BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Omgevingsprogramma woningbouw Heeresmeer, Pekela



Omgevingsprogramma woningbouw Heeresmeer, Pekela

Datum
12 mei 2026

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4
- 1.1 Aanleiding en opgave 4
- 1.2 Relatie met Omgevingswet, Omgevingsvisie 4
- 1.3 Ambitie en doel van programma 6
- 1.4 Leeswijzer 6

2 Beschrijving plangebied 7

3 Planbeschrijving en kaders 8
- 3.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur 8
- 3.2 Landschap, groen en water 9
- 3.3 Verkeersstructuur, mobiliteit en parkeren 10
- 3.4 Beeldkwaliteit en architectuur 11
- 3.5 Milieuaspecten 13
- 3.6 Provinciaal en regionaal beleid 15

4 Doelen en ambities 16
- 4.1 Woningbouwprogramma 16
- 4.2 Kwaliteit van de leefomgeving 16
- 4.3 Sociale en maatschappelijke doelen 17
- 4.4 Duurzaamheid en energie 18
- 4.5 Sturingsfilosofie voor dit programma 18

5 Kansen en uitdagingen 19
- 5.1 Kansen 19
- 5.2 Uitdagingen 19

6 Financiële aspecten 21
- 6.1 Kostenverhaal 21

7 Fasering en uitvoeringsstrategie 22
- 7.1 Programma horizon 22
- 7.2 Wie gaan er aan de slag 22
- 7.3 Vervolgstappen 22

8 Participatie en communicatie 23

9 Monitoring en evaluatie 24

Bijlagen **25**
Bijlage 1 – Analyse woningbouw Heeresmeer 26
Bijlage 2 – Mer-beoordeling 27
Bijlage 3 - Participatie 28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en opgave

De gemeente Pekela is al geruime tijd voornemens woningbouw te realiseren aan het Heeresmeer in Nieuwe Pekela. De ambitie is om hier aansluitend aan het meer een waterrijke, groene woonwijk te realiseren met in totaal tussen de 200 en 250 woningen.

De raad van de gemeente Pekela heeft op 30 mei 2023 (deels) voorkeursrecht gevestigd op drie percelen aan de zuidoostzijde van het Heeresmeer. De percelen zijn in eigendom van particulieren en zijn agrarisch bestemd. Om het voorkeursrecht te bestendigen, is dit programma voor woningbouw aan het Heeresmeer opgesteld. In dit programma staan duidelijke beleidsvoornemens en worden concrete keuzes gemaakt over de bestemming, inrichting, ligging en fasering van de woningbouw bij het Heeresmeer.



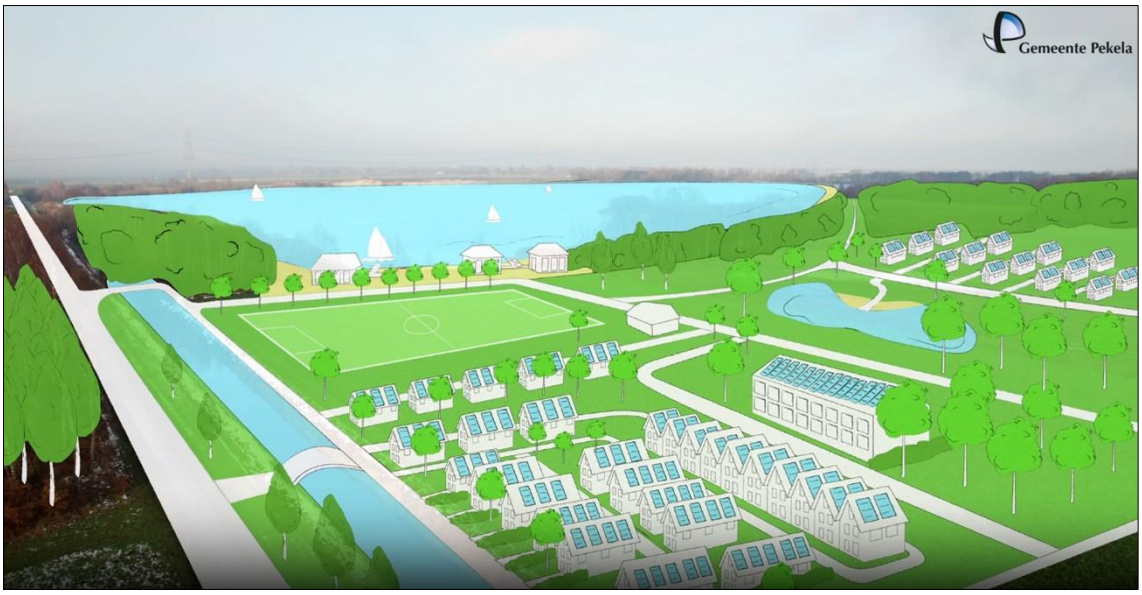
1.2 Relatie met Omgevingswet, Omgevingsvisie

Kaderstelling raad

Op 23 april 2024 heeft de raad de Omgevingsvisie Pekela vastgesteld. In de omgevingsvisie staat beschreven dat de gemeente streeft naar een diverse, betaalbare woningvoorraad. De gemeente heeft de ambitie om binnen vijf jaar 250 woningen te bouwen en wil hierbij sturen op het bouwen van verschillende woningtypes die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen om in te spelen op de verschillende woonbehoeftes en veranderde woonbehoeftes.

In de omgevingsvisie wordt verder beschreven dat er als vervolg op de omgevingsvisie meerdere programma's kunnen worden opgesteld, waaronder een programma gericht op Pekela als prettige woongemeente. De bestaande koers uit het bestaand gemeentelijk beleid kan op deze manier worden uitgewerkt tot concrete verbeterings- en uitbreidingsplannen. Dit omgevingsprogramma voorziet hierin voor Nieuwe Pekela.

De omgevingsvisie is, naast het schriftelijke document, ook als film vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is schetsmatig de woningbouw bij het Heeresmeer opgenomen onder de ambitie ‘Prettig wonen in Pekela’.



Afb. 1. Fragment film Omgevingsvisie Pekela

Daarnaast is op 8 april 2025 de dorpsvisie voor Nieuwe Pekela ‘Thuus in Nij Pekel’ vastgesteld door de gemeenteraad. Als ambitie wordt hierin de realisatie van een woonwijk aan het Heeresmeer genoemd. Deze woonwijk moet ruimte bieden aan woningen bedoeld voor diverse doelgroepen. Daarnaast wordt in de dorpsvisie de ambitie voor meer recreatie rondom het Heeresmeer genoemd.

Verder is in 2022 het Afwegingskader Woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad. Voor Nieuwe Pekela wordt hierin de ambitie beschreven op termijn bij het Heeresmeer een nieuwe woonwijk te ontwikkelen met ruimte voor wonen in het groen en aan het water.

Het college werkt de ambities en beleidskeuzes uit de omgevingsvisie, de dorpsvisie ‘Thuus in Nij Pekel’ en het Afwegingskader Woningbouw verder uit in een omgevingsprogramma. In dit programma worden de ambities vertaald naar concrete doelen, prioriteiten en uitvoeringsafspraken, waarmee richting wordt gegeven aan de verdere planvorming en uitvoering.

Omgevingsprogramma

In het omgevingsprogramma wordt uitgewerkt hoe de ambities uit de omgevingsvisie worden gerealiseerd. Het college van burgemeester en wethouders formuleert in een omgevingsprogramma concrete beleidsvoornemens en maatregelen die leiden tot het bereiken van de ambities, in dit geval de geplande woningbouw aan het Heeresmeer in Nieuwe Pekela. Daartoe bevat het omgevingsprogramma:

– een uitwerking van het te voeren beleid (de Omgevingsvisie Pekela, dorpsvisie ‘Thuus in Nij Pekel’ en Afwegingskader Woningbouw);

– maatregelen om de doelstellingen te bereiken.

1.3 Ambitie en doel van programma

De gemeente heeft de ambitie om bij het Heeresmeer in Nieuwe Pekela een nieuwe, hoogwaardige woonwijk te ontwikkelen die past bij de identiteit van Pekela als prettige woongemeente. Met deze ontwikkeling levert de gemeente een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave en aan de toekomstbestendigheid en leefbaarheid van Nieuwe Pekela.
Bij het Heeresmeer worden 200 tot 250 woningen gerealiseerd in een gevarieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen, bestaande uit verschillende woningtypen. Daarmee zorgen wij voor een inclusieve en evenwichtige samenstelling van de wijk.

Conform het Afwegingskader Woningbouw zet de gemeente in op ontwikkelen met veel ruimtelijke kwaliteit, waarbij groen en water leidend zijn in de opzet van het gebied. Water- en groenstructuren worden het gebied ingetrokken en vormen het ruimtelijk raamwerk van de wijk. Bestaande landschappelijke elementen, waaronder de voormalige ijsbaan, maken onderdeel uit van deze structuur.
De gemeente benut de ligging aan het Heeresmeer om wonen te combineren met recreatie en langzaam verkeer. Door het realiseren van wandel- en fietsroutes in en rond de wijk wordt de beleefbaarheid van het meer versterkt en draagt het bij aan een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

Met dit omgevingsprogramma werkt de gemeente de ambities uit de omgevingsvisie, de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel en het Afwegingskader Woningbouw concreet uit en geeft richting aan de verdere planvorming en uitvoering van de nieuwe woonwijk bij het Heeresmeer. Daarnaast bouwt het omgevingsprogramma voort op diverse eerdere processen en initiatieven. De afgelopen jaren zijn er, in het kader van het opstellen van de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel, al verschillende stappen gezet. Het gaat dan bijvoorbeeld om uitgevoerde verkenningen, zoals het opstellen van een cultuurhistorische visie, en participatiesessies met bewoners en ketenpartners. Hun input is actief meegenomen en heeft een wezenlijke bijdrage geleverd aan het formuleren en uitwerken van de genoemde ambities.

1.4 Leeswijzer

Dit omgevingsprogramma is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 1 geeft de aanleiding en context. Hoofdstuk 2 beschrijft het plangebied en hoofdstuk 3 werkt de planbeschrijving en relevante kaders uit. Hoofdstuk 4 tot en met hoofdstuk 9 gaan achtereenvolgens in op doelen en ambities, kansen en uitdagingen, financiële aspecten, fasering en uitvoeringsstrategie en participatie en monitoring. Onderliggende onderzoeken en verslagen zijn opgenomen in de bijlagen.

2 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van het dorp Nieuwe Pekela, direct ten zuidoosten van het Heeresmeer. Aan de noordoostkant grenst het plangebied aan bestaande woningbouw en aan de oostzijde aan sportvelden. Voor deze sportzone bestaan plannen om op de locatie van de huidige sporthal De Spil onderwijs-, sport- en gezondheidsfuncties te realiseren. Dit valt buiten de scope van dit omgevingsprogramma. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door groen (bos) met daarachter agrarisch gebied. Het plangebied zelf is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. In het noordelijke deel van het plangebied ligt een voormalige ijsbaan, omgeven door een rij bomen.

Op de onderstaande afbeeldingen wordt de begrenzing en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Afb. 2. Globale begrenzing plangebied (bron: PDOK)

3 Planbeschrijving en kaders

3.1 Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Zoals in de inleiding beschreven, is de doelstelling van dit omgevingsprogramma in totaal tussen de 200 en 250 woningen te realiseren bij het Heeresmeer in Nieuwe Pekela.
Met het plan wordt ingezet op een mix van woningtypes met verschillende kaveloppervlaktes. Zo kunnen in de wijk vrijstaande woningen, rijwoningen, tweekappers en twee appartementengebouwen worden gerealiseerd. In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het woningbouwprogramma.

Belangrijke uitgangspunten voor de structuur van de wijk zijn het doortrekken van water en groen het gebied in. Woningen met tuinen grenzen in de toekomstige situatie aan het water. De voormalige ijsbaan wordt herontwikkeld tot onderdeel van de groen- en waterstructuur. Verder worden recreatieve routes door het gebied en langs het Heeresmeer gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een strook vrijgehouden van bebouwing om geluidoverlast van het nabijgelegen sportterrein te voorkomen.

Op de onderstaande afbeelding wordt een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Afb. 3. Verkaveling toekomstige situatie (bron: gemeente Pekela)

3.2 Landschap, groen en water

De ligging van de woonwijk bij het Heeresmeer vormt de kern van het plan. De ruimtelijke opzet richt zich op het zichtbaar en beleefbaar maken van het water. Het water en groen wordt doorgetrokken de wijk in, ook wordt de voormalige ijsbaan onderdeel van de groen- en waterstructuur van de wijk. De randen van de wijk krijgen een groene inrichting. Zo wordt groen gebruikt als overgangszone tussen het plangebied en de sportvelden ten oosten van de nieuwe woonwijk.

Zoals beschreven in de vorige paragraaf, maakt het plan wonen aan het water mogelijk; woonkavels en tuinen grenzen aan het water. In het water worden eilanden gerealiseerd, deze vormen een natuurlijke erfafscheiding naar de tegenovergelegen woningen. Langs de oevers in het plangebied komen groene zones. Deze zones zorgen voor een zachte overgang tussen water en bebouwing. De oevers krijgen waar mogelijk een natuurvriendelijke inrichting.
Door het gebied heen lopen verschillende zichtlijnen waarmee de omgeving zowel fysiek als visueel wordt aangehecht aan de omgeving. De zichtlijnen zorgen ervoor dat het water en groen ook wordt ervaren in de openbare ruimte in plaats van alleen vanuit de woning.



Afb. 4. Groenstructuren en zichtlijnen (bron: gemeente Pekela)

3.3 Verkeersstructuur, mobiliteit en parkeren

De toekomstige wijk krijgt twee toegangswegen voor autoverkeer. Deze wegen zijn niet met elkaar verbonden, waardoor sluiproutes niet mogelijk zijn. Het noordelijk deel van de wijk wordt ontsloten op de Rondweg, het zuidelijke deel wordt ontsloten op de Beukenlaan. In het plangebied zelf worden gedeeltelijk doodlopende woonstraten gerealiseerd. Voor langzaam verkeer zijn het noordelijke deel en het zuidelijke deel van het plangebied wel met elkaar verbonden middels een brug die alleen door langzaam verkeer kan worden gepasseerd. In het plangebied en rondom het Heeresmeer wordt ter ontspanning een netwerk van recreatieve loop- en fietsroutes gemaakt.

Voor het parkeren geldt in het plangebied een vaste parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Indien parkeren op eigen terrein niet of niet volledig kan worden gerealiseerd, wordt voorzien in aanvullende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Deze openbare parkeerplaatsen maken integraal onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling en worden zodanig gepositioneerd en ingericht dat zij bijdragen aan een goede bereikbaarheid, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving.

3.4 Beeldkwaliteit en architectuur

De wijk wordt opgedeeld in drie gebieden met voor ieder gebied eigen kenmerken. Dit zijn de gebieden 'Bos' aan de zuidzijde, 'Park' centraal in het plangebied en 'Weide' aan de noordzijde van het plangebied. Op de onderstaande afbeelding worden de gebieden weergegeven.



Afb. 5. Deelgebieden

Bos

De woningen aan de zuidzijde sluiten in de toekomstige situatie goed aan bij de aanwezige bosrijke omgeving. Voor het gebied Bos gelden drie sferen, met alle een eigen beeldkwaliteit en architectuurstijl. Voor de eerste sfeer in het gebied Bos geldt:

- 100% zwart houten of stenen gevels;
- zwart dak met dakpannen, metalen dakplaten of houten delen;

– zwarte of blanke kozijnen.

Voor de tweede sfeer in het gebied Bos geldt:
– zwart houten gevel;
– maximaal 40% rood in metselwerk en/of in dakpannen;
– zwarte of blanke kozijnen.

De derde sfeer bevat veel meer rood en hoort op een aantal specifieke kavels. Voor de derde sfeer in het gebied Bos geldt:
– 100% rood (oranje) stenen gevels;
– 100% rood (oranje) dakpannen;
– maximaal 20% van de geveldelen in zwarte of blanke kleur;
– zwarte of blanke kozijnen.

Tot slot worden bij de ingang van het bosgebied twee poorten gerealiseerd. Hier kan iets unieks worden gerealiseerd om deze woningen te markeren als herkenningspunt in de wijk. Voor de poorten in het gebied Bos geldt:
– 100% rood (oranje) hout voor gevel en rood (oranje) metalen of pannendak; of
– 100% zwart hout voor gevel en zwart of metalen pannendak;
– geveldelen of openingen gelijk aan kleur gevel en dak;
– tot maximaal 20% in kleur afwijken als accentkleur van geveldelen en openingen;
– mogelijkheid tot groene daken.

Park

Het Park is het middelste deel van de woonwijk. Het gebied Park is opgedeeld in twee (hoofd)sferen waar bepaalde kleuren bij horen. Voor de woningen in sfeer 1 van het gebied Park geldt:
– 100% lichtbruin, zandgeel of beige-grijze bakstenen gevels;
– antracietgrijze of zwarte dakpannen voor het dak;
– 20% geveldelen in bruine of blanke kleur;
– zwarte, bruine of blanke kozijnen.

Voor de woningen in sfeer 2 van het gebied Park geldt:
– 100% rode baksteen;
– zwarte dakpannen als dak;
– grijze, beige of witte kozijnen.

Ook bij de ingang van het Park-gebied worden poorten en bakens gerealiseerd.

Weide

Weide is het meest noordelijke gebied van de wijk. Het gebied Weide is het enige gebied met ruimte voor appartementen. Voor het gebied Weide zijn er twee sferen. Voor sfeer 1 geldt:
– 100% zandbeige bakstenen of blank houten gevels;

- lichtgrijze dakpannen of metalen dakbedekking;
- blanke, grijze of olijfgroene kozijnen.

Voor de woningen in sfeer 2 van het gebied Weide geldt:
- 100% lichtrode bakstenen gevels gecombineerd met vlakken in blank houten delen;
- lichtgrijze dakpannen of metalen dakplaten;
- blanke, grijze of olijfgroene kozijnen.

Het appartementencomplex vormt de poort naar de wijk; een herkenningspunt. Er komen loggia's of balkons aan de waterzijde. Het complex moet geen aanwezige galerijgevels krijgen en op minimaal twee plekken komt een doorgang in het gebouw door een onderdoorgang of poort. Het is de bedoeling dat minimaal 60% van de plint open is met levendigheid.
De woontoren die is omringd met water, wordt de baken van het gebied Weide. De toren wordt circa acht verdiepingen hoog, met een balkonlandschap. Hierbij is keuze tussen rechthoekige of ronde vormen. Ook voor de woontoren geldt dat de plint voor minimaal 60% open is met levendigheid.

3.5 Milieuaspecten

Ten behoeve van dit omgevingsprogramma is een analyse uitgevoerd naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de ontwikkeling van de woonwijk Heeresmeer (zie bijlage 1 Analyse woningbouw). Op basis van deze analyse is beoordeeld in hoeverre de locatie geschikt is voor woningbouw en welke aandachtspunten in de vervolgfase van belang zijn. In het navolgende wordt beknopt ingegaan op relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Voor geluid van wegverkeer is vastgesteld dat de omliggende wegen in de huidige situatie een lage verkeersintensiteit kennen. Op basis hiervan worden geen knelpunten verwacht en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai op voorhand niet noodzakelijk, mits de verkeersintensiteit op de omliggende wegen, ook na de ontwikkelingen rondom De Spil, onder de 2.500 motorvoertuig-bewegingen per etmaal blijft.

Ten aanzien van omgevingsveiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen aandachts-gebieden van risicovolle activiteiten of transportroutes. Wel spelen plannen voor de mogelijke opslag van waterstof in de voormalige zoutcavernes onder het Heeresmeer. De mogelijk geplande wellpads (boorinstallaties) naar de zoutcavernes, waar eventueel waterstof wordt opgeslagen, liggen aan de westzijde van het Heeresmeer en liggen op ruim 500 m van de te realiseren woonwijk. Hoewel op dit moment het brandaandachtsgebied behorend bij de wellpads nog niet exact bekend is, kan op basis van vergelijkbare situaties worden aangenomen dat het brandaandachtsgebied niet groter is dan 400 m. Op voorhand leveren de plannen voor waterstofopslag in uitgeholde zoutcavernes daarom geen belemmeringen op voor de realisatie van woningen ten westen van het Heeresmeer. In de uitwerking van de plannen blijft afstemming met de Veiligheidsregio hierover noodzakelijk.
Wat betreft het aspect archeologie is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Omdat het vondst-/sporenniveau op sommige locaties hoog ligt, is geadviseerd een

proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren. Dit onderzoek wordt later uitgevoerd. Uit dit onderzoek zal blijken of en hoe met het aspect archeologie rekening moet worden gehouden in de verdere ontwikkeling.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat in de boven- en ondergrond geen sprake is van zodanige verontreinigingen dat deze een belemmering vormen voor woningbouw. De aangetroffen licht verhoogde concentraties in het grondwater worden beschouwd als gebiedseigen en leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op.

Voor ecologie (soortenbescherming) is vastgesteld dat het plangebied geen gebouwbewonende soorten herbergt, maar dat de aanwezigheid van verblijfplaatsen van boommarter, vleermuizen en enkele andere beschermde soorten niet kunnen worden uitgesloten. Aanvullend ecologisch onderzoek is daarom noodzakelijk alvorens werkzaamheden plaatsvinden. Voor gebiedsbescherming geldt dat Natura 2000- en NNN-gebieden op ruime afstand liggen en dat op basis van een uitgevoerde AERIUS-berekening geen stikstofeffecten worden verwacht. In een later stadium zal deze berekening moeten worden geactualiseerd. Er worden hierbij geen belemmeringen verwacht.

De aspecten water en klimaat vormen op voorhand geen belemmering voor de ontwikkeling. Het gebied ligt niet in een waterbergings- of overstromingsgebied. Bij de verdere planvorming wordt het waterschap betrokken om waterhuishoudkundige en klimaatadaptieve maatregelen zorgvuldig in te passen.

Wat betreft milieuzonering is vastgesteld dat het plangebied kan worden aangemerkt als een rustig woongebied. Nabijgelegen sportvoorzieningen kunnen binnen de geldende richtafstanden worden ingepast. De bestaande zandwinning op het Heeresmeer vraagt speciale aandacht. Hoewel uit eerdere vergunningverlening blijkt dat sprake is van een aanvaardbare geluidbelasting, is voor de nieuwe woningen aanvullend onderzoek naar bedrijfslawaai noodzakelijk om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen. In de nadere planuitwerking wordt gekeken in hoeverre de bestaande zandwinningsactiviteiten kunnen worden verplaatst of planologisch kunnen worden ingeperkt om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen te garanderen.

Voor spuitzones geldt dat in de huidige en toekomstige situatie geen agrarische gronden binnen de relevante afstand (50 m) aanwezig zijn. Dit aspect vormt daarom geen belemmering. Ook ten aanzien van luchtkwaliteit zijn geen knelpunten aan de orde. De ontwikkeling blijft ruim onder de drempel voor ‘niet in betekenende mate bijdragen’ en de locatie ligt niet in een aandachtgebied voor luchtkwaliteit.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de onderzochte milieuaspecten geen onoverkomelijke belemmeringen vormen voor de ontwikkeling van de woonwijk Heeresmeer. Daarnaast leidt de realisatie van de woonwijk ook niet tot onevenredige negatieve milieueffecten (zie bijlage 2 mer-beoordeling). Wel zijn er enkele aandachtspunten die in de vervolgfase nader worden uitgewerkt en onderzocht, zodat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

3.6 Provinciaal en regionaal beleid

Ten behoeve van dit omgevingsprogramma is onderzocht in hoeverre de ontwikkeling van de woonwijk Heeresmeer past binnen het relevante beleidskader op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Uit deze analyse blijkt dat de ontwikkeling beleidsmatig goed kan worden ingepast, met enkele aandachtspunten voor de verdere planvorming.

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie Groningen en Provinciale Omgevingsverordening Groningen richtinggevend. De provincie zet in op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en een aantrekkelijk woon- en leefklimaat, met ruimte voor woningbouw aansluitend aan bestaande kernen wanneer binnenstedelijke alternatieven ontbreken. De locatie bij het Heeresmeer sluit direct aan op het stedelijk gebied van Nieuwe Pekela. Voor de ontwikkeling is geen locatie binnen het stedelijk gebied van Nieuwe Pekela beschikbaar. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en verordening en wordt daarom door de provincie in principe aanvaardbaar geacht.
Wel vormt de provinciale instructieregel woningbouw (artikel 3.30 uit de provinciale omgevings-verordening) een aandachtspunt, omdat afspraken over woningbouwprogrammering na 2030 op dit moment nog niet volledig zijn uitgewerkt. Dit vraagt verdere afstemming met de provincie in het vervolgtraject.

Binnen de regionale woondeal Oost-Groningen is voor de gemeente Pekela een woningbouwopgave vastgelegd. De beoogde realisatie van tussen de 200 en 250 woningen aan het Heeresmeer past in omvang bij deze opgave en is in de regionale woondeal als sleutelproject aangewezen. De ontwikkeling van het Heeresmeer wordt vooral geplaatst in het perspectief van de langere termijn en als onderdeel van een bredere strategie voor de woningmarkt en de leefbaarheid van Nieuwe Pekela.

4 Doelen en ambities

4.1 Woningbouwprogramma

Het doel is in het plangebied in totaal tussen de 200 en 250 woningen te realiseren. Met het plan wordt een gevarieerd aanbod aan woningen gerealiseerd, bedoeld voor een verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en ouderen. Het woningbouwprogramma bevat verschillende woningtypen. De volgende woningtypologieën worden gerealiseerd:

- rijwoningen (circa 5 - 25%);
- twee-onder-een-kapwoningen klein (circa 20 - 40%);
- twee-onder-een-kapwoningen groot (circa 0 - 20%);
- appartementen (circa 15 - 35%);
- vrijstaande woningen (circa 10 – 30%).

De woonwijk zal zowel koopwoningen als huurwoningen bevatten.

De voorziene woningbouwaantallen sluiten aan op de woonbehoefte in de gemeente Pekela. Uit het lopende provinciaal woonbehoefteonderzoek van KAW blijkt uit de voorlopige resultaten van de 10-jaar trend (over 2015 tot 2025) een woonbehoefte van 300 tot 500 woningen tot 2036 in de gemeente Pekela. Volgens de 3-jaar trend (over 2022 tot 2025) blijkt uit de voorlopige resultaten zelfs een woonbehoefte van 725 woningen in Pekela.

Daarnaast blijkt ook uit de Regionale woondeal 2022-2030 regio Oost-Groningen uit 2022 een woonbehoefte. Voor de gemeente Pekela bestaat op grond van deze woondeal een bruto nieuwbouwambitie van 329 woningen. De realisatie van een woonwijk bij het Heeresmeer is in de woondeal aangewezen als sleutelproject.

4.2 Kwaliteit van de leefomgeving

De ontwikkeling van de woonwijk Heeresmeer zet nadrukkelijk in op een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Het plan sluit aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie Pekela, de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel en het Afwegingskader woningbouw, waarin een aantrekkelijke, gezonde en toekomst-bestendige woonomgeving centraal staat. De kwaliteit van de leefomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de samenhang tussen wonen, groen, water en openbare ruimte. De ligging aan het Heeresmeer biedt hiervoor een uitzonderlijk uitgangspunt. Water en groen vormen het leidende ruimtelijke kader van de woonwijk en worden consequent doorgetrokken vanaf het meer het plangebied in. Hierdoor ontstaat een samenhangende groenblauwe structuur die bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Binnen de wijk wordt veel aandacht besteed aan een groene en uitnodigende openbare ruimte. Verspreid door het gebied komen groene verblijfsplekken, die ruimte bieden voor spelen, ontmoeten en bewegen. Door het opnemen van zichtlijnen vanuit de openbare ruimte blijft het water van het Heeresmeer zichtbaar en beleefbaar voor bewoners en bezoekers; ook buiten de woonkavels. Dit draagt bij aan een open en toegankelijke woonomgeving en voorkomt een eenzijdige oriëntatie op privéruimten.

De woonwijk wordt bovendien goed verbonden met haar omgeving. Het plan voorziet in wandel- en fietsroutes door en rondom de wijk, met aansluitingen op bestaande routes langs het Heeresmeer en richting het dorp Nieuwe Pekela. Op deze manier wordt lopen en fietsen zoveel mogelijk gestimuleerd. De langzaamverkeersverbindingen versterken niet alleen de recreatieve waarde van het gebied, maar ondersteunen ook een gezonde leefstijl en laagdrempelig dagelijks gebruik van de buitenruimte. Het recreatief gebied rondom het Heeresmeer nodigt daarmee uit tot ontspanning, bewegen en elkaar ontmoeten. Hiermee wordt ook aangesloten op gegeven adviezen van de GGD met betrekking tot een gezonde leefomgeving.

Bij de inrichting van de leefomgeving is nadrukkelijk rekening gehouden met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de analyse van omgevingsaspecten blijkt dat de locatie, mits zorgvuldig uitgewerkt, vanuit geluid, luchtkwaliteit, water en milieuhygiënische aspecten geschikt is voor wonen. Waar aandachtspunten aanwezig zijn, zoals de zandwinning of toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, worden deze betrokken in de verdere planuitwerking en afstemming met betrokken partijen.

4.3 Sociale en maatschappelijke doelen

De kwaliteit van de leefomgeving bij het Heeresmeer draagt niet alleen bij aan prettig wonen voor toekomstige bewoners, maar levert ook een bredere impuls voor Nieuwe Pekela. De nieuwe woonwijk vormt een schakel tussen het dorp en het recreatieve landschap rondom het Heeresmeer en ondersteunt daarmee de ambitie om het gebied te ontwikkelen tot een aantrekkelijke en samenhangende woon- en leefomgeving voor verschillende doelgroepen en levensfasen.

Met de ontwikkeling van de woonwijk bij het Heeresmeer draagt de gemeente actief bij aan de sociale en maatschappelijke ambities uit de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel. Er wordt gestreefd naar een woonomgeving die ontmoeting stimuleert, bijdraagt aan gezondheid en ruimte biedt aan verschillende levensfasen en doelgroepen. De wijk wordt zodanig ingericht dat er laagdrempelige plekken ontstaan voor verblijf, bewegen en elkaar ontmoeten, zowel in de openbare ruimte als in de aansluiting op voorzieningen en recreatieve routes.

Er wordt ingezet op een evenwichtige mix van bewoners, passend bij het dorp Nieuwe Pekela, zodat sociale samenhang wordt versterkt en een inclusieve wijk ontstaat. Door aandacht te hebben voor toegankelijkheid, leefbaarheid en een prettige woonomgeving, wordt de samenredzaamheid van inwoners ondersteunt en wordt bijgedragen aan het verminderen van eenzaamheid en het bevorderen van welzijn. De woonwijk Heeresmeer vormt daarmee niet alleen een uitbreiding van het

dorp, maar ook een sociale schakel die past bij het streven naar een gezond, verbonden en toekomstbestendig Nieuwe Pekela.

4.4 Duurzaamheid en energie

Bij de ontwikkeling van de wijk wordt aandacht besteed aan duurzaamheid. In overeenstemming met de gemeentelijke omgevingsvisie en de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel worden de nieuwe woningen duurzaam en klimaatadaptief ontwikkeld. Er worden in de wijk voldoende groen, water en bomen gerealiseerd om hittestress te verminderen. Er wordt gezorgd voor een biodiverse omgeving, zodat het groen robuust is en kan meeveren met het veranderende klimaat. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het creëren van natuurvriendelijke oevers.

4.5 Sturingsfilosofie voor dit programma

De gemeente hanteert dit omgevingsprogramma als het beleidsmatig kader voor de ontwikkeling van de woonwijk Heeresmeer. De gemeentelijke sturingsfilosofie is erop gericht de publieke ambities voor wonen en leefomgeving te borgen, terwijl wij tegelijkertijd ruimte laten voor maatwerk en flexibiliteit in de verdere planuitwerking en uitvoering. De gemeente kiest voor een regisserende en kaderstellende rol. In dit omgevingsprogramma worden de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten vastgelegd die richting geven aan de ontwikkeling van het gebied, zoals het woningbouwprogramma, de kwaliteit van de leefomgeving en de samenhang tussen wonen, groen, water en openbare ruimte. Deze uitgangspunten vormen het gemeentelijk toetsingskader voor vervolgstappen in de planvorming en voor concrete initiatieven binnen het plangebied.

Binnen deze kaders biedt de gemeente ruimte voor nadere uitwerking en optimalisatie. De exacte invulling, fasering en detaillering van plannen worden uitgewerkt in vervolginstrumenten, zoals het stedenbouwkundig plan, het beeldkwaliteitsplan en het omgevingsplan, en in afspraken met marktpartijen en andere betrokkenen. Op deze manier kan de gemeente inspelen op veranderende omstandigheden, nieuwe inzichten en marktdynamiek, zonder de vastgestelde ambities en kwaliteitsdoelen los te laten.

Onze sturing is gebiedsgericht en integraal. De gemeente maakt afwegingen in samenhang met andere ontwikkelingen rondom het Heeresmeer, waaronder recreatie, landschappelijke inpassing en omliggende functies. Waar relevante onzekerheden of aandachtspunten aanwezig zijn, bijvoorbeeld ten aanzien van omgevingsaspecten of externe ontwikkelingen, worden deze expliciet bij de verdere besluitvorming betrokken en laten wij deze zo nodig nader onderzoeken.

Tot slot sluit de gemeentelijke sturingsfilosofie aan bij de kern van de Omgevingswet: uitnodigend, transparant en adaptief sturen. Met dit omgevingsprogramma geeft de gemeente duidelijkheid over het beleid en de gewenste ontwikkeling, zonder een blauwdruk voor te schrijven. Door monitoring en evaluatie kan het programma, indien daar aanleiding toe is, worden bijgesteld zodat wij blijvend sturen op een hoogwaardige, leefbare en toekomstbestendige woonwijk bij het Heeresmeer.

5 Kansen en uitdagingen

5.1 Kansen

Er liggen meerdere kansen voor de ontwikkeling en verbetering van het gebied rondom Heeresmeer en het dorp Nieuwe-Pekela. Daarbij concentreren de kansen zich rond de thema's wonen en leefomgeving en recreatie.

Wonen en leefomgeving

Er is een grote wens voor nieuwbouw van woningen in de gemeente Pekela en het dorp Nieuwe Pekela om de groeiende woningbehoefte te kunnen opvangen. Daarnaast is er op dit moment in het hart van het dorp Nieuwe Pekela behoefte aan meer ruimte, meer groen en minder dichte bebouwing. De leefbaarheid kan hier worden vergroot door de woningvoorraad te verdunnen.

De ontwikkeling van de woonwijk aan het Heeresmeer biedt niet alleen een kans om de groeiende woningbehoefte te kunnen opvangen, maar richt zich tevens op de realisatie van een kwalitatief hoogstaande woonbuurt met ruimte voor groen, water en een lagere bebouwingsdichtheid. Daarnaast biedt de ontwikkeling kansen om de woningvoorraad binnen de bestaande kern van Nieuwe Pekela te herstructureren en zo de leefbaarheid in het gehele dorp te vergroten.

Recreatie

Op dit moment is het Heeresmeer in gebruik als zandwinningsplas. Recreatie op en rondom het meer is minimaal. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk in het meer te zwemmen of een rondje om het meer te lopen of fietsen. Het Heeresmeer biedt echter wel potentie voor een hoogwaardig recreatiegebied. Bijvoorbeeld door de realisatie van een fiets- en wandelpaden rondom het meer, de realisatie van een strand of speelplaats of het gebruik van het meer voor waterrecreatie (kano, waterfietsen et cetera). Daarnaast ligt er een kans voor de vaarrecreatie door het Heeresmeer te verbinden met het Pekelder Hoofddiep.

5.2 Uitdagingen

Rondom het plangebied spelen aantal belangrijke uitdagingen.

Zandwinning op Heeresmeer

Op dit moment vindt op het Heeresmeer zandwinning plaats. De zandwinning vindt plaats sinds het begin van de jaren zeventig. De werkzaamheden behorend bij de zandwinning bestaan uit het gebruik van een zandzuiger, opslag in zanddepots en afvoer van zand door vrachtauto's. De zandwinnings-activiteiten kunnen potentieel geluidhinder veroorzaken op de te realiseren woonwijk. Daarnaast belemmeren de zandwinactiviteiten de mogelijkheden voor recreatie op en rondom het Heeresmeer. Om de volledige potentie uit het gebied te halen, zal de zandwinning op het meer moeten worden verplaatst naar een acceptabele afstand van de woonwijk. Op deze manier is de zandwinning op het Heeresmeer naast een uitdaging ook een kans voor meer recreatie.

Zoutwinning en opslag waterstof onder het Heeresmeer

Zoals beschreven onder paragraaf 3.5, zijn er plannen om aan de westzijde van het Heersmeer waterstof op te slaan in de uitgeholde zoutcavernes. Zoals beschreven, worden op voorhand geen belemmeringen verwacht voor de realisatie van de woonwijk. Wel is het exacte brandaandachtsgebied van de opslag van waterstof in dit gebied nog niet bekend. In de uitwerking van de plannen blijft goede afstemming met de Veiligheidsregio en de Omgevingsdienst daarom noodzakelijk.

6 Financiële aspecten

6.1 Kostenverhaal

De gemeente hecht eraan dat de ontwikkeling van de woonwijk Heeresmeer financieel zorgvuldig en transparant plaatsvindt. Het uitgangspunt is dat de kosten die samenhangen met de gebiedsontwikkeling, waaronder de aanleg van openbare ruimte, infrastructuur, groen en water, worden gedekt conform de wettelijke kaders van de Omgevingswet.
Op het moment van vaststelling van dit omgevingsprogramma is sprake van een globale financiële verkenning. Deze laat zien dat de voorgenomen ontwikkeling in beginsel financieel uitvoerbaar is. Dit omgevingsprogramma bevat echter geen uitgewerkte grondexploitatie of concrete kostenverdeling. Deze worden in latere fasen van de planvorming nader uitgewerkt en bestuurlijk vastgelegd.
Het kostenverhaal wordt verder uitgewerkt bij de vervolgstappen in de planvorming, waaronder het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het wijzigen van het omgevingsplan. Daarbij maakt de gemeente afspraken over kostenverhaal en financiële bijdragen via publiekrechtelijke instrumenten en/of privaatrechtelijke overeenkomsten met betrokken partijen, afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie en de eigendomssituatie.

Indien het nodig is het kostenverhaal te borgen, zet de gemeente de beschikbare instrumenten uit de Omgevingswet in. Daarmee zorgen wij ervoor dat de gemeentelijke investeringen die nodig zijn voor een kwalitatief hoogwaardige en goed functionerende woonwijk op een evenwichtige manier worden verhaald. Met deze aanpak waarborgen wij dat de ontwikkeling van de woonwijk Heeresmeer financieel haalbaar is en blijft, terwijl wij tegelijk ruimte behouden om in latere fasen maatwerk te leveren en in te spelen op veranderende omstandigheden.

7 Fasering en uitvoeringsstrategie

7.1 Programma horizon

Dit omgevingsprogramma is een eerste stap richting toekomstige planvorming en bijhorende procedures. Doel is om in 2030 een ingericht gebied te hebben.

De programmahorizon van het omgevingsprogramma voor het Heeresmeer is gericht op een gefaseerde ontwikkeling van het gebied. Het tijdspad voor uitvoering is afhankelijk van de voortgang van de besluitvorming, de verwerving van de gronden en de afronding van de zandwinning. De nadere uitwerking hiervan volgt in het omgevingsplan.

7.2 Wie gaan er aan de slag

De uitvoering van dit omgevingsprogramma ligt bij de gemeente. Het college van burgemeester en wethouders is verantwoordelijk voor de uitvoering van het Omgevingsprogramma.

7.3 Vervolgstappen

Na vaststelling van dit omgevingsprogramma wordt de ontwikkeling verder uitgewerkt. Onderzoeken worden, waar nodig, aangevuld en geactualiseerd. Gelijktijdig wordt het wijzigen van het omgevingsplan voor de locatie voorbereid.

8 Participatie en communicatie

Het participatiebeleid van de gemeente Pekela is vastgelegd het 'Communicatie- en participatiebeleid 2024-2029'. Het participatiebeleid geeft geen exact kader voor een omgevingsprogramma, daarom zijn de uitgangspunten voor het instrument omgevingsvisie toegepast. Hierover wordt in het participatiebeleid aangegeven dat participatie in het kader van de omgevingsvisie vormvrij is. De gemeente maakt kenbaar hoe inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners en andere overheden zijn betrokken bij de totstandkoming van de visie en hoe zij hun mening hierover kenbaar hebben kunnen maken.

In het kader van het programma Woningbouw Heeresmeer is participatie vormgegeven via zowel een werksessie met interne en externe experts en gesprekken met andere ketenpartners, zoals Gasunie en de Veiligheidsregio, als een dorpsbijeenkomst. Tijdens de werksessie zijn de plannen toegelicht en besproken met interne experts van de gemeente, aangevuld met vertegenwoordigers van de provincie, de GGD en het waterschap. In deze setting zijn gezamenlijk de belangrijkste kansen en knelpunten in beeld gebracht, waarbij aandacht is besteed aan onder meer ruimtelijke kwaliteit, gezondheid en waterhuishouding. Niet alle ketenpartners konden bij de werksessie aanwezig zijn. Daarom is op een ander moment met onder andere de Veiligheidsregio en de Gasunie een gesprek gevoerd met eenzelfde agenda als de werksessie.

Daarnaast is een dorpsbijeenkomst georganiseerd waarin de plannen zijn gepresenteerd aan inwoners van Nieuwe Pekela. De plannen zijn daar overwegend positief ontvangen. De opbrengsten van de dorpsbijeenkomst zijn vastgelegd in een verslag, dat als bijlage aan dit programma is toegevoegd.
Ook zijn er in het kader van de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel, waarin woningbouw bij het Heeresmeer is opgenomen, ook dorpsbijeenkomsten gehouden. De nieuwe wijk bij Heeresmeer werd ook tijdens deze bijeenkomsten positief ontvangen.

9 Monitoring en evaluatie

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch systeem van plannen maken. Dat betekent dat plannen tussentijds tegen het licht worden gehouden en zo nodig worden bijgesteld. Zo is er ruimte voor voortschrijdende inzichten en kunnen de omgevingsvisie, omgevingsprogramma's en het omgevingsplan elkaar versterken.

Door tussentijds te monitoren, te evalueren en zo nodig keuzes bij te stellen, ontstaat een beleidscyclus. Ook voor dit omgevingsprogramma is het goed vooraf vast te leggen hoe de voortgang wordt bijgehouden.

De voortgang van het omgevingsprogramma wordt bewaakt door het college van burgemeester en wethouders. Zij houden de raad in ieder geval jaarlijks op de hoogte. Na de realisatie van elke fase wordt de tijd genomen terug te blikken.

Bijlagen

Bijlage 1 – Analyse woningbouw Heeresmeer

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Analyse woningbouw Heeresmeer, Nieuwe Pekela



Analyse woningbouw Heeresmeer, Nieuwe Pekela

Datum
12 mei 2026

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
- 1.1 Aanleiding 3
- 1.2 Reikwijdte en doel 3
- 1.3 Leeswijzer 3

2 Ligging locatie en huidige situatie 4

3 Beknopte planbeschrijving 6

4 Analyse omgevingsaspecten 7
- 4.1 Geluid (door verkeer) 7
- 4.2 Omgevingsveiligheid 8
- 4.3 Archeologie 10
- 4.4 Bodem 11
- 4.5 Ecologie: soortenbescherming 12
- 4.6 Ecologie: gebiedsbescherming 13
- 4.7 Water en klimaat 13
- 4.8 Milieuzonering 14
- 4.9 Spuitzones 16
- 4.10 Luchtkwaliteit 16

5 Analyse beleid 18
- 5.1 Provinciaal beleid 18
- 5.2 Gemeentelijk beleid 21

6 Conclusie en samenvatting 24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Pekela is voornemens woningbouw te realiseren aan het Heeresmeer in Nieuwe Pekela. De raad van de gemeente Pekela heeft op 30 mei 2023 (deels) voorkeursrecht gevestigd op een aantal percelen aan de zuidoostzijde van het Heeresmeer. De percelen zijn in eigendom van particulieren en zijn agrarisch bestemd.

Om het voorkeursrecht te bestendigen, wordt er een programma voor woningbouw aan het Heeresmeer opgesteld. In het programma komen duidelijke keuzes te staan over de bestemming en inrichting van de woningbouwlocatie bij het Heeresmeer. Om tot een concreet programma te komen, is inzicht nodig in kansen en aandachtspunten die spelen vanuit leefomgeving, milieu en beleid.

1.2 Reikwijdte en doel

Deze rapportage bevat een ruimtelijke analyse van de leefomgeving en de relevante omgevingsaspecten. Hierbij zijn de planologische en milieukundige kwaliteiten en aandachtspunten van de locatie in kaart gebracht. Ook is gekeken naar de kansen en bedreigingen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Concreet bestaat deze analyse uit twee onderdelen:

- **Analyse omgevingsaspecten:** Er is een analyse uitgevoerd naar relevante milieuaspecten, zoals bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, stikstof et cetera. Hierbij zijn geen nieuwe uitgebreide veldonderzoeken uitgevoerd, maar is gebruik gemaakt van recent uitgevoerde onderzoeken. Daarnaast is aangegeven welke onderzoeken mogelijk in het vervolg noodzakelijk zijn.
- **Analyse beleid:** Er is een beleidsscan uitgevoerd naar relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. Ook is de huidige planologische situatie in en rondom het plangebied in beeld gebracht. Hiermee zijn de juridische kansen en belemmeringen van de locatie en de directe omgeving in kaart gebracht.

Het doel van de analyse is het verkrijgen van inzicht in de mogelijkheden en aandachtspunten voor de woningbouw aan het Heeresmeer op basis van de leefomgeving, milieukaders en juridisch-beleidsmatige aspecten.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de ligging van het plangebied en de huidige situatie in het plangebied beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de analyse naar de omgevingsaspecten aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt een beleidsanalyse gedaan. Hoofdstuk 5 vervolgt met de conclusie en samenvatting van voren beschreven analyses.

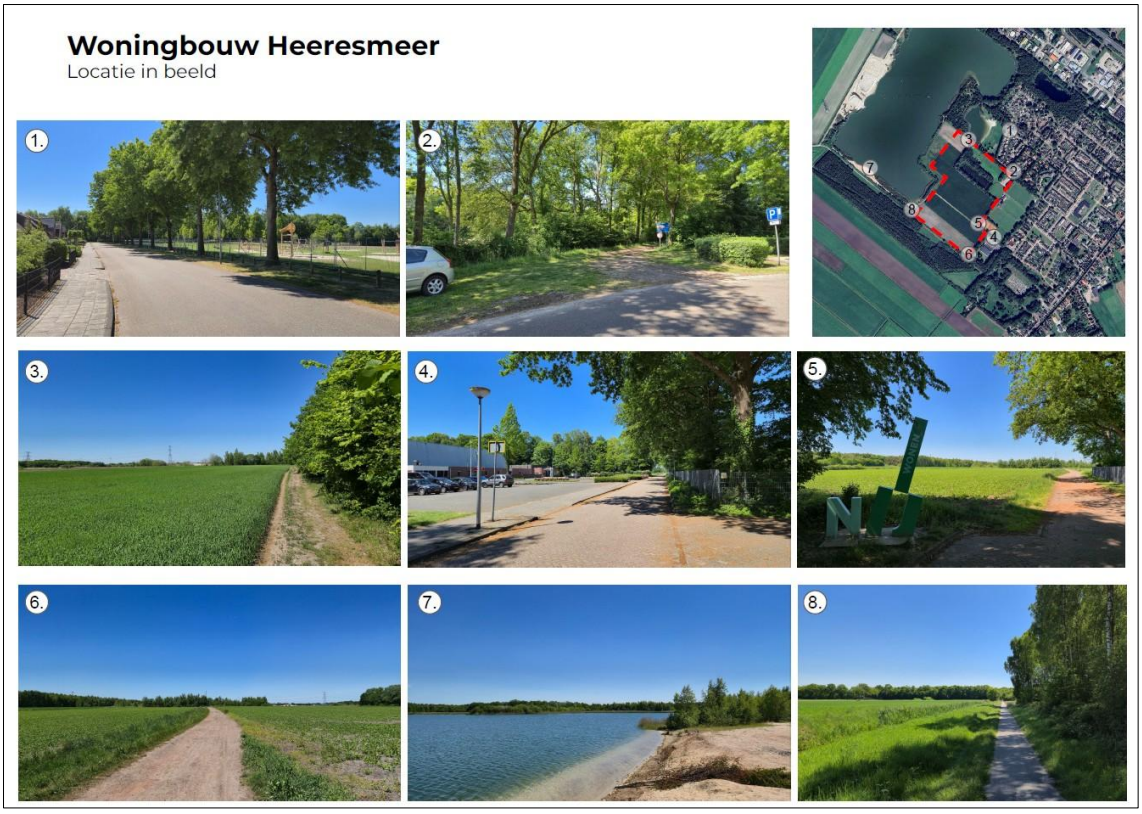
2 Ligging locatie en huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westzijde van het dorp Nieuwe Pekela, direct ten zuidoosten van het Heeresmeer. Het plangebied grenst in het noordoosten aan woningbouw en aan de oostzijde aan sportvelden. Voor deze sportzone geldt dat hier plannen bestaan om op de plek van de huidige sporthal De Spil onderwijs-, sport- en gezondheidsfuncties te realiseren. Dit valt buiten de scope van het omgevingsprogramma.
Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door groen (bos) met daarachter agrarisch gebied. Het plangebied zelf is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Aan de noordzijde binnen het plangebied ligt een ongebruikte, vervallen ijsbaan die wordt omzoomd door bomen.

Op de onderstaande afbeeldingen wordt de begrenzing en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



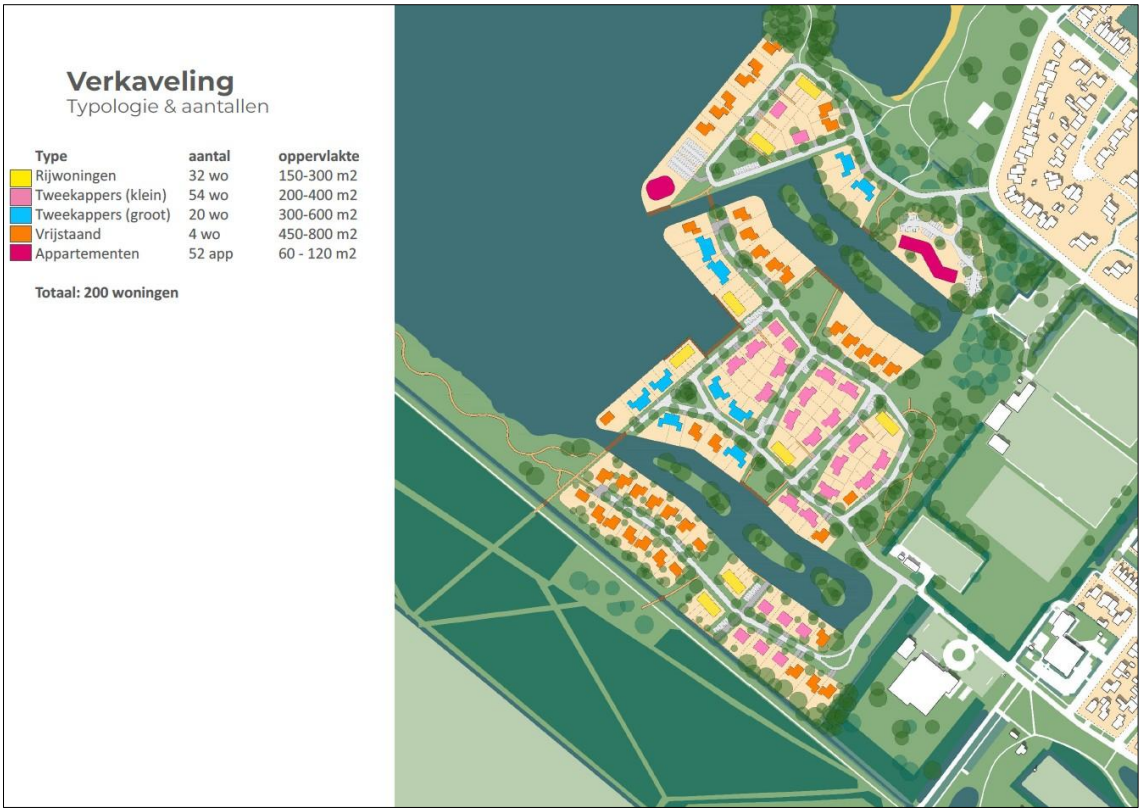
Afb. 1. Globale begrenzing plangebied (bron: PDOK)



Afb. 2. Locatie in beeld (bron: gemeente Pekela)

3 Beknopte planbeschrijving

De ambitie is in het plangebied een woonwijk te realiseren met in totaal tussen de 200 en 250 woningen. Er wordt ingezet op een mix van woningtypes met verschillende kaveloppervlaktes. De wijk wordt een waterrijke, groene woonomgeving met veel ruimtelijke kwaliteit en groenbeleving. Belangrijke uitgangspunten zijn het doortrekken van water en groen het gebied in en het versterken van recreatieve loop- en fietsroutes rondom het Heeresmeer. De voormalige ijsbaan wordt herontwikkeld tot onderdeel van de groen- en waterstructuur.
Op onderstaande afbeelding wordt een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Afb. 3. Verkaveling toekomstige situatie (bron: gemeente Pekela)

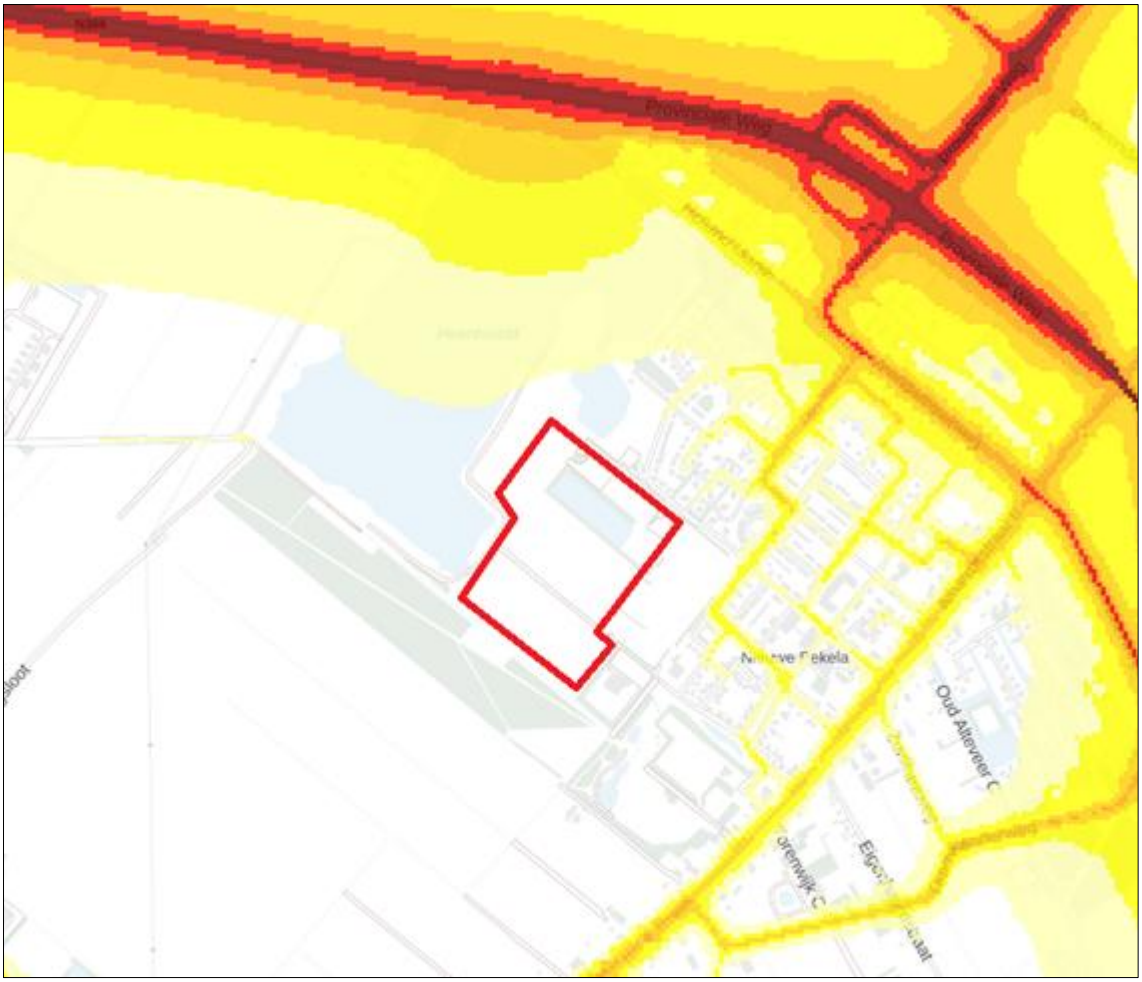
4 Analyse omgevingsaspecten

4.1 Geluid (door verkeer)

Woningen worden aangemerkt als geluidgevoelige gebouwen. Voor wegverkeerslawaai worden op grond van de kaart 'Geluid van wegverkeer' op de Atlas Leefomgeving geen negatieve effecten verwacht vanwege de omliggende wegen (zie afbeelding 4). Rondom het plangebied liggen geen spoorwegen.
Afhankelijk van de verkeersintensiteit op de Rondweg en de Beukenlaan is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai noodzakelijk om aan te tonen dat wordt voldaan aan de standaardwaarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Indien de (geschatte) verkeersintensiteit van de Rondweg en de Beukenlaan na planrealisatie onder de 2.500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal ligt, kan een akoestisch onderzoek op grond van de instructieregels uit het Bkl achterwege worden gelaten.

Uit het verkeersmodel Oost-Groningen blijkt dat de geschatte verkeersintensiteit van zowel de Rondweg als de Beukenlaan in de huidige situatie ligt op 500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Uitgaande van kengetallen voor verkeersgeneratie uit de CROW-publicatie 744 – Parkeerkencijfers 2024 is de verwachting dat de verkeersgeneratie van de woningbouw circa 1.100 motorvoertuigenbewegingen per etmaal betreft. Hiermee komt de verkeersintensiteit van de Rondweg en de Beukenlaan na planrealisatie nog steeds niet boven de 2.500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal uit. Akoestisch onderzoek is dan (op grond van het Bkl) niet noodzakelijk.

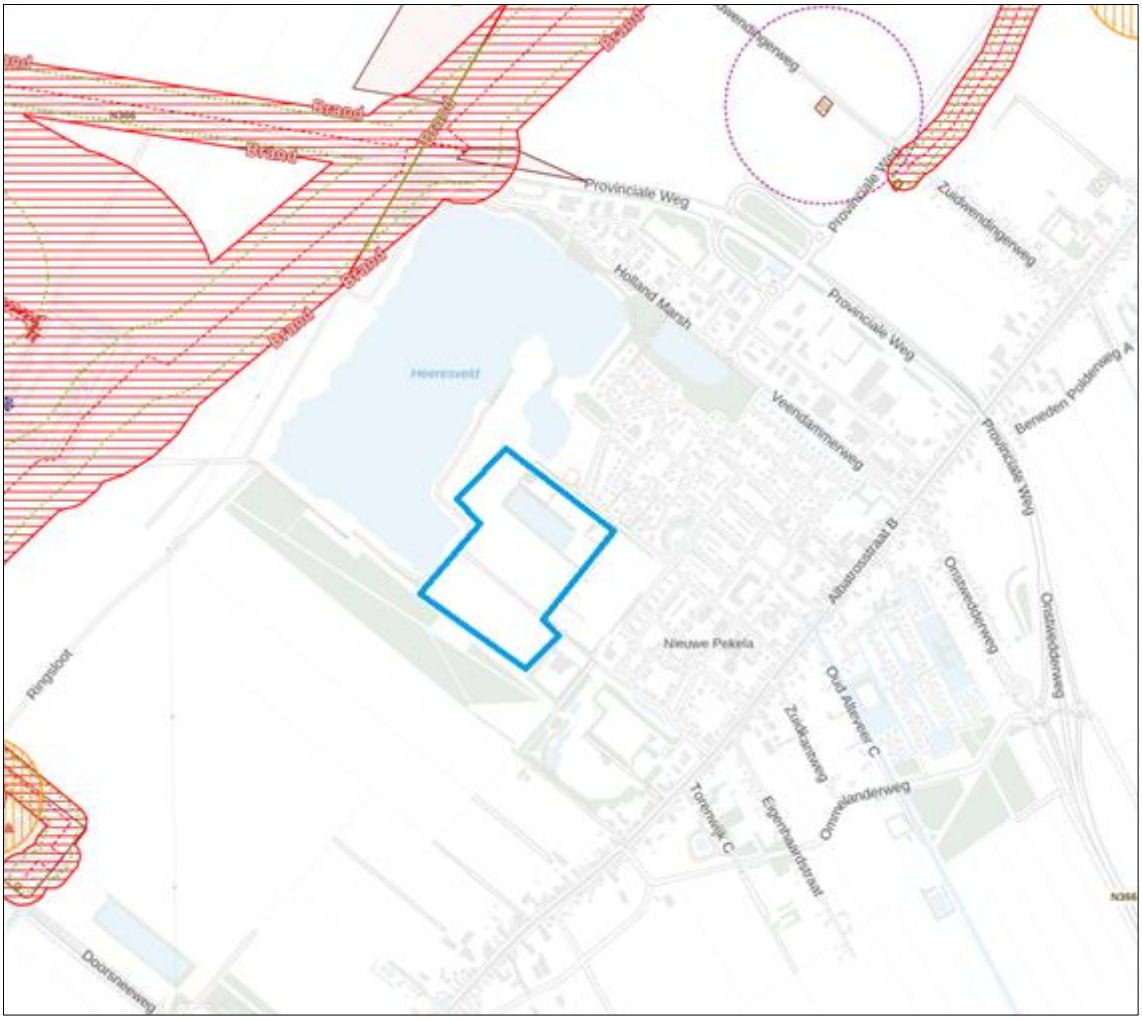
Naast de verkeersgeneratie als gevolg van de geplande woningbouw op het Heeresmeer neemt de verkeersintensiteit op de Rondweg en de Beukenlaan ook toe vanwege ontwikkelingen bij sporthal De Spil, gelegen buiten het plangebied. Hier worden onderwijs-, sport- en gezondheidsfuncties gerealiseerd. Mogelijk neemt de verkeersintensiteit op de Rondweg en de Beukenlaan vanwege deze ontwikkeling toe tot boven de 2.500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Hoewel dan akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai (op grond van het Bkl) noodzakelijk is, worden op voorhand geen overschrijdingen van de geluidnormen verwacht.



Afb. 4. Indicatieve geluidbelasting, projectgebied is in rood kader weergegeven (bron: Atlas Leefomgeving)

4.2 Omgevingsveiligheid

Er dient te worden nagegaan in hoeverre in de directe omgeving van het plangebied relevante bronnen met betrekking tot externe veiligheid aanwezig zijn. Denk aan risicovolle activiteiten, aardgastransportleidingen of spoorwegen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Om dit te onderzoeken, is de Atlas Veiligheid geraadpleegd. Op de onderstaande afbeelding is hiervan een uitsnede weergegeven. Hierop is te zien dat de locatie niet gelegen is binnen het aandachtsgebied van aardgastransportleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen of overige risicovolle activiteiten.



Afb. 5. Risicobronnen (bron: Atlas Veiligheid)

Opslag waterstof

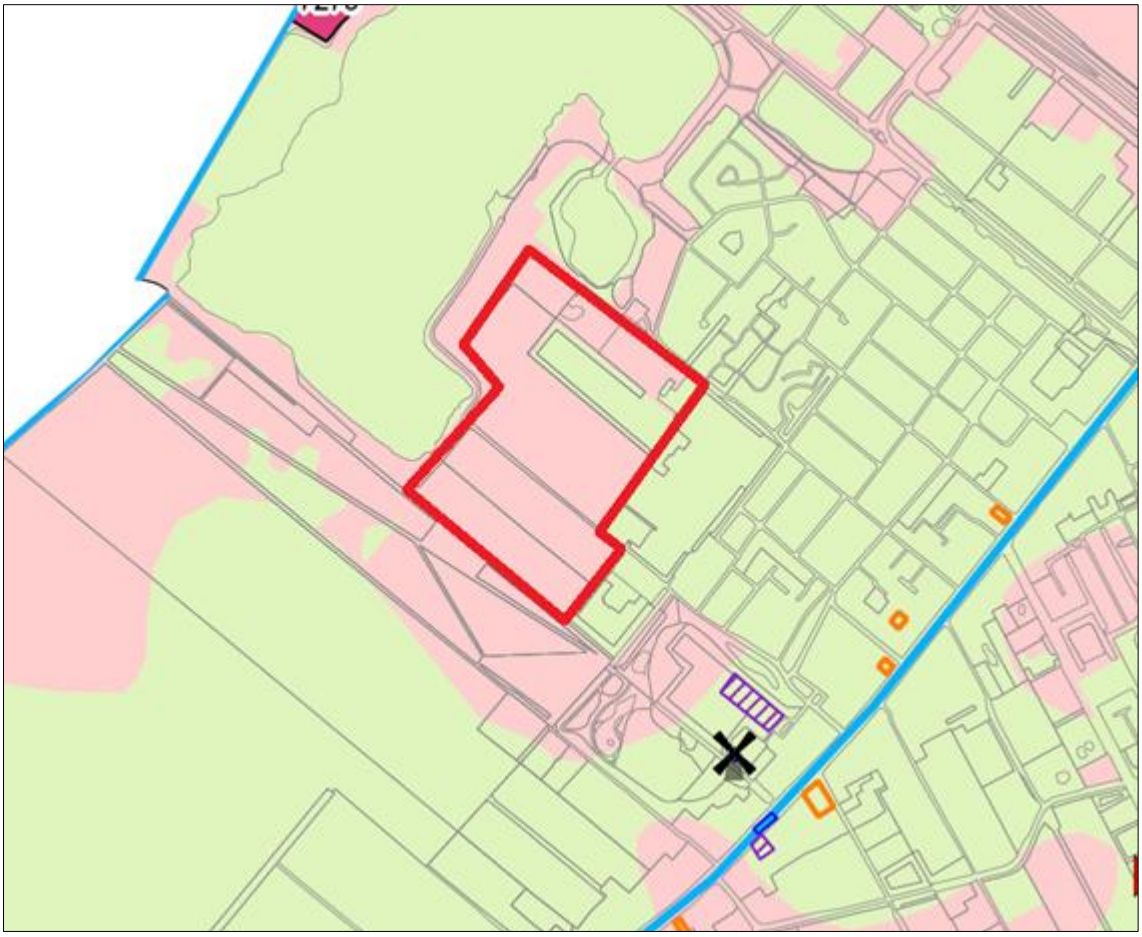
Aan de westzijde van het Heeresmeer vindt zoutwinning plaats. Er zijn plannen om daar in de toekomst mogelijk waterstof op te slaan in de uitgeholde zoutcavernes. De opslag van waterstof geldt als aandachtspunt voor het aspect omgevingsveiligheid.

Ook nabij Zuidwending, iets westelijker gelegen ten opzichte van het Heeresmeer, is Hystock bezig waterstof op te slaan in uitgeholde zoutcavernes. Hiervoor is in 2025 een MER opgesteld door Royal Haskoning DHV. Op basis van de gegevens uit deze MER wordt gesteld dat bij de opslag van waterstof geen sprake is van een gifwolkaandachtsgebied of een explosieaandachtsgebied. Wel geldt voor de opslag van waterstof een brandaandachtsgebied. In de genoemde MER wordt een brandaandachtsgebied van maximaal 400 m rondom de ‘wellpads’ (boorlocaties) aangehouden. Eventuele waterstofopslag aan de westzijde van het Heeresmeer levert een vergelijkbaar brandaandachtsgebied (van maximaal 400 m) op. De afstand tussen de geplande woonwijk aan het Heeresmeer en de mogelijk geplande ‘wellpads’ bedraagt circa 500 m. Op basis hiervan ligt de te realiseren woonwijk buiten aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheid bij eventuele waterstofopslag. Op voorhand leveren de plannen voor waterstofopslag in uitgeholde zoutcavernes

daarom geen belemmeringen op voor de realisatie van woningen ten oosten van het Heeresmeer. In de uitwerking van de plannen blijft afstemming met de Veiligheidsregio noodzakelijk.

4.3 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied geen archeologische bescherming opgenomen. Wel kent een groot deel van het plangebied op grond van de Beleidskaart archeologie gemeente Pekela uit 2018 een hoge archeologische verwachtingswaarde. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de genoemde beleidskaart weergegeven.



Afb. 6. Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: Gemeente Pekela)

Archeologisch onderzoek

Hoewel er formeel geen archeologische bescherming is opgenomen in het geldende bestemmingsplan is in 2024 door RAAP een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Uit de resultaten van dit booronderzoek is gebleken dat binnen het plangebied op meerdere locaties sprake is van een (nagenoeg) intact podzolprofiel (met (A-)E-(B-)horizont) in het dekzand, zodat zowel het potentiële vondst- als sporenniveau intact is. Omdat het vondst-/sporenniveau op sommige locaties dusdanig hoogt ligt, is door RAAP geadviseerd een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren.

Inmiddels is door RAAP een programma van eisen opgesteld voor de uitvoering van het archeologisch proefsleuvenonderzoek. Het proefsleuvenonderzoek wordt nog uitgevoerd. Op voorhand worden geen onoverkomelijke belemmeringen verwacht ten aanzien van het aspect archeologie.

4.4 Bodem

Voor bodem is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Voor de woningbouw aan het Heeresmeer is het daarom noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

In 2023 is door MUG ingenieursbureau een quickscan naar het aspect bodem uitgevoerd voor vrijwel het gehele plangebied. Hieruit kwam naar voren dat aanwezige slootdempingen en een onverhard pad op de onderzoekslocatie op voorhand als verdacht kunnen worden beschouwd op het voorkomen van milieuhygiënische verontreinigingen in de bodem.

In 2024 is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd voor een groot deel van het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat in de bovengrond ter plaatse van de landbouwpercelen licht verhoogde gehalten aan lood en kwik aanwezig zijn. Het grondwater bevat licht tot matig verhoogde concentraties zware metalen. Verhoogde concentraties aan zware metalen in het freatisch grondwater is een verschijnsel dat op tal van onverdachte locaties in Nederland voorkomt. De concentraties in het grondwater worden vaak in (sterk) verhoogde mate gemeten, zonder dat daarbij sprake is van een verontreinigingsbron. De verhoogde concentraties kunnen onder andere worden veroorzaakt door wisselende milieuomstandigheden, verhoogde depositie uit de lucht en diverse bodemprocessen. Aangezien in onderhavige situatie in de boven- en ondergrond ter plaatse van de onderzochte locatie geen (noemenswaardig) verhoogde gehalten zijn aangetroffen, wordt aangenomen dat de in het grondwater gemeten concentraties niet als verontreiniging vanaf het maaiveld in de bodem zijn terechtgekomen. Derhalve wordt in het bodemonderzoek aangenomen dat sprake is van door ‘natuurlijke’ (bodem)processen veroorzaakte verhoogde concentraties. De natuurlijke bodemprocessen zijn mogelijk verstoord geraakt door intensieve bemesting en verstoring van het bodemevenwicht.

Ter plaatse van de onderzochte waterbodem ter plaatse van de voormalige ijsbaan zijn in de vaste waterbodem van de onderzochte parameters geen verhoogde gehalten aangetroffen ten opzichte van de toetsingswaarden. De vaste waterbodem is verspreidbaar in zoet oppervlaktewater en op de landbodem (binnen 10 km van de plek van waar het materiaal vrijkomt). Daarnaast is het materiaal algemeen toepasbaar in oppervlaktewater en toepasbaar als ‘landbouw/natuur’ op of in de bodem. De boven- en ondergrond van de vaste waterbodem bevat geen PFOA- en PFOS-gehalten boven de detectielimiet en is op basis van het gehalte aan PFAS vrij toepasbaar.

Voor het onderzochte pad geldt de volgende conclusie: De puin-/baksteenhoudende boven- en ondergrond ter plaatse van het pad bevat verhoogde gehalten aan minerale olie, PAK, PCB, koper en

lood. Op basis van een indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit (2022) wordt de bodemkwaliteit ter plaatse beoordeeld als landbouw/natuur tot klasse industrie. De puinhoudende grond van het pad is eveneens onderzocht op de aanwezigheid van asbest. In de grond is zowel zintuiglijk in de grove fractie (> 20 mm) als analytisch in de fijne fractie (< 20 mm) geen asbest aangetoond.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot de uitvoering van aanvullend bodemonderzoek en vormen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen woningbouw binnen de locatie. Wel zijn de conclusies over de aanwezige slootdempingen nog niet bekend, deze dienen in het vervolgtraject nog te worden onderzocht.

4.5 Ecologie: soortenbescherming

In mei 2024 is door Eco Reest een ecologische quickscan uitgevoerd. Uit de quickscan natuurbescherming wordt ten aanzien van flora en fauna het volgende geconcludeerd:

- Het plangebied biedt, gezien de afwezigheid van bebouwing, geen geschikte broedgelegenheid voor jaarrond beschermde nesten van gebouwbewonende vogelsoorten. In de aanwezige bomen binnen het plangebied zijn tijdens het veldbezoek géén jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen, hiervoor is in een later stadium een actualiserende broedvogelcheck nodig. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse algemene vogelsoorten tot broeden komen. Alle in gebruik zijnde nesten van vogels zijn tijdens het broedseizoen beschermd. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen van vogels wordt uitgevoerd, kan aantasting en verstoring op broedgevallen plaatsvinden, hetgeen tot een overtreding op de Omgevingswet in het kader van flora en fauna leidt. Indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, zijn er geen negatieve effecten aanwezig op in gebruik zijnde nesten van broedvogels.
- Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen zijn, vanwege het ontbreken van bebouwing, uitgesloten. In enkele aanwezige bomen binnen het plangebied zijn potentiële verblijfplaatsen voor boombewonende soorten vleermuizen (gewone en ruige dwergvleermuis en rosse vleermuis) aanwezig. Bij de voorgenomen werkzaamheden kunnen deze verblijfplaatsen mogelijk verloren gaan, dan wel worden verstoord. Om te bepalen of daadwerkelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen binnen het plangebied aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig. Alleen dan kan worden bepaald of bij de voorgenomen werkzaamheden verstoring plaatsvindt of vernieling van vaste rust- en verblijfplaatsen.
- Mogelijk vormt het plangebied onderdeel van een vliegroute en foerageergebied. Dit betreft echter geen essentieel leefgebied en de ontwikkeling heeft geen negatief effect op de functionaliteit ervan. Binnen het plangebied kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van boommarter, bunzing, eekhoorn, grote bosmuis, hermelijn, steenmarter en waterspitsmuis niet worden uitgesloten. Bij de voorgenomen werkzaamheden kunnen potentiële vaste rust- en verblijfplaatsen in nesten in bomen, takkenhopen, holtes in bomen en dichte begroeiingen verloren gaan, dan wel worden verstoord. Om te bepalen of daadwerkelijk vaste rust- en verblijfplaatsen binnen het plangebied aanwezig zijn, is aanvullend onderzoek nodig.

- Groei- en verblijfplaatsen van beschermde flora, overige grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelden zijn, gezien de terreinkenmerken, habitateisen en bekende verspreidingsgegevens, uitgesloten.
- In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen.
- Er geldt te allen tijde de specifieke zorgplicht.

Concluderend is aanvullend nader ecologisch onderzoek noodzakelijk naar vaste rust- en verblijfplaatsen van boommarter, bunzing, eekhoorn, grote bosmuis, hermelijn, steenmarter, waterspitsmuis en vleermuizen binnen het plangebied. Dit nader aanvullend ecologisch onderzoek zal tijdens de vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen moeten worden uitgevoerd.

Daarnaast is een ecologische quickscan drie jaar geldig. De huidige quickcan is in mei 2024 uitgevoerd. Wanneer een omgevingsplanprocedure langer dan een jaar op zich laat wachten, is een update van de ecologische quickscan noodzakelijk.
Op voorhand levert het aspect ecologie geen onoverkomelijke belemmeringen op.

4.6 Ecologie: gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van ruim 6,5 km van het plangebied. Het NNN-gebied ligt op aanzienlijke afstand. Daarnaast kent het NNN in Groningen geen externe werking. Het NNN levert daarmee geen belemmeringen op ten aanzien van woningbouw aan het Heeresmeer.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Drouwenerzand en is gelegen op een afstand van ruim 15 km van het plangebied. In 2024 is door Eco Reest een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de plannen niet leiden tot stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Tijdens de vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen, dient de AERIUS-berekening te worden geüpdatet naar de nieuwste calculator. Het aspect gebiedsbescherming levert op voorhand geen belemmeringen op ten aanzien van de plannen.

4.7 Water en klimaat

De locatie is niet gelegen binnen een waterbergingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Op de locatie is op grond van Atlas Leefomgeving geen kans op een overstroming vanuit zee, meer of rivier. In de voorbereiding van het programma is het Waterschap Hunze en Aa's betrokken. Het waterschap geeft aan op voorhand geen bezwaren tegen het plan te hebben. Wel dient in de uitwerking van het plan goed te worden gekeken naar aspecten als waterkwaliteit.

Via het wateradvies dient het Waterschap Hunze en Aa's tijdens de ruimtelijke procedure te worden betrokken bij het initiatief. Op voorhand vormt het aspect water geen belemmering voor de realisatie van de woonwijk.

4.8 Milieuzonering

Voor de beoordeling van geluid en geur door activiteiten wordt gebruikgemaakt van de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering uit 2024. Dit is de opvolger van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering uit 2009.

Gebiedstypering

Het plangebied en het direct omliggende gebied bestaat in de toekomstige situatie met name uit woonfuncties. Het plangebied kan daarom als rustig woongebied worden geclassificeerd. Vanwege de activiteiten in de ruimere omgeving, zoals onderwijs-, recreatie-, sport- en bedrijfsfuncties (zandwinning), is de classificatie van het gebied als gemengd gebied ook denkbaar.

Beoordeling aanvaardbaar woon- en leefklimaat

In de VNG Handreiking Activiteiten en milieuzonering zijn de volgende mogelijkheden opgenomen om te beoordelen of een plan inpasbaar is in de omgeving:

- Een beoordeling op basis van de aangepaste tabel met richtafstanden uit de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 die is opgenomen in bijlage A5 van het document.
- Een onderbouwing op basis van een aantal criteria die in de VNG Handreiking staan beschreven. Deze motivatie kan ook in combinatie met de richtafstanden worden gebruikt.
- Een berekening van het geluidniveau maken en deze beoordelen op basis van de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In deze analyse wordt de eerste methode toegepast. Met de plannen worden nieuwe woonfuncties gerealiseerd. Woonfuncties gelden als hindergevoelig. Het is daarom noodzakelijk te achterhalen welke hinderveroorzakende activiteiten en functies zich in en rondom het plangebied bevinden.

SPORTVELDEN

Direct ten oosten van het plangebied bevinden zich voetbalvelden, tennisbanen en een sporthal. Voor deze functies geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 50 m. Hieraan kan, afgaande van het stedenbouwkundige plan, worden voldaan.

ZANDWINNING

Direct ten noordwesten van het plangebied ligt het Heeresmeer waarop in de huidige situatie nog zandwinning plaatsvindt. In de genoemde VNG-handreiking zijn specifiek voor zandwinning geen richtafstanden opgenomen. Wel geldt voor de winning van 'steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht) – algemeen' een richtafstand van 200 m voor geluid. Het meer, waarop de zandwinning plaatsvindt, ligt direct tegen het plangebied aan. Er kan daarmee niet worden voldaan aan de richtafstand van 200 m.

Sinds het begin van de jaren zeventig wordt zand gewonnen in het Heeresveld. Het gewonnen zand wordt voornamelijk als vulzand of ophoogzand toegepast. Het noordelijk deel van de winning is afgerond. De oeverstroken langs het noordelijk deel van het Heeresmeer zijn voor de dagrecreatie ingericht.

De werkzaamheden bestaan uit het in werking hebben van een inrichting voor het winnen van zand en het daaraan verbonden gebruik van een zandzuiger, opslag in zanddepots en afvoer van zand door vrachtauto's. Op grond van het geldende bestemmingsplan Nieuwe Pekela geldt dat inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken niet zijn toegestaan.

Op 20 december 2023 is de ontgrondingsvergunning ten behoeve van de zandwinning op het meer verlengd door de provincie Groningen. Wat betreft geluidhinder is hierin het volgende opgenomen:
"Op de winning is in de huidige situatie een zandzuiger en een shovel aanwezig. De shovel Is een Caterpillar 962H uit 2010 met een motorvermogen van 158 kW stage 3 motor. De zandzuiger heeft een geluidsvermogen van 103 dB (A). De zandzuiger blijft volgens het werkplan 2023 uit de buurt van de oevers en taluds aan de zijde van de bebouwing van Nieuwe Pekela waardoor de overlast zo veel mogelijk beperkt wordt. Ten aanzien van de geluidsbelasting is in de toelichting op de vigerende milieuvergunning geconcludeerd dat de bedrijfssituatie vanuit milieu hygiënisch oogpunt aanvaardbaar is. De toelaatbare geluidsbelasting is vastgelegd in de voorschriften van de milieuvergunning. In het kader van de milieuvergunning is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting door de zandwinning op woningen in de nabije omgeving. De omgeving van het bedrijf kan, conform de Circulaire Industrielawaai, worden gekarakteriseerd als een rustige woonwijk met een streefwaarde van 45 dB(A) en een maximale grenswaarde van 50 dB(A). De equivalente geluidbelasting bij de dichtstbijzijnde woningen blijkt maximaal 44 dB(A)-etmaalwaarde te bedragen waarmee wordt voldaan aan de streefwaarde. Ook is de geluidbelasting van het verkeer van en naar de locatie van Van der Velde onderzocht. Door de ligging van de inrichting en de ontsluiting naar de provinciale weg N366 komen de vrachtwagens van en naar de inrichting niet langs woningen. Daardoor vindt er geen overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) op de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige gebouwen.
In de huidige situatie worden voorzover bekend geen grenswaarden overschreden. Aangezien de aanvrager de zandwinning op dezelfde voet wil voortzetten, is er geen verandering voorzien in de geluidssituatie van de zandwinning".

Zoals in de verlenging van de ontgrondingsvergunning is beschreven, is er middels een akoestisch onderzoek vastgesteld dat er geen sprake is van geluidhinder vanwege de zandwinning op omliggende woningen. Met de plannen worden nieuwe woningen gerealiseerd dichter op het Heeresmeer. Een nieuw akoestisch onderzoek naar bedrijfslawaai vanwege de zandwinning op de gevels van de te realiseren woningen is daarom noodzakelijk om vast te stellen dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Een andere mogelijkheid voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woonwijk, is het verplaatsen van de zandwinningsactiviteiten of het inperken van de

planologische mogelijkheden voor de zandwinningsactiviteiten op (een deel van) het Heeresmeer. Dit kan tijdens een vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met eventuele nadeelcompensatie.

ZOUTWINNING

Zoals beschreven in paragraaf 4.2, zijn er plannen om aan zuid- en oostzijde van het Heeresmeer zout te winnen en waterstof op te slaan in de uitgeholde zoutcavernes. Naast externe veiligheid kan mogelijke geluidhinder als gevolg van de zoutwinning ook een aandachtspunt zijn. Op grond van de genoemde VNG-publicatie geldt voor 'zoutwinningsbedrijven' een richtafstand van 100 m. Aan deze afstand tot de woningen kan, ten opzichte van de geplande zoutwinlocaties, worden voldaan.
Daarnaast is echter op grond van het geldende bestemmingsplan (zie paragraaf 5.2) een zoutwinlocatie planologisch toegestaan aan de oostzijde van het meer, binnen 100 m van de geplande woningbouw. Er kan hier niet worden voldaan aan de richtafstand voor zoutwinning. In de huidige situatie vindt er echter geen zoutwinning op die locatie plaats. Ook zijn er voor zover bekend geen plannen om op die locatie zout te winnen. Er is daarom niet direct een risico voor hinder op de te realiseren woningen. Wel kan het zoutwinningsbedrijf worden beperkt in zijn planologische mogelijkheden.

Tijdens een vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan kan ook worden overwogen de zoutwinningslocaties planologisch te schrappen. Daarbij dient wel rekening te worden gehouden met eventuele nadeelcompensatie.

Concluderend levert het aspect milieuzonering daarmee enkele aandachtspunten op. Het aspect levert echter op voorhand geen onoverkomelijke belemmeringen. Bijvoorbeeld door middel van een akoestisch onderzoek voor bedrijfslawaai kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

4.9 Spuitzones

Er bestaat in Nederland geen specifieke landelijke wetgeving voor spuitzones; een spuitzone is een vuistregel van 50 m die uit de rechtspraak van de Raad van State is voortgekomen om gevoelige functies (zoals woningen, maar bijvoorbeeld ook recreatieterreinen) te beschermen tegen gewasbeschermingsmiddelen. Hoewel deze 50 m geen harde norm is, wordt de afstand in de praktijk vaak gehanteerd om de volksgezondheid te waarborgen. De afstand van 50 m wordt dan gezien als veilige afstand.

Het plangebied zelf is in de huidige situatie in gebruik als agrarische grond. In de toekomstige situatie wordt dit gebruik gestaakt. Voor het overige liggen er binnen 50 m van het plangebied geen agrarische gronden. Het aspect spuitzones vormt daarmee geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

4.10 Luchtkwaliteit

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) met betrekking tot luchtkwaliteit. Op grond van de

instructieregels uit het Bkl dragen woningbouwprojecten tot 1.500 woningen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast ligt de gemeente Pekela niet in een aandachtsgebied met betrekking tot luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de plannen.

5 Analyse beleid

5.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Groningen (geconsolideerd 2023)

Doel van de provinciale Omgevingsvisie is het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen. De provincie wil ruimte bieden voor ondernemerschap om in te spelen op de dynamische ontwikkelingen. Activiteiten lopen steeds meer door elkaar heen. Dat heeft gevolgen voor het ruimtegebruik. Functies, als wonen en werken, zijn steeds minder van elkaar gescheiden. Door samenwerking met medeoverheden en andere partijen en het leveren van maatwerk wil de provincie haar doelen bereiken.
Een belangrijk doel van de Omgevingsvisie is om op strategisch niveau samenhang aan te brengen in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Daarom zijn in deze Omgevingsvisie zoveel mogelijk de visies op verschillende terreinen, zoals ruimtelijke ontwikkeling, landschap en cultureel erfgoed, natuur, verkeer en vervoer, water, milieu en gebruik van natuurlijke hulpbronnen, samengevoegd en inhoudelijk met elkaar verbonden. Er zijn ook onderdelen opgenomen van het provinciale beleid voor economie, energie en cultuur en welzijn, voor zover die gevolgen hebben voor de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie is al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen':

1. RUIMTE:
- ruimtelijke kwaliteit;
- aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- ruimte voor duurzame energie;
- vitale landbouw.

2. NATUUR EN LANDSCHAP:
- beschermen landschap en cultureel erfgoed;
- vergroten biodiversiteit.

3. WATER:
- waterveiligheid;
- schoon en voldoende water.

4. MOBILITEIT:
- bereikbaarheid.

5. MILIEU:
- tegengaan milieuhinder;
- gebruik van de ondergrond.

De omgevingsvisie is een kaderstellend document voor de uitwerking van het beleid op deelterreinen door de provincie zelf en door gemeenten en waterschappen. Ook voor andere partijen (bedrijven) die iets willen dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, biedt de Omgevingsvisie houvast. De provincie wil met de Omgevingsvisie ruimte bieden en uitnodigen. Maar uit deze Omgevingsvisie vloeien ook richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

Specifiek over woningbouw wordt in de omgevingsvisie genoemd dat woningbouw 'aangrenzend aan stedelijk gebied', c.q. aan randen van dorpskernen, mogelijk blijft indien er geen ruimte is of kan worden gevonden voor bouwen binnen de dorpskern. Echter, wil de provincie ook hier meer kwalitatief beoordelen waarbij de gemeente het bevoegd gezag is om dergelijk plannen te borgen in hun beleid.

De provinciale omgevingsvisie vormt op voorhand geen belemmering voor de plannen.

Omgevingsvisie Groningen (ontwerp)

Op 30 september 2025 is een nieuwe omgevingsvisie van de provincie Groningen in ontwerp gegaan. Inhoudelijk wijkt deze omgevingsvisie voor de relevante punten niet af van de geconsolideerde omgevingsvisie uit 2023.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening provincie Groningen bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Deze regels richten zich op de thema's ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. In het navolgende zijn de artikelen weergegeven die relevant zijn voor het plangebied. Thema's die geen invloed hebben op het voornemen, worden niet aangehaald.

STEDELIJKE ONTWIKKELINGEN IN HET BUITENGEBIED (ARTIKEL 3.13)

Het plangebied ligt op grond van de provinciale omgevingsverordening in het buitengebied. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied kan op grond van de omgevingsverordening niet voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In afwijking hierop kan een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken op locaties die aansluiten op stedelijk gebied en waarvoor geen locatie beschikbaar is in het stedelijk gebied of na intensivering, revitalisering en herstructurering kan worden verkregen.

Het plangebied sluit direct aan op het stedelijk gebied van Nieuwe Pekela. In Nieuwe Pekela is binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer voor de realisatie van tussen de 200 en 250 nieuwe woningen. Artikel 3.13 van de omgevingsverordening vormt daarmee op voorhand geen belemmering voor de plannen. In haar brief van 7 juli 2025 heeft de provincie Groningen al aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de beoogde locatie aan het Heeresmeer.

INSTRUCTIEREGEL WONINGBOUW 2 (ARTIKEL 3.30)

In de omgevingsverordening zijn instructieregels opgenomen ten aanzien van woningbouw. Een plan dat voorziet in de bouw van nieuwe woningen moet naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met:

a. een onder de vigeur van de Wet ruimtelijke ordening tot stand gekomen gemeentelijke woonvisie, die is afgestemd met de gemeenten binnen de regio waarvan de gemeente deel uitmaakt(e);
b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw;
c. de tussen betrokken gemeenten en Gedeputeerde Staten gemaakte nadere afspraken over woningbouw; of
d. een onder de vigeur van de Omgevingswet tot stand gekomen omgevingsvisie of programma die is afgestemd met Gedeputeerde Staten wat de ontwikkeling van woningbouwvoorraad betreft.

Met het omgevingsprogramma heeft op meerdere momenten afstemming plaatsgevonden met de provincie Groningen. Op dit moment geldt het voldoen aan artikel 3.30 van de provinciale omgevingsverordening nog als aandachtspunt. In de verdere uitwerking van de plannen is nadere afstemming met de provincie over het plan noodzakelijk.

INSTRUCTIEREGEL VEILIGHEIDSZONE 2 (ARTIKEL 3.152)

Het noordelijke deel van het plangebied is op grond van de omgevingsverordening aangewezen als ‘veiligheidszone 2’. Bij vaststelling van een omgevingsplan dat betrekking heeft op ‘veiligheidszone 2’ wordt:

– aandacht besteed aan het veiligheidsniveau in de zeer kwetsbare gebouwen, kwetsbare gebouwen en de beperkt kwetsbare gebouwen; en
– rekening gehouden met het veiligheidsrisico van branden, rampen en crises als bedoeld in artikel 5.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij de plannen worden nieuwe kwetsbare gebouwen (woningen) gerealiseerd. Artikel 3.152 levert op voorhand geen beperkingen op voor de plannen.

DIEPE PLASSEN EN MEREN REGELS TER VOORBESCHERMING (ARTIKEL 5.7)

Het Heeresmeer is op grond van de omgevingsverordening aangewezen als ‘diepe plassen en meren’. Het dempen en/of gedeeltelijk verondiepen van de waterplas is hier verboden. Aanpassingen aan de oevers zijn wel mogelijk.

Omdat het Heeresmeer de te realiseren wijk wordt ingetrokken en geen dempingen zijn voorzien, vormt artikel 5.7 op voorhand geen belemmering

Regionale woondeal 2022-2030 regio Oost-Groningen

In 2022 is de Regionale woondeal 2022-2030 voor Oost-Groningen vastgesteld. In deze regionale woondeal zijn de provinciale afspraken tussen het Rijk en de provincie doorvertaald naar de

gemeentelijke opgave. De gemeenten zetten zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van de opgave. Het gaat in de regio Oost-Groningen om de realisatie van in totaal 3.846 woningen in de periode tot en met 2030. Hiervan is minimaal 66% betaalbaar en betreft minimaal 30% sociale huurwoningen.
Specifiek voor Pekela bestaat op grond van de regionale woondeal een bruto nieuwbouwambitie van 329 woningen. De realisatie van tussen de 200 en 250 woningen aan het Heeresmeer in Nieuwe Pekela sluit hierop aan. Daarnaast is dit project in de woondeal aanwezen als sleutelproject.

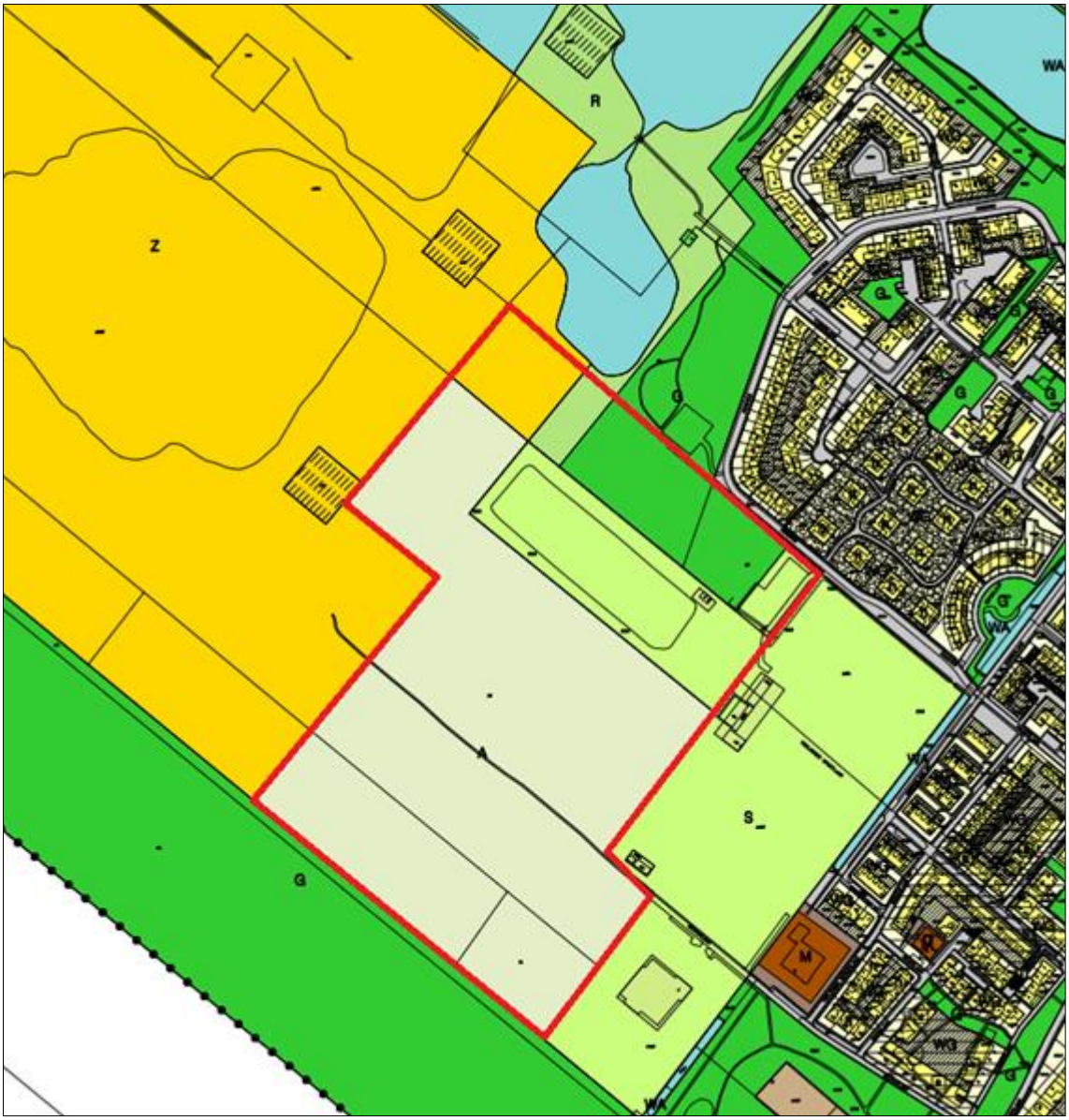
5.2 Gemeentelijk beleid

Geldende omgevingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Nieuwe Pekela (vastgesteld op 5 april 2009), dat onderdeel is van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Pekela. Op grond van dit bestemmingsplan kent het plangebied de volgende bestemmingen:

- Agrarische doeleinden;
- Sportterrein;
- Dagrecreatieve doeleinden;
- Zandwinningsplaats;
- Groenvoorzieningen.

Daarnaast is een bouwvlak binnen de bestemming Sportterrein gesitueerd. Aangrenzend aan het plangebied ligt de zandwinningsplaats, waar op enkele delen ook zoutwinning planologisch is toegestaan. Op onderstaande afbeelding is een verbeelding van het geldende bestemmingplan weergegeven.



Afb. 7. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Nieuwe Pekela

De geplande woningbouw is niet toegestaan binnen het geldende bestemmingsplan.

Omgevingsvisie

Op 23 april 2024 is de Omgevingsvisie Pekela vastgesteld. In deze visie wordt het toekomstbeeld voor Pekela geschetst. Wat betreft woningbouw wordt in de omgevingsvisie beschreven dat de gemeente streeft naar een diverse, betaalbare woningvoorraad. De gemeente heeft de ambitie om binnen vijf jaar 250 woningen te bouwen en wil hierbij sturen op het bouwen van verschillende woningtypes die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen om in te spelen op de verschillende woonbehoeftes en veranderde woonbehoeftes.

Hoewel de omgevingsvisie niet specifiek ingaat op de realisatie van woningbouw bij het Heeresmeer in Nieuwe Pekela, sluiten de plannen aan op de omgevingsvisie. Wel wordt in de film, die samen met

de omgevingsvisie is vastgesteld, de locatie Heeresmeer weergegeven als toekomstige woningbouwlocatie.

Afwegingskader woningbouw Pekela

Om kwalitatieve en voldoende nieuwbouw te kunnen realiseren, heeft de gemeenteraad van Pekela in 2022 het Afwegingskader Woningbouw vastgesteld. Dit kader geeft aan waar wel of geen woningen kunnen komen en helpt de gemeente bij het beoordelen van initiatieven en plannen van inwoners of bedrijven.
Specifiek voor Nieuwe Pekela wordt aangegeven dat op termijn bij het Heeresmeer een nieuwe woonwijk kan worden ontwikkeld met wonen aan het water. De plannen sluiten daarmee aan op het Afwegingskader Woningbouw.

Thuus in Nij Pekel

In april 2025 is de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel vastgesteld. In de visie wordt aangegeven hoe het dorp Nieuwe Pekela zich de komende jaren ontwikkelt tot een volwaardig woondorp met de bijbehorende voorzieningen voor Nieuwe Pekela en omliggende kernen.

In de dorpsvisie wordt meermaals ingegaan op het Heeresmeer als (potentiële) plek voor recreatie. Daarnaast worden in de dorpsvisie ook de plannen voor de realisatie van een nieuwe woonwijk aan het Heeresmeer beschreven. De plannen zijn daarmee in overeenstemming met de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel.

6 Conclusie en samenvatting

Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van tussen de 200 en 250 woningen aan het Heeresmeer in Nieuwe Pekela is een ruimtelijke analyse van de leefomgeving, relevante omgevingsaspecten en relevant beleid uitgevoerd. Hierbij zijn de planologische en juridische aandachtspunten en belemmeringen van de locatie in beeld gebracht. In de onderstaande tabel worden de uitkomsten van de analyse naar omgevingsaspecten beknopt samengevat.

Omgevingsaspect	Mogelijke aandachtspunten
Geluid (door verkeer)	Akoestisch onderzoek op grond van Bkl mogelijk niet noodzakelijk. Op voorhand geen belemmeringen verwacht voor het aspect geluid door verkeer.
Externe veiligheid	Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht. Afstemming met Veiligheidsregio in nadere uitwerking is gewenst in het kader van mogelijke opslag waterstof.
Archeologie	Proefsleuvenonderzoek wordt nog uitgevoerd.
Bodem	Bodemonderzoek is uitgevoerd en levert op voorhand geen belemmeringen voor woningbouw op. Onderzoek naar slootdempingen dient in het vervolgtraject te worden uitgevoerd.
Ecologie: soortenbescherming	Aanvullend ecologisch onderzoek naar vaste rust- en verblijfplaatsen van boommarter, bunzing, eekhoorn, grote bosmuis, hermelijn, steenmarter, waterspitsmuis en vleermuizen noodzakelijk tijdens de vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.
Ecologie: gebiedsbescherming	AERIUS-berekening is uitgevoerd en levert geen belemmeringen op. Wel moet de AERIUS-berekening worden geüpdatet tijdens de vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.
Water en klimaat	Contact met waterschap noodzakelijk. Op voorhand worden geen belemmeringen verwacht.
Milieuzonering	Zandwinning is een aandachtspunt. Akoestisch onderzoek ten aanzien van zandwinning of reguleren planologische mogelijkheden noodzakelijk.
Spuitzones	Op voorhand geen belemmeringen verwacht.
Luchtkwaliteit	Op voorhand geen belemmeringen verwacht.

Uit de beleidsanalyse komt naar voren dat, ten aanzien van het provinciaal beleid, de provincie geen bezwaar heeft tegen woningbouw op de voorgenomen locatie. Aan artikel 3.13 uit de POV kan op voorhand worden voldaan. Wel vormt artikel 3.30 uit de POV een aandachtspunt. In de verdere uitwerking van de plannen is nadere afstemming met de provincie hierover noodzakelijk.
Verder ligt het plangebied binnen ‘veiligheidszone 2’ uit de provinciale omgevingsverordening. Dit levert op voorhand geen belemmeringen op.

Uit het relevante gemeentelijk beleid komen geen grote aandachtspunten naar voren. Hoewel in de gemeentelijke omgevingsvisie niet wordt ingegaan op woningbouw aan het Heeresmeer, wordt het Heeresmeer wel als potentiële woningbouwlocatie genoemd in het Afwegingskader Woningbouw en de dorpsvisie Thuus in Nij Pekel.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen | Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort | Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden
T 0592 316 206 **E** info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U **KVK** 04030709

Bijlage 2 – Mer-beoordeling

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Mer-beoordeling omgevingsprogramma woningbouw Heeresmeer, Nieuwe Pekela



Mer-beoordeling omgevingsprogramma woningbouw Heeresmeer, Nieuwe Pekela

Datum
12 mei 2026
Projectnummer
Projectnummer P003985

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Doel 3

1.3 Mer-beoordelingsplicht 3

1.4 Initiatiefnemer en bevoegd gezag 4

1.5 Procedurele aspecten 4

1.6 Inhoudelijke eisen aan de mer-beoordeling 4

1.7 Leeswijzer 5

2 Beschrijving van het project 6

2.1 Het gebied 6

2.2 Toekomstbeeld in het omgevingsprogramma 7

3 Mogelijke milieueffecten van het project 8

3.1 Hoofdthema 1: Kenmerken van het project 8

3.2 Hoofdthema 2: Plaats van het project 9

3.3 Hoofdthema 3: Kenmerken van het potentiële effect 10

3.3.1 Verkeer en vervoer 10

3.3.2 Leefomgevingskwaliteit 11

3.3.3 Bodem en water 12

3.3.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie 12

3.3.5 Natuur 13

3.3.6 Duurzaamheid 13

4 Conclusie 14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Pekela is al geruime tijd voornemens woningbouw te realiseren aan het Heeresmeer in Nieuwe Pekela. De ambitie is om hier aansluitend aan het meer een waterrijke, groene woonwijk te realiseren met in totaal tussen de 200 en 250 woningen.
De raad van de gemeente Pekela heeft op 30 mei 2023 (deels) voorkeursrecht gevestigd op drie percelen aan de zuidoostzijde van het Heeresmeer. De percelen zijn in eigendom van particulieren en zijn agrarisch bestemd. Om het voorkeursrecht te bestendigen heeft het college van Pekela ervoor gekozen om een omgevingsprogramma voor woningbouw aan het Heeresmeer op te stellen.

Het omgevingsprogramma heeft betrekking op een gebied aan de westzijde van het dorp Nieuwe Pekela, direct ten zuidoosten van het Heeresmeer. Met het plan wordt ingezet op de realisatie van tussen de 200 en 250 woningen met een mix van woningtypes met verschillende kaveloppervlaktes.

Omdat het gaat om een stedelijk ontwikkelingsproject is voor het programma een milieueffectrapportage-beoordeling (hierna: mer-beoordeling) opgesteld (zie ook paragraaf 1.3).

1.2 Doel

In een mer-beoordeling wordt beoordeeld of een activiteit of ontwikkeling aanzienlijke milieueffecten kan hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van dat besluit een milieueffectrapportage (MER) moet worden gemaakt. De conclusie van deze mer-beoordeling geeft hierover duidelijkheid.

1.3 Mer-beoordelingsplicht

De activiteit waarvoor het omgevingsprogramma kaderstellend is, valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onderdeel J11 betreft: *'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'.* Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen maar wordt in kolom 2 vermeld 'Niet van toepassing'. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project-mer-plicht geldt. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, hangt af van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Omdat het project zal leiden tot een gehele functiewijziging van een deel van het plangebied waarbij een onbebouwd gebied met voornamelijk een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden wordt getransformeerd naar een woongebied met 200 tot 250 woningen is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

In kolom 4 van bijlage V is opgenomen dat een mer-beoordeling verplicht is bij een stedelijk ontwikkelingsproject als het betrekking heeft op het besluit 'omgevingsplan'. In dit geval gaat het om een omgevingsprogramma. In lid 2 van artikel 11.8 van het Omgevingsbesluit is opgenomen dat het bevoegd gezag een ander besluit kan aanwijzen dat nodig is voor een project waarvoor een mer-beoordeling opgesteld moet worden. In dit geval kiest het college ervoor om een mer-beoordeling op te stellen in het kader van het programma, om zo vooraf zoveel mogelijk duidelijkheid te hebben over de milieueffecten van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van de voorgenomen ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Deze mer-beoordeling kan input geven aan de mer-beoordeling die in het kader van de wijziging van het omgevingsplan nodig is.

1.4 Initiatiefnemer en bevoegd gezag

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Pekela is initiatiefnemer in het op gang brengen van deze ontwikkeling en heeft opdracht gegeven voor het opstellen van het omgevingsprogramma voor de woningbouw bij het Heeresmeer. Het college is daarnaast ook het bevoegd gezag.

1.5 Procedurele aspecten

Het bevoegd gezag beslist over de project-mer-beoordeling. Het bevoegd gezag besluit hiermee of er wel of niet een MER gemaakt moet worden voor de ontwikkeling. Dat is de mer-beoordelingsbeslissing. Deze moet binnen 6 weken na ontvangst van de mededeling worden genomen. Zie hiervoor artikel 11.11, lid 2, van het Omgevingsbesluit.

1.6 Inhoudelijke eisen aan de mer-beoordeling

In de beoordeling worden de milieueffecten van het voornemen beschreven. In de praktijk wordt de beoordeling vaak in de vorm van een aparte notitie geschreven (ook wel een aanmeldnotitie genoemd). Deze beoordeling is vormvrij, maar er zijn wel eisen aan de inhoud. Deze eisen in bijlage III bij de mer-richtlijn zijn omgezet naar artikel 11.10 van het Omgevingsbesluit.

Een mededeling moet een beschrijving bevatten van:
- het project: de fysieke kenmerken en de locatie;
- de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project;
- wanneer die informatie beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke effecten door verwachte residuen, emissies en productie van afvalstoffen en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

In de beoordeling kan ook een beschrijving opgenomen worden van de kenmerken van het voorgenomen project. En van de voorgenomen maatregelen, om mogelijk aanzienlijke effecten te beperken of te voorkomen. Een MER is dan niet nodig, zie artikel 11.10, lid 3, van het Omgevingsbesluit.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de Europese mer-richtlijn (2011/92/EU[1]). De initiatiefnemer levert deze informatie aan bij het bevoegd gezag. De drie hoofdcriteria zijn:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

1.7 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt een hoofdstuk met de beschrijving van het project. In dit hoofdstuk worden de fysieke kenmerken en de locatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de mogelijke milieueffecten van het project, aan de hand van de drie hoofdcriteria die in de paragraaf hiervoor zijn beschreven. Daarna volgt de conclusie in hoofdstuk 4.

[1] https://eur-lex.europa.eu/eli/dir/2011/92

2 Beschrijving van het project

2.1 Het gebied

Het plangebied ligt aan de westzijde van het dorp Nieuwe Pekela, direct ten zuidoosten van het Heeresmeer. Het plangebied grenst in het noordoosten aan woningbouw en aan de oostzijde aan sportvelden. Voor deze sportzone geldt dat hier plannen bestaan om op de plek van de huidige sporthal 'De Spil' onderwijs-, sport- en gezondheidsfuncties te realiseren. Dit valt buiten de scope van het omgevingsprogramma.
Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrenst door groen (bos) met daarachter agrarisch gebied. Het plangebied zelf is in de huidige situatie onbebouwd en in gebruik als agrarische grond. Aan de noordzijde binnen het plangebied ligt een in onbruik geraakte vervallen ijsbaan, die omzoomd wordt door bomen.

Op de onderstaande afbeeldingen wordt de begrenzing en de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Fig. 1. Gebied waar het omgevingsprogramma op van toepassing is (bron: PDOK)

2.2 Toekomstbeeld in het omgevingsprogramma

Zoals in de inleiding beschreven is de doelstelling van het omgevingsprogramma om in totaal tussen de 200 en 250 woningen te realiseren bij het Heeresmeer in Nieuwe Pekela. Met het plan wordt een gevarieerd aanbod aan woningen gerealiseerd, bedoeld voor een verschillende doelgroepen. Het woningbouwprogramma bevat verschillende woningtypen. De volgende woningtypologieën worden gerealiseerd:

- rijwoningen (circa 5 - 25%);
- twee-onder-een-kapwoningen klein (circa 20 - 40%);
- twee-onder-een-kapwoningen groot (circa 0 - 20%);
- appartementen (circa 15 - 35%);
- vrijstaande woningen (circa 10 – 30%).

De woonwijk zal zowel koopwoningen als huurwoningen bevatten.

Belangrijke uitgangspunten voor de structuur van de wijk zijn het doortrekken van water en groen het gebied in. De voormalige ijsbaan wordt herontwikkeld tot onderdeel van de groen- en waterstructuur. Verder worden er recreatieve routes door het gebied en langs het Heeresmeer gerealiseerd. Aan de oostzijde van het plangebied wordt een strook vrijgehouden van bebouwing om geluidoverlast van het nabijgelegen sportterrein te voorkomen. Op de onderstaande afbeelding wordt een impressie van de toekomstige situatie weergegeven.



Fig. 2. Verkaveling toekomstige situatie (bron: Gemeente Pekela)

3 Mogelijke milieueffecten van het project

In dit hoofdstuk worden de mogelijke milieueffecten van het project beschreven aan de hand van de drie hoofdthema's en bijbehorende criteria. Bij elk criteria wordt geconcludeerd of er sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten, in dat geval is een MER nodig.

3.1 Hoofdthema 1: Kenmerken van het project

	Criteria	**Beschrijving van mogelijke effecten**	**Noodzaak mer-procedure**
A.	De omvang en het ontwerp van het gehele project.	Dit is beschreven in hoofdstuk 2 van deze beoordeling. De omvang en het ontwerp van het gehele project leidt niet direct tot een noodzaak voor een mer-procedure, aangezien het project valt onder onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onderdeel J11 betreft: 'stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen'. Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen maar wordt in kolom 2 vermeld 'Niet van toepassing'. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project-mer-plicht geldt. Dit, en de keuze om voor het programma wel een mer-beoordeling op te stellen is beschreven in paragraaf 1.3.	Nee
B.	De cumulatie met andere projecten.	In de directe omgeving zijn geen andere ontwikkelingen voorzien. Er is in die zin dan ook geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten.	Nee
C.	Gebruik van natuurlijke hulpbronnen.	Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen ten behoeve van realisatie van de gebouwde omgeving zal in principe plaatsvinden op een conventionele manier en geeft geen aanleiding aanzienlijke gevolgen voor het milieu te veronderstellen, zodanig dat daarvoor een MER zou moeten worden uitgevoerd. De bebouwing (200 tot 250 woningen) en de inrichting van het openbaar gebied wordt gerealiseerd met onder meer steenachtige materialen, beton, staal, glas en hout. Het gaat hierbij om grondstoffen die niet bijzonder schaars zijn.	Nee
D.	De productie van afvalstoffen.	Afvalstoffen komen vrij en/of ontstaan als gevolg van normaal gebruik van de woningen. Bouwafval kan bij de aanleg – even als afval in de gebruiksfase - op de gebruikelijke wijze worden ingezameld en verwerkt. Het gaat hierbij om afvalsoorten die geschikt zijn voor hergebruik. Over het algemeen kan ruim 90% van het bouwafval worden ingezet als grondstof voor nieuwe producten. Het is daarom essentieel om bouwafval goed te scheiden. Dit begint op de bouwplaats.	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
E.	Verontreiniging en hinder.	Onder hoofdthema 3 'kenmerken van het potentiële effect' wordt ingegaan op mogelijke verontreiniging en hinder door het voornemen.	Nee
F.	Het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering.	In de directe omgeving van het plangebied liggen geen risicobronnen zoals bedrijven met opslag van gevaarlijke stoffen, gasleidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Bestaande risicobronnen liggen op voldoende afstand van het plangebied. Andere risico's waardoor zware ongevallen en/of rampen zouden kunnen voorkomen, zijn in of in de omgeving van het gebied ook niet aanwezig.	Nee
G.	Risico's voor de menselijke gezondheid.	Het voornemen maakt geen ruimtelijke ontwikkeling mogelijk met effecten op de volksgezondheid.	Nee

3.2 Hoofdthema 2: Plaats van het project

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
Hoofdthema 2: Plaats van het project			
A.	Het bestaande (en goedgekeurde) grondgebruik.	Het projectgebied kent in de huidige situatie de bestemmingen 'agrarische doeleinden', 'sportterrein', 'dagrecreatieve doeleinden', 'zandwiningsplaats' en 'groenvoorzieningen'. Het plangebied is op dit moment onbebouwd.  Fig. 3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Nieuwe Pekela	Nee
B.	Relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het	In het gebied zijn geen natuurlijke hulpbronnen aanwezig in de zin van delfstoffen.	Nee

	Criteria	Beschrijving van mogelijke effecten	Noodzaak mer-procedure
	regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied.	Ten aanzien van de ecologische waarden en het effect van het voornemen hierop, wordt verwezen naar hoofdthema 3 'kenmerken van het potentiële effect'.	
C.	Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden.	Het projectgebied is niet gelegen in een beschermd natuurgebied. Gronden die onderdeel zijn van Natuurnetwerk Nederland liggen op ruime afstand van het plangebied. Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu ter plaatse, schatten we in als voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling. Onderdeel van de ontwikkeling is ook het rekening houden met het natuurlijke milieu, door zoveel mogelijk groen toe te passen.	Nee

3.3 Hoofdthema 3: Kenmerken van het potentiële effect

Het potentiële effect van het voornemen kan worden veroorzaakt door veel verschillende milieuthema's. Om die reden wordt in deze paragraaf per milieuthema een beschrijving van het effect opgenomen. Hierbij wordt ingegaan op de criteria die voor dat betreffende milieuthema relevant zijn. Het gaat om de volgende criteria:

- De aard, de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden).
- Het grensoverschrijdende karakter van het effect.
- De intensiteit en de complexiteit van het effect.
- De waarschijnlijkheid van het effect, de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.
- De cumulatie van effecten met de effecten van andere projecten.
- De mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

3.3.1 Verkeer en vervoer

De toekomstige wijk krijgt twee toegangswegen voor autoverkeer. Deze wegen zijn niet met elkaar verbonden, waardoor sluiproutes niet mogelijk zijn. Het noordelijk deel van de wijk wordt ontsloten op de Rondweg, het zuidelijke deel wordt ontsloten op de Beukenlaan. In het plangebied zelf worden gedeeltelijk doodlopende woonstraten gerealiseerd. Voor langzaam verkeer zijn het noordelijke deel en het zuidelijke deel van het plangebied wel met elkaar verbonden middels een brug die alleen door langzaam verkeer kan worden gepasseerd. In het plangebied en rondom het Heeresmeer wordt een netwerk van recreatieve loop- en fietsroutes gemaakt ter ontspanning.

Voor het parkeren geldt in het plangebied een vaste parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Uitgangspunt is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaatsvindt. Indien parkeren op eigen terrein niet of niet volledig kan worden gerealiseerd, wordt voorzien in aanvullende parkeergelegenheid in de openbare ruimte. Deze openbare parkeerplaatsen maken integraal

onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling en worden zodanig gepositioneerd en ingericht dat zij bijdragen aan een goede bereikbaarheid, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving.

3.3.2 Leefomgevingskwaliteit

Verkeerslawaai

Met het voornemen worden geluidgevoelige gebouwen mogelijk gemaakt, namelijk woningen. Uit het verkeersmodel Oost-Groningen blijkt dat de geschatte verkeersintensiteit van zowel de 'Rondweg' als de 'Beukenlaan' in de huidige situatie ligt op 500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal. Uitgaande van kengetallen voor verkeersgeneratie uit CROW-publicatie 744 – Parkeerkencijfers 2024 is de verwachting dat de verkeersgeneratie van de woningbouw circa 1.100 motorvoertuigenbeweging per etmaal betreft. Hiermee komt de verkeersintensiteit van de 'Rondweg' en de 'Beukenlaan' na planrealisatie nog steeds niet boven de 2.500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal uit. Akoestisch onderzoek is dan (op grond van het Bkl) niet noodzakelijk

Trillinghinder

In de directe omgeving van het projectgebied komen geen bronnen voor die trillingen veroorzaken. Dit aspect is voor dit voornemen daarom niet relevant.

Geurhinder

In de directe omgeving van het projectgebied komen geen bronnen voor die geur veroorzaken. Dit aspect is voor dit voornemen daarom niet relevant.

Luchtkwaliteit

Het voornemen betreft de realisatie van 200 tot 250 nieuwe woningen. Het voornemen zorgt dus niet voor de bouw van meer dan 1.500 woningen. Op grond van artikel 5.53 uit het Bkl mag er daarom vanuit worden gegaan dat het voornemen niet leidt tot een verhoging van de kalenderjaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide en PM_{10} van meer dan 1,2 µg/m^3. Het voornemen draagt daarmee niet in betekenende mate (nibm) bij aan de luchtverontreiniging. Vanuit de wetgeving is nadere toetsing niet noodzakelijk. De omvang van het voornemen is dermate beperkt en ruim onder de grens van 1.500 woningen. Er wordt daarmee geen negatief effect verwacht.

Externe veiligheid

Door het voornemen wordt geen risicobron toegevoegd waardoor er effect op de omgeving zou kunnen zijn. Andersom zijn er op dit moment in of in de omgeving van het plangebied ook geen risicobronnen aanwezig waardoor sprake zou kunnen zijn van een verhoogd risico door toevoeging van woningen in dit gebied. De dichtstbij gelegen risicobron, een buisleiding van de Gasunie, ligt op een afstand van circa 700 meter van het plangebied. Het voornemen leidt niet tot een effect ten aanzien van externe veiligheid.

Geluid door activiteiten

Het voornemen op zich leidt niet tot geluid op de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een potentieel aanzienlijk milieueffect door het voornemen op de omgeving.

Andersom zijn de te realiseren woningen milieugevoelig. Op het Heeresmeer vindt in de huidige situatie zandwinning plaats. In de genoemde VNG-handreiking zijn specifiek voor zandwinning geen richtafstanden opgenomen. Wel geldt voor de winning van *'Steen-, grit- en krijtmalerijen (open lucht) – algemeen*' een richtafstand van 200 meter voor geluid. Het meer, waarop de zandwinning plaatsvindt, ligt direct tegen het plangebied aan. Er kan daarmee niet worden voldaan aan de richtafstand van 200 meter.

In het vervolgtraject dient middels een akoestisch onderzoek te worden vastgesteld dat er geen sprake is van geluidhinder vanwege zandwinning op de te realiseren omliggende woningen. Een andere mogelijkheid voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woonwijk betreft het verplaatsen of planologisch reguleren van de zandwinningsactiviteiten op het Heeresmeer. Dit kan tijdens een vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan.

Er worden geen negatieve effecten verwacht waarvoor een MER zou moeten worden opgesteld.

3.3.3 Bodem en water

Bodemkwaliteit

Met het voornemen wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd waarin mensen langer dan twee uur per dag verblijven, namelijk woningen. Voor een groot deel van het plangebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat in de boven- en ondergrond geen sprake is van zodanige verontreinigingen dat deze een belemmering vormen voor woningbouw. Aangetroffen licht verhoogde concentraties in het grondwater worden beschouwd als gebiedseigen en leveren vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen op.

Water

Het Waterschap Hunze en Aa's dient voorafgaand aan de uitvoering op de hoogte te worden gesteld van de plannen door middel van de watertoets. De locatie is niet gelegen binnen een waterbergingsgebied, grondwaterbeschermingsgebied of intrekgebied. Er worden voor het aspect water op voorhand geen potentiële negatieve effecten verwacht.

3.3.4 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

Landschap

Het plangebied ligt op basis van de Provinciale Omgevingsverordening buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied sluit wel direct aan op het stedelijk gebied van Nieuwe Pekela. Het water en groen wordt doorgetrokken de wijk in, ook wordt de voormalige ijsbaan, die onderdeel is van het plangebied, onderdeel van de groen- en waterstructuur van de wijk. De randen van de wijk krijgen een groene inrichting. Zo wordt groen gebruikt als overgangszone tussen het plangebied en de sportvelden ten oosten van de nieuwe woonwijk.

Er worden op het punt van landschap geen potentiële negatieve effecten verwacht.

Cultuurhistorie

Het plangebied kent geen specifieke cultuurhistorische elementen. Er worden op dit punt dan ook geen negatieve effecten verwacht

Archeologie

Wat betreft het aspect archeologie is er een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Omdat het vondst/sporenniveau op sommige locaties hoog ligt, is er geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Dit onderzoek wordt later uitgevoerd. Uit dit onderzoek zal blijken of en hoe met het aspect archeologie rekening moet worden gehouden in de verdere ontwikkeling. Er worden geen negatieve effecten verwacht waarvoor een MER zou moeten worden opgesteld

3.3.5 Natuur

Voor ecologie – soortenbescherming is uit een natuurtoets geconcludeerd dat aanvullend nader ecologisch onderzoek noodzakelijk is naar vaste rust- en verblijfplaatsen van boommarter, bunzing, eekhoorn, grote bosmuis, hermelijn, steenmarter, waterspitsmuis en vleermuizen binnen het plangebied. Dit nader aanvullend ecologisch onderzoek zal tijdens de vervolgprocedure voor het wijzigen van het omgevingsplan, of het verlenen van omgevingsvergunningen, uitgevoerd worden.
Op voorhand levert het aspect ecologie geen onoverkomelijke belemmeringen op waarvoor een MER zou moeten worden opgesteld.

Het dichtstbijzijnde NNN-gebied is gelegen op een afstand van ruim 6,5 kilometer van het plangebied. Het NNN-gebied ligt op aanzienlijke afstand. Daarnaast kent het NNN in Groningen geen externe werking. Het NNN levert daarmee geen belemmeringen op ten aanzien van woningbouw aan het Heeresmeer.
Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het Drouwenerzand en is gelegen op een afstand van ruim 15 kilometer van het plangebied. In 2024 is er een indicatieve AERIUS-berekening uitgevoerd. Hieruit kwam naar voren dat de plannen niet leiden tot stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

3.3.6 Duurzaamheid

Energietransitie

De woningen worden gasloos uitgevoerd. In de nadere uitwerking van de plannen wordt de invulling van het aspect duurzaamheid verder vormgegeven.

Klimaatadaptatie

De kwaliteit van de leefomgeving wordt in belangrijke mate bepaald door de samenhang tussen wonen, groen, water en openbare ruimte. De ligging aan het Heeresmeer biedt hiervoor een uitzonderlijk uitgangspunt. Water en groen vormen het leidende ruimtelijke kader van de woonwijk en worden consequent doorgetrokken vanaf het meer het plangebied in. Hierdoor ontstaat een samenhangende groenblauwe structuur die bijdraagt aan ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en klimaatadaptatie.

4 Conclusie

In deze mer-beoordeling zijn de milieukundige gevolgen van de realisatie van 200 tot 250 woningen in het kader van 'Omgevingsprogramma woningbouw Heeresmeer' beoordeeld. De studie is vormgegeven aan de hand van de relevante criteria die staan opgenomen in het Omgevingsbesluit en bijlage III bij Richtlijn 2014/52/EU (waarmee Richtlijn 2011/92/EU is gewijzigd). Dit betekent dat gekeken is naar de kenmerken van de activiteit, de locatie van de activiteit en de gevolgen van de activiteit voor het milieu. Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet nodig om een volledige mer-procedure te doorlopen.

Deze mer-beoordeling betreft een globale mer-beoordeling in het kader van het programma. Op hoofdlijnen is aangegeven hoe het gebied wordt ingericht. In een later stadium wordt dit nader uitgewerkt. Nog niet alle (vervolg)onderzoeken zijn daarom uitgevoerd. In het kader van een toekomstige omgevingsplanwijziging dienen in elk geval de volgende (vervolg)onderzoeken uitgevoerd te worden:

- Update stikstofonderzoek.
- Watertoets.
- Archeologisch proefsleuvenonderzoek.
- Vervolgonderzoek(en) ecologie (soortenbescherming).
- Eventueel een akoestisch onderzoek naar geluidhinder vanwege zandwinningsactiviteiten.
- Eventueel akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai indien verkeersintensiteit op omliggend bewegingen boven 2.500 motorvoertuigenbewegingen per etmaal uitkomt.

Uit deze mer-boordeling kan worden opgemaakt dat het gezien de aard en omvang van de activiteit en de voorgenomen inpassing vooralsnog uitgesloten lijkt dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen met zich mee zal brengen voor het milieu. Omdat er geen sprake is van relevante effecten, zijn er in dit stadium geen redenen gezien die het doorlopen van een mer-procedure zinvol maken. Een mer-procedure wordt niet noodzakelijk geacht.

Wel dienen in het kader van de toekomstige omgevingsplanwijziging de bovenstaande onderzoeken te worden uitgevoerd. Het is dan nodig de mer-beoordeling aan te vullen met bovenstaande uitgevoerde onderzoeken en bovenstaande conclusie opnieuw te overwegen.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen | Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort | Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden
T 0592 316 206 **E** info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U **KVK** 04030709

Bijlage 3 - Participatie

Reacties inwoners
Conceptplan woonwijk Heeresmeer

Reacties inwoners op conceptplan woonwijk Heeresmeer

Legenda

Tijdens bewonersavond
Online reactie via thuusinnijpekel.nl

Algemeen:

- Niet zo vol en krap maken als oud-Alteveer.
- Komt er onder in de appartementen een ontmoetingsruimte? Kan leuk zijn voor de bewoners.
- Tiny houses o.a. langs de fietsroute door het bos.
- Behoefte aan bungalows in Nieuwe Pekela, zowel geschakeld als vrijstaand
- Ruimte voor individueel sporten in de overgangszone (genoemd door Sacha): kan hier niet een pumptrack komen voor de jongeren?
- Is de planning realistisch, een hele nieuwe woonwijk aansluiten op het stroomnet is niet zomaar geregeld.
- Hoe komen er bootjes op het Heeresmeer? Voor een aansluiting op het Pekelder Hoofddiep zijn sluizen nodig? Is dit haalbaar, of komt er straks een wijk met steigers voor niks?
- Twijfels of het een betaalbaar plan is en woningprijzen straks aansluiten bij de prijzen van bestaande woningen in Nieuwe Pekela.
- Bij calamiteiten niet alleen rekening houden met bereikbaarheid voor hulpdiensten, maar ook voorkomen dat de hele wijk wordt afgesloten bij calamiteiten.
- Veel groen en geen stoep in de straten kan het erg onoverzichtelijk maken (met spelende kinderen en ouderen). Wijkbewoners zullen daar rekening mee houden in snelheid etc. maar bijvoorbeeld bezorgdiensten niet.
- Er zijn bomen gekapt, waarvoor is dat? Gevoel dat er ook vooral veel waardevolle natuur verdwijnt.
- Verschrikkelijk idee om langs het fietspad woningen te plaatsen, dat moet zo blijven.
- Behoefte aan duidelijkheid over cavernes en zandwinning.
- Zorgen over geluidsoverlast cavernes, geluid draagt over water. Krijgt de nieuwe woonwijk hier ook niet juist veel last van?
- Een woontoren van 8 lagen is te hoog, een flat hoort niet in Nieuwe Pekela.

- Maar ook: woontoren is mooie aanwinst, met uitzicht over het water. Geschikte plek waar een nieuwe doelgroep fijn kan wonen, zoals oudere stellen die nu in een te grote grondgebonden woning wonen. Of juist starters die alleen of als stel wonen.
- Appartementencomplex is te lang, wel appartementen maar niet zo fors.
- Locatie appartementencomplex ontneemt het uitzicht van bewoners die nu uitkijken over de oude ijsbaan.

Reactie door één persoon:

- Het afgraven van de heuvel tussen de kleine en de grote koele is zelfs een doodzonde en we zullen er gezien de aanwezigheid zeldzame planten met alle macht tegen protesteren.
- Het plan houdt op geen enkele wijze rekening met de natuurwaarden die er nu al in het gebied aanwezig zijn. De oude ijsbaan is een paradijs voor amfibieën zoals kikkers en beschermde padden en salamanders. Door het plaatsen van appartementen en uitgraven/vergraven wordt een mooi stuk Pekelder natuur vernielt. Laat deze verlandende plas als een natuureiland liggen.
- Ook kiest men weer voor het eeuwige wonen aan het water waardoor de wandel- en zonmogelijkheden langs de oevers van het grote Heeresmeer voor Pekelders zal verdwijnen en slecht een klein deel van burgers met poen en waarschijnlijk niet uit onze regio, in een duur appartementengebouw en enkele vrijstaande woningen, kan genieten van het wonen aan het water. De Blauwe Stad bewijst dat deze woningen ook bovenmatig moeten stoken en zelf met en warmtepomp in koude winters moeite hebben één en ander te verwarmen.
- Het kan ook anders. Waarom niet gekozen voor een oplossing met een wandel/natuurbuffer langs het water zoals bij de Merellaan en de Rondweg in de jaren tachtig is gedaan? Zo blijft de oever van Heeresmeer voor ALLE Pekelders behouden en het scheelt enorm in de kosten van dure beschoeiingen. Door de overheersende windrichting is het ook duurzamer voor de achterliggende woningen als ze meer beschut liggen. Door de aanleg van een geaccidenteerde buffer met hoogteverschillen kan hier nieuwe natuur ontstaan, zoals ook achter de kleine koele. Ik verwijs graag naar het verwilderde stuk tussen de kleine koele en de grote koele. Hier vinden we in de lage delen zeer zeldzame mossen, maar ook in het voorjaar wollegras en riet orchideeën, verder staat er op de drogere stukken struikheide en brem. Zo kan het ook. We genieten er elk jaargetijde van als we er wandelen. Straks is dit alles voorbij en loop je naar een yuppen straat zonder uitzicht op het water. Pekela en het Heeresmeer voor allen, en niet voor een kleine elite langs het water. Dit plan is on-Pekelders en met sterke Blauwe Stad ambities

Verkeer:

- Bocht in de Rondweg is nu lastig want is niet zo breed, let op met nieuwe aansluiting
- Grote zorg over verkeer en parkeren bij gebied De Spil en sportvelden
- Parkeren sportvelden gebeurt nu op overgangszone van woonwijk naar sportvelden. Hoe moet dat straks? Verandert ook de ingang naar het sportpark?
- Zoveel verkeer langs Beukenlaan wordt te druk, kan echt niet.
- Toegangsweg naar de woonwijk, De Spil en de scholen > hoe voorkomen we hier problemen qua verkeer en veiligheid?
- Ik woon aan de rondweg. Wanneer start de bouw op het oude voerbalveld, welke type woningen komen hier, en hoe zit het met bouwverkeer over onze rondweg ??????

Beeldkwaliteit:

- Vooral het bosgedeelte met zwarte woningen is mooi.
- Ook woningen met plat dak?
- Voorkeur voor hoekige woontoren.
- Tunneltje onder appartementencomplex is ook juist een plek voor overlast.
- Kunnen er ook insteekhaventjes bij de kavels komen?
- Ook een stukje welstandsvrij?
- De keuze van zwart is onbegrijpelijk in een tijd waar we juist tegels wippen en er voor willen zorgen dat er in bewoonde gebieden in de zomer minder hitte uitstraling is. (Reactie door zelfde persoon als uitgebreide eerdere reactie)
- De architecten zeggen rekening te houden met de omgeving. Ik vraag me af als ze wel eens over de heuvel tussen de kleine en de grote koele hebben gewandeld? Er is op geen enkele wijze rekening gehouden met de charme die het gebied nu al heeft. (Reactie door zelfde persoon als uitgebreide eerdere reactie)

Geïnteresseerden:

- Kunnen de beschoeiingen bij de woningen aan het water aangelegd worden voor de koop van de kavels? Want anders wordt dat een rommeltje met onverwachte kosten voor de kopers.
- Ook vrije kavels groter dan 1000 m2
- Sociale huur bij elkaar, niet tegenover koop (wens van geïnteresseerde in koopwoning)
- Zoals aangegeven op de informatie avond zou ik en enkele andere Pekelders graag zien dat er een aantal grotere kavels worden gerealiseerd in De Weide

in het noorden aan het Heeresmeer. Zodat dat ook Pekelders met iets meer budget ook hun woonwensen hier kunnen realiseren ipv te moet uitwijken naar de Blauwestad. Zoals nu op het conceptplan is te zien zijn er pal tegenover deze kavels 2 sociale huur rijtjeswoningen gepland persoonlijk lijkt mij dat niet wenselijk als ik een droomvilla aan het water wil gaan bouwen. Mocht u hier in mee willen denken neem ik graag gelijk een optie op een kavel als dat mogelijk is?

- Het concept ziet er mooi uit. Ik ben erg benieuwd welke types woningen huur en koop, incl. de bedragen en m2, betreft. Ik preek voor eigen parochie, maar als de inwoners van de gemeente Pekela voorrang genieten mbt toewijzing, dan vindt er m.i. doorstroom plaats waar de jonge woningzoekenden uit de gemeente weer profijt van kunnen hebben.

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50, 9401 GN Assen | Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort | Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden
T 0592 316 206 **E** info@bugelhajema.nl **W** www.bugelhajema.nl
IBAN NL44 RABO 0302 8100 80 **BIC** RABONL2U **KVK** 04030709