidige perceel de randvoorwaarden zouden moeten scheppen, zou een kapvergunning vereisen voor vrijwel het gehele bomenbestand, wat nu de erfafzetting vormt.

Het onderhoud zal dus vanaf de buitenzijde dienen te geschieden.

We hebben, zoals U weet, ons pand laten taxeren door een gekwalificeerde lokale makelaar, en in dit taxatierapport wordt duidelijk gesteld, dat de toekomstige waarde van ons pand nadelig wordt beïnvloed door het verlies van privacy door Uw plan. Overigens zien wij dat duidelijk ook zo.

Dat neemt niet weg, dat we zeker sympathie kunnen opbrengen voor het feit, dat U Uw nek uitsteekt voor het realiseren van een oplossing voor een dreigende verdere verpaupering van het terrein van het voormalig houtbedrijf van de familie Koerts. Nu zouden we aan die riant privacy ook in het huidige bestemmingsplan wel wat hebben ingeboet, maar ook U zult met ons eens zijn, dat het nogal wat uitmaakt, of je aan weerszijden wordt geconfronteerd met een villa als buur, of door een hele woonwijk rondom.

Op grond van voorgaande overwegingen komen we tot de volgende conclusie: Om het verlies aan privacy zo minimaal mogelijk te houden, en dit te waarborgen voor de toekomst willen we een strook van 3 meter* land, grenzend aan de sloot rondom in eigendom, waarbij in een buitenafgrenzing door een groenstrook in het "groenplan" zal worden voorzien.

Daarnaast wordt de toegang tot de "Houtstek" aan de andere zijde van ons pand gesitueerd, midden tussen het appartementsgebouw(A1) en onze woning.

De ruimte, die daardoor vrijkomt naast de twee percelen (nrs 27/27a) wordt van groen voorzien.

De percelen 25 en 26 komen te vervallen.

Bij inwilliging van deze voorstellen zullen we ons niet verzetten tegen een voorstel tot wijziging bestemmingsplan, tenzij er nog andere voor ons significante veranderingen in Uw plannen volgen.

In afwachting van Uw schriftelijk antwoord,

Met vriendelijke groet,

Fam.Zevenhuizen

*De 3 meter is gebaseerd op de benodigde werkruimte voor het slootonderhoud, zoals overlegd met de firma, die we het jaarlijks slootonderhoud laten uitvoeren.

-i.a.a. archief

Gemeente Pekela
T.a.v. College van B&W
Postbus 20000
9665 ZM OUDE PEKELA

Oude Pekela, 02 juni 2005

Familie Luppens
Thorbeckelaan 82
9665 CG OUDE PEKELA

GGZ PEKELA
INGEKOMEN

08 JUN 2005

Van Dijk

GEMEENTE PEKELA				
INGEKOMEN D.D.		NR.		
060605		3496		
Bedr.V				
GGZ	1	VRO		
SaZa				
	B	W	W	S
gezien	<i>W</i>	<i>L</i>	<i>E</i>	<i>B</i>
overleg				
kopie				

Betreft: voorontwerpbestemmingsplan Koertsmeulen

Geacht college,

Naar aanleiding van het voorlopige bestemmingsplan met betrekking tot locatie Koertsmeulen hebben wij nog de volgende vragen/opmerkingen.

Wij wonen al jaren aan de thorbeckelaan, eerst op nummer 78 later op nummer 82. Wij zijn verhuisd naar nummer 82 omdat wij altijd graag in deze straat woonden en we veel privacy en rust hadden. Buiten zitten is altijd een pretje vanwege de bomen en bossen waar we op uitkijken, de dieren die het met zich mee brengt en de privacy en rust.

Nu zijn afgelopen voorjaar alle bomen weggekapt/verwijderd vanwege plan Koertsmeulen. Wij vragen ons af of er ook bomen en bossen weer worden geplant of iets voor in de plaats zodat wij onze privacy en rust behouden. Doordat de bomen zijn weggekapt is hierdoor veel meer lawaai gekomen.

Hoe lang word er straks gebouwd? (i.v.m geluidsoverlast)

Wordt er ook geheid en heeft dit ook gevolgen voor onze woning?

Hoe hoog komen de woningen achter ons, kunnen die straks bij ons in de tuin kijken?

De sloot wordt breder heeft onze kant daar ook hinder van? (i.v.m verzakking).

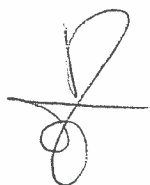
Is er ook sprake van waardevermindering van ons huis?

Zo zijn er dus een aantal zaken wat toch zeker invloed zal hebben op ons woongenot en woonplezier.

In afwachting van u antwoord verblijven wij,

Met vriendelijke groeten,

Familie Luppens





Betreft : **VERSLAG - verslag hoorzitting voorontwerpbestemmingsplan Koertsmeulen.**

Datum : 25 augustus 2005

Tijd : 15:30 uur

Aanwezigen : namens de gemeente: de heer Oosterveld (wethouder) en de heer van Dijk.
De heer en mevrouw Huls, de heer en mevrouw Luppens en de heer Zevenhuizen.
Namens de projectontwikkelaar: de heer Warris

Afwezig : mevrouw Zevenhuizen

Kopie aan :

		actie door	eind- datum
1.	De heer Oosterveld opent de bijeenkomst en geeft aan dat hij de portefeuillehouder de heer Lammersma vervangt. De bijeenkomst is belegd om de personen die een zienswijze hebben ingediend de gelegenheid te bieden hun zienswijzen mondeling toe te lichten. Ook de projectontwikkelaar, de heer C.J.B. Warris, zijnde de initiatiefnemer van de plannen is voor de zitting uitgenodigd. Van de hoorzitting wordt een verslag gemaakt, dat zo spoedig mogelijk zal worden toegezonden.		
2.	De heer en mevrouw Luppens geven aan dat zij hun woning te koop hebben staan, maar dat serieuze gegadigden het nu laten afweten omdat de situatie achter hun woning niet duidelijk is. Ter zitting wordt gemeld dat de plannen duidelijk zijn en ter inzage hebben gelegen en alsmede op een algemene informatie avond zijn gepresenteerd. Aspirant kopers kunnen ook tussentijds informatie verkrijgen bij de gemeente, zodat er geen onduidelijkheden behoeven te bestaan. Fam. Luppens hebben de volgende zienswijzen ingediend. -In het voorjaar zijn alle bomen en bossen verwijderd. Komen er ook bomen voor terug zodat privacy en rust behouden blijven? Tevens is door het verwijderen van de bomen er meer lawaai gekomen. Langs de grenssloot is een verplichte onderhoudsstrook gepland welke vrij moet blijven van beplanting en bebouwing. Direct daarachter zullen de eigenaren op hun perceel beplanting gaan aanleggen, waardoor privacy en rust voor beide aan de sloot grenzende percelen voldoende gewaarborgd kan zijn. - Hoelang word er gebouwd i.v.m. geluidsoverlast. Na afronding van de noodzakelijke procedures en het verlenen van bouwvergunningen kan worden gestart met de bouw. Omdat het een individuele kaveluitgifte betreft is de looptijd van gronduitgifte/verkoop en bouw nog niet helemaal bekend. Naar verwachting zijn hier enkele jaren mee gemoeid. - Wordt er geheid en heeft dit gevolgen voor de woning.		

	Gelet op de uitgevoerde sonderingen is het niet de verwachting dat er voor de nieuwbouwwoningen geheid moet worden. Het blijft altijd een individuele afweging op basis van op het specifieke bouwterrein gemaakte sonderingen. Er zijn evenwel ook in het terrein verschillen te constateren, waardoor het op enkele plekken toch niet geheel is uit te sluiten dat er geheid moet worden (bijv. balkengat). Er zal ten aanzien van het heien altijd de voorwaarde gelden dat er geen schade aan eigendommen van derden mag plaats vinden. - Hoe hoog worden de woningen en kunnen de toekomstige bewoners straks bij de fam. Luppens in de tuin kijken. De hoogte van de woningen achter de woning van de fam. Luppens is vergelijkbaar met de woningen die aan de Thorbeckelaan staan. Gelet op de grote afstand en eventuele beplanting op de achtererven zal de overlast / inkijk beperkt zijn. De bouwlocatie zal niet worden opgehoogd. Het oorspronkelijke maaiveld blijft nagenoeg gehandhaafd. - De sloot wordt breder en heeft de fam. Luppens daar straks ook hinder van (verzakking). De sloot wordt eenzijdig verbreed en aan de zijde van de percelen aan de Thorbeckelaan vinden geen werkzaamheden plaats. De bestaande kadastrale grens blijft ongewijzigd. Het talud zal zodanig blijven dat geen verzakking optreedt. Mocht er toch verzakking optreden dan is de projectontwikkelaar verantwoordelijk en hij zal een en ander moeten herstellen. - Is er sprake van waardevermindering De waardevermindering wordt door een onafhankelijke derde getaxeerd. De taxatie zal geschieden op basis van het geldende bestemmingsplan en de op grond daarvan mogelijke ontwikkelingen versus het nieuwe bestemmingsplan en de daaruit voortvloeiende mogelijkheden. Het formele verzoek moet bij de gemeente worden ingediend. De emotionele waardevermindering wordt daarin meegenomen. Het was volgens de beleving van de fam. Luppens een groenstrook en het worden achtererven van woningen.	
3.	De heer en mevrouw Huls hebben de volgende opmerkingen. - Zij willen graag het plan aangepast zien door een houtwal / bossingel op het terrein van de bouwlocatie op te nemen. Aan de zijde van Koertsmeulen komt langs de sloot een van beplanting vrij te houden onderhoudstrook. Dit is noodzakelijk in verband met een schouwplicht op deze sloot en om de toekomstige bewoners de mogelijkheid te bieden de sloot van af hun erf te onderhouden. Een groenstrook zoals gevraagd door fam. Huls past niet binnen de voorliggende plannen. De toekomstige bewoners van de locatie Koertsmeulen zullen evenwel bij hun tuinaanleg de nodige beplanting realiseren, waardoor privacy over en weer voldoende gewaarborgd wordt - Zij willen graag gegevens omtrent het waterpeil en het peil van de bebouwing. Om eenduidige informatie te hebben over peilen van de percelen aan de Thorbeckelaan en de percelen op de locatie Koertsmeulen alsmede de daarbij behorende waterpeilen wordt afgesproken dat een kaartje met de daarop aangegeven peilen bij dit verslag zal worden gevoegd. - Zij willen informatie over de consequenties aan de Thorbeckelaan-zijde van het verbreden van de sloot.	



Pekela

	Ter zitting wordt verwezen naar hetgeen daarover bij de behandeling van de reactie van de fam. Luppens is gezegd. - Zij willen graag weten hoe er gebouwd wordt i.v.m. verwachte langdurige overlast. Zij vrezen dat met name particuliere bouwers erg lang bezig zijn met de bouw en vrezen de overlast. De kavels achter de woningen aan de Thorbeckelaan zijn bestemd voor de particuliere bouwers. De bouw kan geruime tijd duren. De looptijd van gronduitgifte en bouw zal enige jaren in beslag nemen. Desgevraagd geeft de gemeente aan geen maximale termijn in de bouwvergunning te kunnen opnemen. - Zij willen weten of er kan worden gebouwd zonder dat er geheid wordt. Ter zitting wordt verwezen naar hetgeen daarover bij de behandeling van de reactie van de fam. Luppens is gezegd.		
4.	De heer Zevenhuizen geeft aan de volgende bedenkingen te hebben tegen de plannen, zoals die thans voorliggen. - Hij is van mening dat de meest noordelijk gelegen toegangsweg moet worden verplaatst naar de andere zijde van zijn perceel. De projectontwikkelaar geeft aan hij de plannen op dit onderdeel ongewijzigd wenst te laten. De tegengestelde standpunten van partijen tijdens de zitting zijn duidelijk. - Hij is van mening dat de woningdruk in het plan is erg zwaar. De woningdruk neemt naar de Troelstralaan, de buitenrand van het dorp, toe, terwijl in de stukken juist een sfeer wordt geschetst dat de woningdichtheid naar de rand van het dorp afneemt. Hij is van mening dat het aantal woningen aan de Troelstralaan moet worden teruggebracht door het schrappen of de verplaatsing richting Schaepmanlaan. De projectontwikkelaar geeft aan dat door de laatste wijziging in de plannen tussen de woningen van de fam. Zevenhuizen (Feiko Clockstr. nr. 43) en de woningen (Feiko Clockstr. nr. 43) slechts één woning wordt gerealiseerd. Daarmee wordt het beeld aan de Feiko Clockstraat op dit onderdeel verbeterd. Gemeente geeft aan dat deze laatste versie ter inzage heeft gelegen. Voor de aanwezigen wordt een laatste versie, zoals deze ook ter inzage heeft gelegen aan het verslag toegevoegd. De woningdichtheid op het achterterrein kijkt niet af van de woningdichtheid in de omliggende straten. - De sloot om het perceel van Zevenhuizen moet jaarlijks worden onderhouden. De sloot is voor zover ter zitting bekend geworden is een gemeenschappelijk eigendom van Zevenhuizen en Warris. Het onderhoud dient dan ook door beide partijen te worden gepleegd. De heer Zevenhuizen vraagt om overleg tussen partijen om dit onderhoud in de toekomst te kunnen blijven uitvoeren vanaf de buitenzijde. Door middel van schouwstroken aan de buitenzijde kan de waardevolle erfbeplanting op het perceel van de heer Zevenhuizen dan in stand blijven. Dit voorstel verdient een nadere uitwerking tussen partijen. - Hij vreest dat door de versnelde procedure voor enkele onderdelen van het totale bouwproject er later in het vaststellingstraject van het bestemmingsplan al enkele bouwplannen een geheel of gedeeltelijk voldongen feit zijn. De gemeente geeft aan dat versnelde procedure niet ten koste kan gaan van wettelijke mogelijkheden binnen de bestemmingsplanprocedure. Indien zienswijze zijn ingebracht tegen bepaald onderdeel van het totale		

	bestemmingsplan dan moeten bij een versnelde procedures van die onderdelen extra wettelijk voorgeschreven waarborgen worden ingebouwd. Deze versnelde procedures zullen evenwel steeds afzonderlijk dienen te worden gepubliceerd. Vooralsnog dient de provincie zich eerst nog in principe positief uit te spreken over deze versnelde procedures. De gemeenteraad heeft reeds aangegeven in principe met versnelde procedures te kunnen instemmen.		
5.	Vervolg van de procedure De gemeente zal zich beraden op de drie reactie die zijn binnen gekomen in het kader van de inspraak. Dat zijn de schriftelijke reacties die vanmiddag behandeld zijn. Daarnaast moet ook nog het vooroverleg met instanties worden afgerond. Dat zijn de formele reacties van o.a. de provincie, het waterschap en dergelijke. B&W zullen alle opmerkingen wegen en waar noodzakelijk kan dit leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De al dan niet gewijzigde stukken zullen wederom ter inzage komen te liggen. De indieners van de zienswijzen, dus de hier aanwezigen, zullen schriftelijk bericht krijgen over de afhandeling van hun zienswijze en over de vervolprocedure.		
6.	De heer Oosterveld constateert dat er geen vragen meer zijn en dankt een ieder voor zijn komst en sluit de vergadering.		

