

Aan burgemeester en wethouders
van Gemeente Westerkwartier
Team Wonen
t.a.v. Stefan van Sloten
stefan.vansloten@westerkwartier.nl

Datum : 19 december 2022
Documentnr. : 2022-130687
Dossiernummer : K44560
Behandeld door : Marlon van Balen
Telefoonnr. : (050) 3164158
Antwoord op : Uw e-mail van 25 oktober 2022
Onderwerp : Reactie vooroverleg bestemmingsplan "Oostergast"

Geacht college,

U heeft de provincie om een overlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.

Het kader voor de beoordeling van bestemmingsplannen is de provinciale Omgevingsvisie en de in de Omgevingsverordening provincie Groningen 2016 opgenomen instructieregels. Deze regels hebben tot doel om de doorwerking van het provinciaal beleid in gemeentelijke ruimtelijke besluiten te borgen.

Het plan voorziet in een actualisering van het geldende bestemmingsplan "Oostergast - Fase 1 en plandelen 2a, 2b en 2c" en voorziet in de bouw van een 14-tal starterswoningen.

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding het volgende op te merken:

Archeologie

In de toelichting wordt verwezen naar een booronderzoek uitgevoerd door Grontmij in 2006. Bij dat booronderzoek zijn echter maar een paar locaties in het gebied Oostergast onderzocht. De locatie Iwema is bij dat onderzoek niet onderzocht.

In 2008 is voor Oostergast-fase 2 een veel groter booronderzoek uitgevoerd door MUG. De locatie Iwema wordt in het rapport van MUG behandeld onder de naam: Boerderij Rijksstraatweg 9. Op deze locatie is bij het booronderzoek o.a. middeleeuws kogelpot aardewerk aangetroffen. Daaruit kan worden geconcludeerd dat de boerderij uit 1657 zeer waarschijnlijk een middeleeuwse voorganger heeft. Het advies van MUG t.a.v. deze locatie is dan ook:

"Boerderij Rijksweg 9: planinpassing van de boerderij, zodat op het terrein binnen de grachten geen bodemverstorende ingrepen kunnen plaatsvinden. Om na te gaan welke ingrepen nog wel toegestaan zijn, is het raadzaam om hier ook een proefput te graven. Hierbij wordt de bodemopbouw gedocumenteerd en worden de eventuele beperkingen inzichtelijk. Indien dit niet mogelijk is, dan dient archeologische begeleiding van de sloop van de boerderij gecombineerd te worden met het graven van een proefsleuf om na te gaan of hier nog bouwresten van oudere boerderijen aanwezig zijn".

Elders in hetzelfde rapport staat verder: *"Vooralsnog moet bodemverstoring/ingraving volledig worden uitgesloten".*

Om nieuwbouw op deze locatie mogelijk te maken is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Wij verzoeken u in de toelichting te verwijzen naar het onderzoek dat is uitgevoerd in 2008, het rapport en de bijbehorende boorpuntenkaart sturen wij als bijlage mee. Daarnaast verzoeken wij voorafgaand aan de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan archeologisch onderzoek uit te voeren of een archeologische dubbelbestemming op te nemen in het bestemmingsplan zodat de initiatiefnemer verplicht is onderzoek te (laten) doen.

Bodem

In de toelichting wordt in hoofdstuk 4.5 "Bodem" vermeld dat momenteel nader onderzoek wordt uitgevoerd naar de bodemkwaliteit in verband met aangetroffen asbest. Wanneer een sterke verontreiniging met asbest wordt aangetoond (worst-case scenario) is sprake van een milieuhygiënische belemmering ten aanzien van de bodemkwaliteit. Deze belemmering zal worden opgeheven zodra de verontreiniging wordt gesaneerd. Het is van belang om het kader met betrekking tot de Wet bodembescherming in het rapport op te nemen. Dit betekent dat bodemverontreinigingen die zijn ontstaan voor 1 juli 1993 worden beschouwd als een historische verontreiniging en dat verontreinigingen die zijn ontstaan na 1 juli 1993 worden beschouwd als een nieuwe verontreiniging. In het eerste geval dient er minimaal functiegericht te worden gesaneerd, in het tweede geval dienen de verontreiniging en de negatieve effecten daarvan zoveel als mogelijk ongedaan gemaakt te worden. Uit het verrichte onderzoek blijkt verder dat in de (boven)grond ter plaatse van elk bemonsteringspunt (sleuf / boring 1 t/m 17) bodemvreemd materiaal is aangetroffen. Daarbij gaat het om puin en resten glas, plastic, metaal, banden en hout. Wij vragen hiervoor bijzondere aandacht en adviseren dit bodemvreemde materiaal tijdens het bouwrijp maken van de locatie door middel van zeven te verwijderen.

Ecologie

De uitgevoerde ecologische quickscan is goed van opzet. Uit het onderzoek blijkt dat er mogelijk jaarrond beschermde nesten van kerkuil, huismus, gierwaluw en algemene broedvogels binnen en rond het plangebied aanwezig zijn, evenals verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen en steenmarter, waardbomen van de grote vos en voortplantingswater en land- en overwinteringshabitat van de alpenwatersalamander en de poelkikker.

Om overtredingen op de Wet natuurbescherming te voorkomen, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar jaarrond beschermde nesten van genoemde vogelsoorten en naar verblijfplaatsen van steenmarter en gebouwbewonende vleermuizen.

Wanneer bomen met holtes gekapt worden, dient onderzoek te worden uitgevoerd naar boombewonende vleermuizen; wanneer de watergang en bosschage aan zuidzijde van het plangebied worden aangetast naar de Alpenwatersalamander, poelkikker en grote modderkruiper. Wanneer iepenbomen, wilgenbomen en fruitbomen gekapt moeten worden, dient tevens nader onderzoek plaats te vinden naar de aanwezigheid van de grote vos.

Wij willen erop wijzen dat aanvullend natuuronderzoek noodzakelijk is voordat er ook maar iets gesloopt, gekapt, gedempt of vergraven wordt.

Voor het verstoren of vernietigen van nest- of verblijfsplaatsen van beschermde diersoorten dient een ontheffing te worden aangevraagd. Om deze ontheffing te verkrijgen, dient minstens gemitigeerd te worden voor het verlies aan nest- of verblijfsplaatsen, op basis van nader onderzoek. Voor algemene broedvogels kunnen mitigerende maatregelen genomen worden, dit betekent echter niet dat daarmee afdoende wordt gehandeld. Als sprake is van een kwetsbare vogelsoort die als gevolg van de ingreep niet kan broeden waar deze soort gewend is jaarlijks terug te keren is bij het wegnemen van een nest, ongeacht mitigerende maatregelen zoals werken buiten het broedseizoen, ook hier sprake van een overtreding.

Wij adviseren het nader onderzoek te laten plaatsvinden naar alle in de quickscan genoemde soorten en soortgroepen. In het bijzonder willen wij erop wijzen dat voortaan haas, bunzing en hermelijn niet meer zijn vrijgesteld. Deze zijn gezien de eigenschappen in het plangebied tevens te verwachten en zullen in het nader onderzoek ook meegenomen moeten worden.

Het nader onderzoek zal naar verwachting een jaar in beslag nemen. Daarom is het verstandig om al in vroeg stadium contact te zoeken met ontheffingverleners van Provincie om te onderzoeken of gelijktijdig met het onderzoek het ontheffingsaanvraagtraject doorlopen kan worden. Dit kost minder tijd dan wanneer de trajecten na elkaar moeten plaatsvinden.

Bij het aanbieden van mitigatie dient rekening gehouden te worden met soort-specifieke eisen en aanvullende voorschriften vanuit de ontheffing. Met name de vaak verplichte gewenningsperiode kan ervoor zorgen dat het planvoornemen langer uitgesteld moet worden dan vooraf gedacht, de vertraging kan hierbij oplopen tot een jaar. Wanneer men echter de alternatieve verblijfplaatsen aanbiedt vóórdat het nader onderzoek heeft

plaatsgevonden, kan de gewenningsperiode alvast beginnen en kunnen de werkzaamheden mogelijk eerder worden uitgevoerd.

Bij de realisatie van nieuwbouw adviseren wij om natuurinclusief te bouwen, waarbij meer plek voor verschillende diersoorten gerealiseerd wordt. Hierbij kan worden gedacht aan het aanbrengen van inbouwkasten in de muur of speciale dakpannen voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

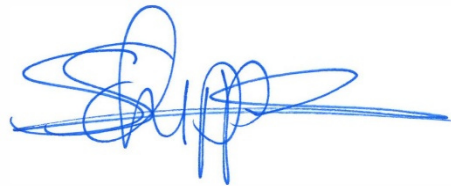
Stikstof

Bij het stikstofonderzoek is een stikstofdepositieberekening opgesteld voor de gebruiksfase. Op basis van de deze berekening en de Wet natuurbescherming is het project niet vergunningplichtig.

Wat betreft de bouwfase wordt een beroep gedaan op de partiële bouwvrijstelling. Deze mag echter sinds de uitspraak van RvS (2 november 2022) niet meer worden toegepast. Het stikstofonderzoek moet daarom worden aangevuld met een stikstofdepositieberekening voor de bouwfase.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de behandelaar. De contactgegevens staan bovenaan deze brief.

Hoogachtend,



S. Zorgman-Schippers

Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling

Domein Beleid