

**HOLSTEIN**  
restauratie architectuur

**Kantoren Insulinde**

Bankstraat 42J  
9715 CD Groningen

tel.: 050 5770059

fax: 050 5771904

[info@holstein-restauratie.nl](mailto:info@holstein-restauratie.nl)  
[www.holstein-restauratie.nl](http://www.holstein-restauratie.nl)

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING**

Inzake de verbouw van de bijschuur

**TER WUPPINGERWEG 19 TE ONSTWEDDE**

In de gemeente Stadskanaal, provincie Groningen

Werknummer 0190

D.d. 01.10.2012

## **RUIJMTELIJKE ONDERBOUWING**

Inzake de verbouw van de bijschuur

### **TER WUPPINGERWEG 19 TE ONSTWEDDE**

In de gemeente Stadskanaal, provincie Groningen

Werknummer 0190  
D.d. 01.10.2012

Opdrachtgever:

**De heer Th.C.W. Oudemans**

Borgesiusweg 1

9698 XS Wedde

E-mail: [woudemans@gmail.com](mailto:woudemans@gmail.com)

Architect:

**Holstein Restauratie Architectuur**

De heer ir K. Holstein

Bankastraat 42 J

9715 CD Groningen

Tel: 050 5770059

Mobiel: 06 54248018

Fax: 050 5771904

E-mail: [info@holstein-restauratie.nl](mailto:info@holstein-restauratie.nl)

[www.holstein-restauratie.nl](http://www.holstein-restauratie.nl)

## Inhoudsopgave

Par.	Hoofdstuk	Pagina
<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Aanleiding	4
1.2	Planologische regeling	4
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	Ruimtelijke structuur	6
2.2	Functionele structuur	7
<b>3.</b>	<b>Beleid</b>	<b>8</b>
3.1	Provinciaal beleid	8
3.2	Gemeentelijk beleid	8
3.3	Overige rapporten	9
<b>4.</b>	<b>Omgevingsaspecten</b>	<b>10</b>
4.1	Ecologie	10
4.2	Archeologie	11
4.3	Water	11
4.4	Milieuzonering	11
	4.4.1 Bedrijven en milieuzonering	11
	4.4.2 Besluit milieueffectrapportage	12
4.5	Bodem	12
4.6	Luchtkwaliteit	12
4.7	Externe veiligheid	13
4.8	Verkeer	14
<b>5.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>16</b>
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.2	Economische uitvoerbaarheid	16
5.3	Conclusie	16

### Bijlagen:

01.	Watertoets	3 pagina's
02.	Verkennd bodemonderzoek	32 pagina's

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Aan de Ter Wuppingerweg 19, in het gehucht Ter Wupping nabij Onstwedde, is een boerderij gesitueerd met twee bijgebouwen. De boerderij bestaat uit een woonhuis met schuur. Eén van de bijgebouwen is een zogenaamde stookhut met een dubbel privaat er aan vastgebouwd. Het ander bijgebouw bestaat uit een eenvoudige bijschuur.

De boerderij is in 2005 gerestaureerd en verbouwd. Op verzoek van de heer Oudemans heeft in het huidige bestemmingsplan het perceel de bestemming "wonen" behouden, ondanks dat het huidige gebruik recreatief is. Daarvoor is overigens in 2005 een vrijstelling verleend voor de woning, maar niet voor het bijgebouw.

In de boerderij is overnachtingsgelegenheid voor 18 personen. De bijschuur wordt gebruikt als overdekte speelplaats.

De eigenaar van de boerderij is voornemens om in de bijschuur vier kamers met sanitair te realiseren. Het totaal aantal beschikbare bedden op het perceel blijft 18 en de bedden worden over de bestaande en nieuwe kamers verdeeld.

Het strijdig gebruik, gelet op het geldende bestemmingsplan, is geregeld via het overgangsrecht. Met de ingediende aanvraag wordt het recreatief gebruiken van het bijgebouw vergund.

### 1.2 Planologische regeling

Voor Ter Wuppingerweg 19 is het bestemmingsplan "*Bestemmingsplan Landelijk Gebied, NL.IMRO.0037.OV12078-on01*" van de gemeente Stadskanaal vigerend. Deze is vastgesteld op 23 maart 2009.

De boerderij met erf, het geel vlak onder de rode pijl in afbeelding 1, bezit de bestemming "wonen". Daarnaast is de boerderij met erf met het omliggend dorp, het gearceerd deel, onderdeel van het "*archeologisch waardevol gebied II, dubbelbestemming*".



Afbeelding 1: Uitsnede plankaart met plangebied perceel Ter Wuppingerweg 19 te Onstwedde.  
Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

De op plankaart aangewezen gronden voor “wonen” zijn onder andere bestemd voor woningen in combinatie met een daaraan ondergeschikte beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten aan huis (artikel 24, lid 1, sub a). Evenals wonen in combinatie met een daaraan ondergeschikte bed and breakfastaccommodatie (artikel 24, lid 1, sub b).

Gezien de bestaande omvang van de groepsaccommodatie die met de verbouw van de bijschuur niet wijzigt, ontstaat er geen gewijzigde situatie in het gebruik. Doordat de gemeente Stadskanaal de toegestane en vergunde situatie van 2005 in 2012 anders beoordeelt, voldoet het gebruik niet aan het bestemmingsplan en is hiermee strijdig.

Voorliggende onderbouwing is er op gericht dat op de locatie Ter Wuppingerweg 19 te Onstwedde het gebruik van de boerderij met bijschuur gecontinueerd kan worden en aangepast zoals omschreven.

## 2. Planbeschrijving

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel Ter Wuppingerweg 19 is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Stadskanaal. Het betreft een perceel van bijna 3.2 hectare met een woning en een bijgebouw. Dit bijgebouw heeft een oppervlak van 135 m<sup>2</sup> (13,2 meter x 10,2 meter) en is ten noorden van het hoofdgebouw gelegen. De gebouwen staan niet aan de verharde weg en worden door een oprit en zandpad ontsloten. Ten noorden en oosten van het perceel is geen bebouwing aanwezig (alleen akkers en natuurgebied). Ten westen en zuiden van het perceel is bebouwing (bebouwing met woonbestemming) aanwezig. Deze percelen zijn door middel van ruime bebossing en wegen van elkaar gescheiden. In afbeelding 2 is de bebouwing en omgeving zichtbaar.



Afbeelding 2: Locatie Ter Wuppingerweg 19 bij Onstwedde, onder de rode pijl. Bron: *bing-maps*.

Het plan voorziet in een interne verandering en een terughoudende gevel wijziging van de bijschuur om hier vier kamers met sanitaire ruimte te kunnen realiseren op het perceel Ter Wuppingerweg 19 te Onstwedde, kadastraal bekend gemeente Onstwedde, sectie R, nummer 670. De structuur en de hoofdvorm van de gebouwen blijven hierbij in oorspronkelijke vorm, de nieuwe doorbraken (tekening 0190 – O – 01 b, d.d. 12.09.2012, aangepast naar aanleiding van eerdere opmerkingen) zijn door de monumentencommissie, de Rijksdienst alsmede de provincie akkoord.



Afbeelding 3: Links de bijschuur achter bosschages, de stookhut met dubbel privaat daarvoor en de boerderij. *Bron: Holstein Restauratie Architectuur.*

## 2.2 Functionele structuur

De opdrachtgever is voornemens het bestaande bijgebouw aan de Ter Wuppingerweg 19 te gebruiken als logies. Het volume van de huidige bebouwing zal niet veranderen. De functie verandert van speelschuur tot logies voor maximaal 8 personen. Het totaal aantal logies plaatsen op de boerderij is 18 en blijft 18. Per kamer zullen minder bedden geplaatst worden.

### 3. Beleid

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze onderbouwing. Rijksbeleid is hiertoe niet van belang. Er zal daarom alleen worden ingegaan op het provinciale en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met de genoemde ontwikkeling.

#### 3.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid staat beschreven in het *"Provinciaal Omgevings Plan, 2009 – 2013, POP"*. In dit *"POP"* wordt gesteld dat de provincie kiest voor een leefbaar platteland. De provincie stimuleert de groei en ontwikkeling van de recreatie en de toerisme in de provincie in artikel 5.7.1. In artikel 4.27 van de *"Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009"* is opgenomen dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in nieuw ruimtebeslag in het buitengebied voor onder meer recreatieve voorzieningen, anders dan extensieve recreatie. Hierop kunnen ontheffingen worden verleend. De wijziging van de bijschuur betreft bestaande bebouwing en zal gebruikt worden voor intensieve recreatie.

#### 3.2 Gemeentelijk beleid

*"Bestemmingsplan Landelijk Gebied, NL.IMRO.0037.OV12078-on01"*, d.d. 23.03.2009. De gemeente Stadskanaal heeft in haar *"Bestemmingsplan Landelijk Gebied"* opgenomen dat zij mogelijkheden wil bieden voor het gebruik van een woning voor logies en ontbijt. Deze mogelijkheden voor een woning met recreatief mede gebruik wordt bij recht geboden. Deze wordt omschreven als *"het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in een bewoond pand"*. De logies functie valt hier niet onder en past daarmee niet in het huidige gemeentelijk beleid. De verleende vrijstelling uit 2005 komt niet meer overeen met hetgeen nu is aangevraagd. Het past wel in het gemeentelijk beleid zoals in deze paragraaf is beschreven.

De gemeente Stadskanaal heeft ook laten weten deze functie op het perceel Ter Wuppingerweg 19 wel mogelijk te willen maken, omdat de voorziening een aanwinst is voor het gebied en wel in overeenstemming is met de *"Visie voor Compleet Westerwolde"*.

##### *"Visie voor Compleet Westerwolde"*

In 2009 hebben de 3 gemeenten Bellingwedde, Vlagtwedde en Stadskanaal gezamenlijk een toeristische visie opgesteld (Compleet Westerwolde, Grontmij/Van der Tuuk, 2009). Hierin is opgenomen dat het overgrote deel van de verblijfsaccommodaties in Westerwolde uit kleinschalige bedrijven bestaat. Deze kleinschaligheid is kenmerkend voor het toeristisch product van Westerwolde en past bij het intieme karakter van het gebied. De drie gemeenten bieden ruimte voor een uitbreiding van het aantal voorzieningen voor kleinschalige overnachtingen. Daarnaast is het streven om de voorzieningen kwalitatief op een hoger niveau te brengen. De kwaliteit en originaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod speelt een steeds grotere rol bij de vakantiekeuze. Een soort keurmerk vergelijkbaar met dat van Streekproducten uit Westerwolde zou geïntroduceerd kunnen worden voor deze accommodaties.



In de streek zijn nog weinig unieke locaties waar groepen, gezinnen en families gezamenlijk kunnen overnachten, het betreft dan locaties waar meer dan 10 personen kunnen overnachten.

### **3.3 Overige rapporten**

Uit het rapport *“Toerisme in Cijfers 2010”* (Toerdata Noord 2010) blijkt dat het aantal voorzieningen is afgenomen en de vraag naar groepsaccommodaties licht is toegenomen.

Het aantal groepsaccommodaties in Noord-Nederland is ten opzichte van het voorafgaand jaar met twee stuks afgenomen (311 stuks). De beddencapaciteit van deze categorie is licht gedaald (- 1,2%) tot 18.043 bedden. In 2009 is de bezettingsgraad licht gestegen (1 procentpunt). Het aantal overnachtingen in Noord-Nederland is in 2009 nagenoeg gelijk gebleven en bedraagt 1.348.000. Ook de bezettingsgraad is niet of nauwelijks veranderd en bedraagt voor Noord-Nederland 20,7%. Alleen in Drenthe is de bezettingsgraad licht gedaald met 0,5 procentpunt. De minieme stijging in Friesland bedraagt 0,2 procentpunt en de stijging in Groningen 0,5 procentpunt.



Gezien de omvang van de ingreep, geen nieuwbouw en slechts een herverdeling van 8 bedden, en de afstand tot het gebied is geen effect op dit natuurgebied te verwachten. Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn er dan ook geen belemmeringen voor het plan.

#### *Soortenbescherming*

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen er geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een interne aanpassing van het gebouw. Hierdoor zal geen (potentieel) leefgebied van beschermde soorten geschaad worden. Ten aanzien van soortenbescherming zijn er derhalve geen belemmeringen.

## 4.2 Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Doordat slechts een kleine laag, al eerder geroerde grond, van slechts 30 cm wordt afgegraven en op eigen terrein wordt opgeslagen, wordt de bodem verder niet geschaad. Eventueel in de bodem aanwezige archeologische resten, zullen behouden blijven. Onderzoek is derhalve niet nodig. Ten aanzien van archeologie bestaan er geen belemmeringen voor deze ontwikkeling.

## 4.3 Water

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de Watertoets. Het doel van de Watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen meer expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Voor dit plan is de digitale watertoets van het waterschap ingevuld. Hieruit is gebleken dat er onderhavig plan geen belang of wijziging tot gevolg heeft voor het watersysteem. De standaardreactie van het waterschap is in bijlage 1 opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat er geen consequenties zijn voor het watersysteem en dat er ten aanzien van water geen belemmeringen zijn voor dit plan.

## 4.4 Milieuzonering

### 4.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijke ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. In ruimtelijke plannen wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) ten opzichte van elkaar (milieuzonering) geregeld. In de toelichting bij een ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden op welke wijze aan dat beleid gestalte wordt gegeven.

De VNG-brochure "*Bedrijven en milieuzonering (2009)*" is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierin staan de richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Deze richtafstanden hebben betrekking op geur, stof, geluid en gevaar. Wordt aan de richtwaarden van deze brochure voldaan dan kan worden aangenomen dat het bedrijf kan uitbreiden zonder vergaande voorschriften in het milieuspoor (vergunning, of maatwerk in het Activiteitenbesluit). De richtafstanden voor Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra bedragen 10 meter, in de betreffende situatie bevinden alle overige percelen zich buiten deze zone. Dit plan heeft dan ook geen gevolgen voor de omgeving.

#### 4.4.2 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden. Het voorgenomen plan is kleinschalig en een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

### 4.5 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Voor dit plan is een oriënterend onderzoek gedaan en in bijlage 2 bijgevoegd.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "*niet verdachte locatie*", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het "*criterium voor nader onderzoek*" en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein. De uitgekomen grond zal het terrein niet verlaten en zal dan ook niet hoeven worden afgevoegd met een schone grondverklaring.

### 4.6 Luchtkwaliteit

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worst-case scenario berekend.

Het extra aantal voertuigen door de realisatie van het plan zal niet wijzigen (maximaal 10 voertuigbewegingen per dag), zodat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Hieronder is nog de rekentool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,02
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Abbeelding 5: Rekentool effect op de luchtkwaliteit. Bron: Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil.

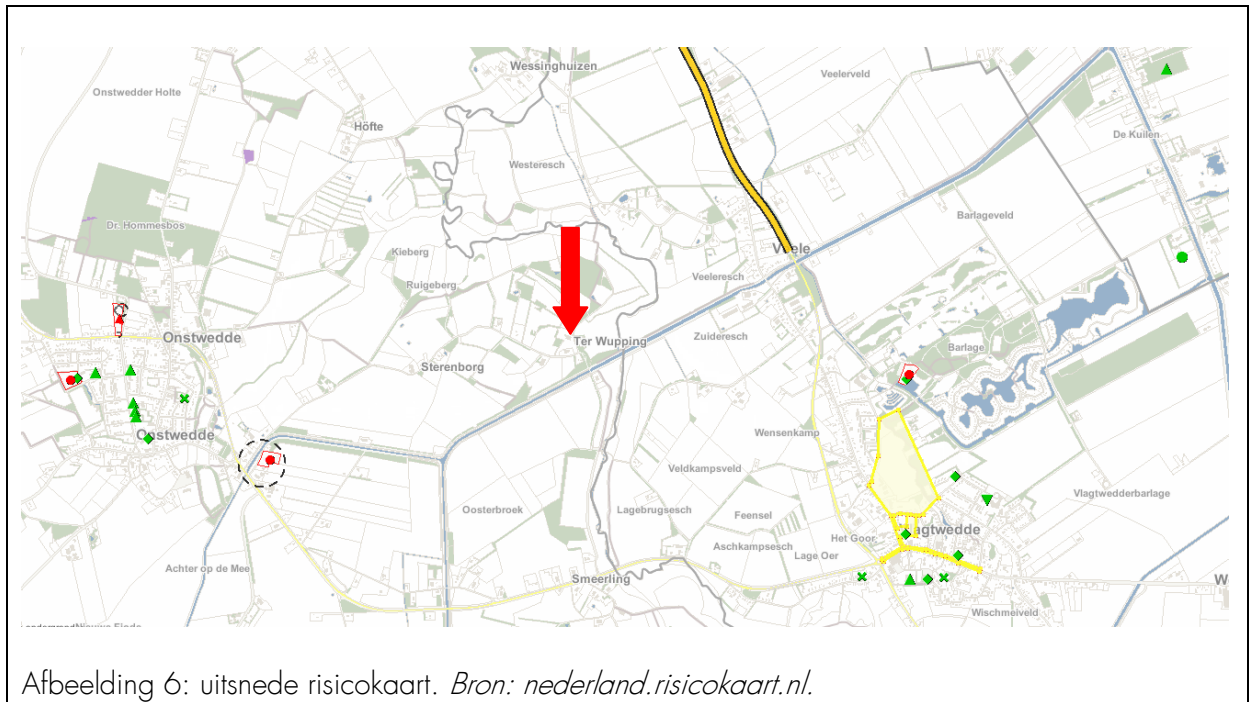
Uit de rekentool blijkt dat het project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### 4.7 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar functie die gevaar kunnen opleveren in of in de nabijheid van het plangebied, afbeelding 6. Op grond van de AMvB Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt daarom gekeken naar zogenaamde risicovolle inrichtingen. Ingevolge het Bevi is sprake van een kwetsbaar object indien het een gebouw betreft "waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn".

### *Inrichtingen*

Binnen een straal van 1,8 kilometer bevindt zich geen verhoogd risico en zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van dit plan.



Afbeelding 6: uitsnede risicokaart. Bron: [nederland.risicokaart.nl](http://nederland.risicokaart.nl).

### *Transport gevaarlijke stoffen en buisleidingen*

Daarnaast wordt gekeken naar vervoer van gevaarlijke stoffen en hoofdgasleidingen. Doel hiervan is om zowel individuele personen als groepen mensen een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### *Wegen*

Op circa 200 meter ligt het Mussel-Aa kanaal (geen vaarroute) en op circa 1,3 km ligt de autoweg N368. Beiden zijn op de risicokaart Groningen niet aangemerkt als transportroute van gevaarlijke stoffen en vormen dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit plan.

### *Buisleidingen*

De dichtstbijzijnde buisleiding (N-523-50-KR-023) is van de Gasunie en ligt op ruim 3,5 kilometer van het plangebied. Vanwege deze grote afstand van de buisleiding tot het plangebied en de kleinschaligheid van het plan, zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

## 4.8 Verkeer

Zoals gesteld in de paragraaf 4.6 worden er op drukke dagen maximaal 10 voertuigen per etmaal verwacht. Het gaat hierbij alleen om personenauto's. Hiervoor is voldoende parkeergelegenheid op het erf beschikbaar.

Het perceel Ter Wuppingerweg 19 te Onstwedde is bereikbaar via een verharde maar smalle weg "Ter Wuppingerweg". Deze weg sluit aan op de Kolonel Blondeelweg die langs het Mussel-Aa kanaal loopt. Het plangebied is goed bereikbaar en het aantal (en soort) voertuigen blijft ongewijzigd, zodat er geen problemen zijn bij het voorgenomen initiatief.

## 5. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een planologische ontwikkeling. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de functie- en fysieke wijziging van de bijschuur is een omgevingsvergunning vereist. Deze zal worden aangevraagd bij de gemeente Stadskanaal. Op grond van de Wabo wordt het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder een zienswijze bij het college van burgemeester en wethouders worden ingediend. De resultaten van de terinzagelegging zullen in deze paragraaf worden verwerkt.

Daarnaast is vooroverleg (comfort art 6.18 Besluit omgevingsrecht) gevoerd met de provincie Groningen. Tevens heeft de gemeente Stadskanaal overleg gepleegd met andere overlegpartners. De resultaten van dit voor overleg zijn hieronder weergegeven.

#### *Provincie Groningen*

De provincie Groningen heeft positief gereageerd op het plan en heeft verder op provinciaal niveau geen bezwaar tot realisatie. Ook de monumenten afdeling LIBAU heeft positief geadviseerd.

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat in casu om een particulier initiatief. De procedurekosten die door de gemeente worden gemaakt worden (al dan niet volledig) door leges voor de omgevingsvergunning gedekt. Kosten voor andere voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan in het kader van de Grondexploitatiewet te worden opgesteld.

De wijziging van het planologisch regime zou planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening tot gevolg kunnen komen. Om de eventueel uit te keren planschade niet ten laste van de gemeente te laten komen zal hiervoor een overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten.

### 5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief zowel uit maatschappelijk en economisch oogpunt uitvoerbaar is. Daarnaast is niet gebleken van milieubelemmeringen en van beletselen uit ruimtelijk-planologisch oogpunt. Er zijn dan ook op basis van het bestemmingsplan geen belemmeringen om tot het verlenen van de vergunning over te kunnen gaan.

EINDE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING, d.d. 01.10.2012



Holstein Restauratie Architectuur, Kantoren Insulinde, Bankastraat 42J 9715 CD Groningen