

---

Weg voor de Jagerskampen 44

9751 EP Haren (Gn)

M 06-25538926

E [info@vergunningverleend.nl](mailto:info@vergunningverleend.nl)

I [www.vergunningverleend.nl](http://www.vergunningverleend.nl)

kvk 65843053

Vergunning Verleend ©



# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

6 Appartementen

Feiko Clockstraat 131 te Oude Pekela

P201404

In opdracht van Wima Vastgoed

Datum: 12-11-2021

**Ruimtelijk advies**  
**Feiko Clockstraat 131 Oude Pekela**

**Vergunning Verleend**

**Opgesteld door: Wouter van Wijk**  
**Datum: 12 november 2021**  
**Kenmerk: P200326**  
**Versie: 1.0**

## Inhoudsopgave

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>              | <b>5</b>  |
| 1.1 Inleiding .....                                       | 5         |
| 1.2 Plangebied.....                                       | 5         |
| 1.3 Planologisch kader .....                              | 6         |
| 1.3 Procedure Keuze .....                                 | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 2 LOCATIE EN HISTORIE.....</b>               | <b>9</b>  |
| 2.1 Ligging plangebied .....                              | 9         |
| 2.2 Planbeschrijving .....                                | 11        |
| 2.3 Parkeren .....                                        | 12        |
| <b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                     | <b>13</b> |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                     | 13        |
| 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)..... | 13        |
| 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking .....          | 13        |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                              | 14        |
| 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 .....  | 14        |
| 3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) .....        | 14        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                             | 15        |
| 3.3.1 Woonvisie 2019 – 2023.....                          | 15        |
| 3.3.2 Welstandsnota gemeente Pekela .....                 | 15        |
| <b>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>                | <b>16</b> |
| 4.1 Archeologie.....                                      | 16        |
| 4.2 Bodem .....                                           | 16        |
| 4.2.1 Verkennend bodemonderzoek .....                     | 16        |
| 4.3 Ecologie.....                                         | 17        |
| 4.3.1 Gebiedsbescherming .....                            | 17        |
| 4.3.2 Soortenbescherming .....                            | 18        |
| 4.3.3 Stikstofdepositie .....                             | 18        |

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| 4.4 Fysieke en externe veiligheid .....   | 19        |
| 4.5 Geluid .....                          | 20        |
| <b>4.6 Verkeer en vervoer .....</b>       | <b>21</b> |
| 4.7 Luchtkwaliteit .....                  | 21        |
| 4.8 Milieu(hinder).....                   | 21        |
| 4.9 Watertoets .....                      | 22        |
| 4.10 M.e.r-beoordeling .....              | 22        |
| <b>HOOFDSTUK 5 UITVOERBAARHEID.....</b>   | <b>23</b> |
| 5.1 Financiële uitvoerbaarheid .....      | 23        |
| 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 23        |

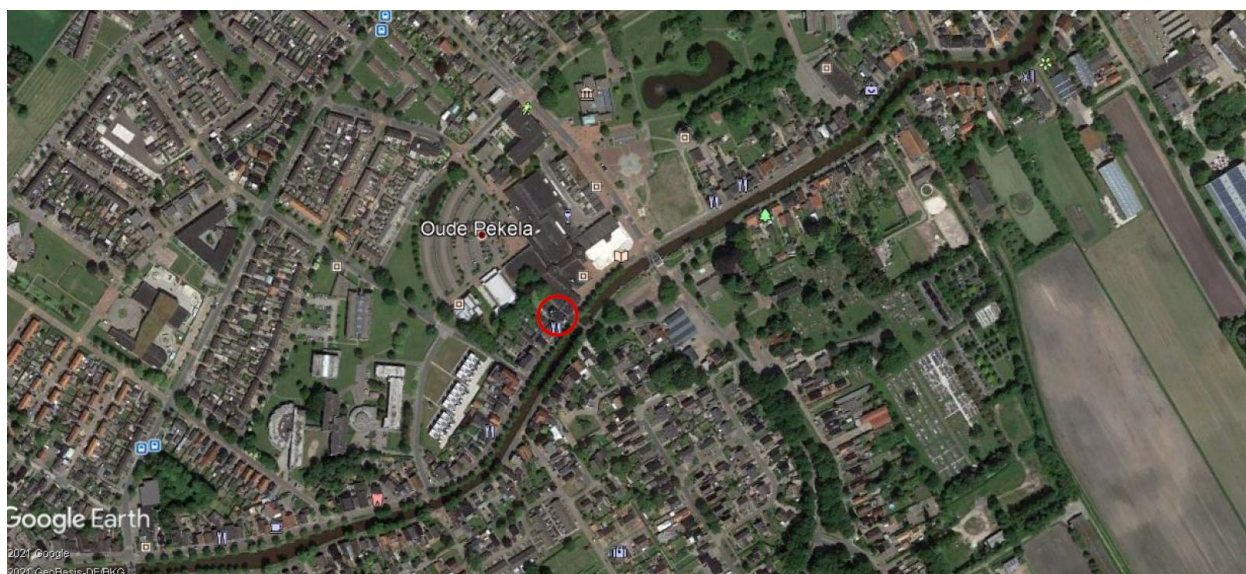
# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

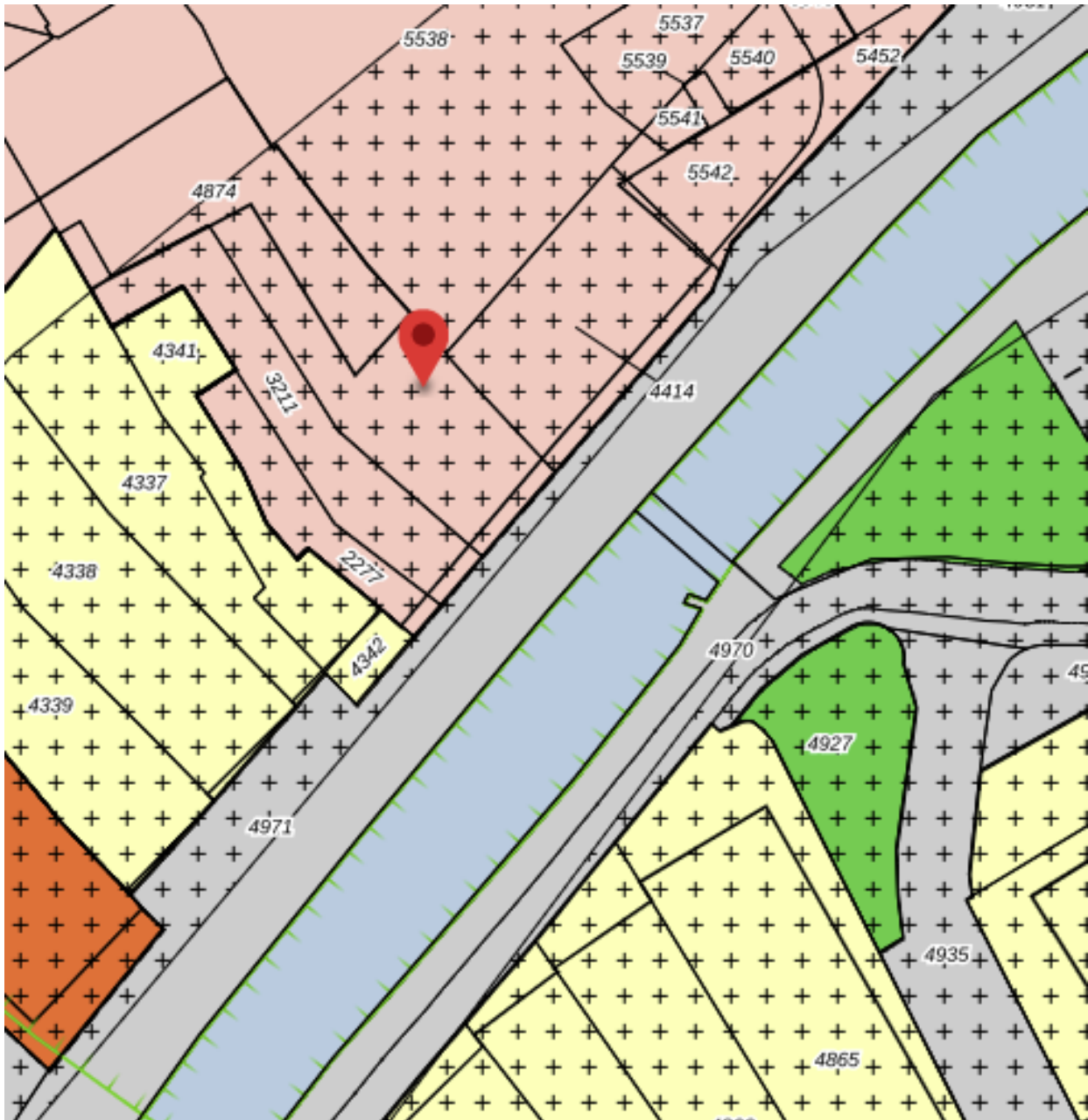
De eigenaar van het huidige Perceel gevestigd op het perceel Feiko Clockstraat 131 te Oude Pekela, is voornemens om de voor centrumdoeleinden gronden te gaan gebruiken voor Woondoeleinden. Vergunning Verleend zal namens de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij de gemeente Pekela, welke zich reeds in principe positief over de ontwikkeling heeft uitgesproken. Het plan is in het vigerende bestemmingsplan "Oude Pekela" niet passend. Hierbij is geconcludeerd dat om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, een afwijkingsprocedure conform de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) doorlopen dient te worden. Het voorliggend ruimtelijk advies gaat in op de voorgenomen functiewijziging, de toetsing aan het beleid en de planologische inpasbaarheid.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van het dorp Oude Pekela en maakt onderdeel uit van de Kern. Het plangebied, kadastraal bekend gemeente Oude Pekela sectie A nummer 4874 bestaat uit een vrijstaande woning Het perceel heeft een totale oppervlakte van 908 m<sup>2</sup> heeft. Ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de Noordwest en zuidoostzijde van het perceel via de Feiko Clockstraat en aan de achterzijde van het voormalige winkelpand met bovenwoning. De ligging en begrenzing van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding.



*Figuur 1 - luchtfoto: locatie rood omcirkeld*



Figuur 2 - figerend bestemmingsplan

### 1.3 Planologisch kader

Het perceel Feiko Clockstraat 131 te Oude Pekela heeft in het vigerende bestemmingsplan "Oude Pekela" de bestemming 'Centrum'. De bebouwing op het perceel bestaat uit een voormalig winkelpand met bovenwoning. Eigenaren zijn voornemens om binnen de centrum bestemming de gronden te gaan gebruiken voor Woondoeleinden. Het vigerende bestemmingsplan staat dit beoogde gebruik toe maar sluit meerdere zelfstandige wooneenheden uit waardoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is.



Figuur 3 - locatie inmiddels gesloopt bestaande pand





Figuur 2: Uitsnede nieuw initiatief”.

#### 1.4 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht (Bor) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd project afwijkingsbesluit). De aanvraag omgevingsvergunning bevat bij indiening twee activiteiten, namelijk een activiteit voor het bouwen en een activiteit strijdig handelen met regels ruimtelijke ordening. De vergunningaanvraag voor beide activiteiten doorloopt één uitgebreide voorbereidingsprocedure. Een onderdeel van dit besluit is het aantonen van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

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



## Hoofdstuk 2 Locatie en historie

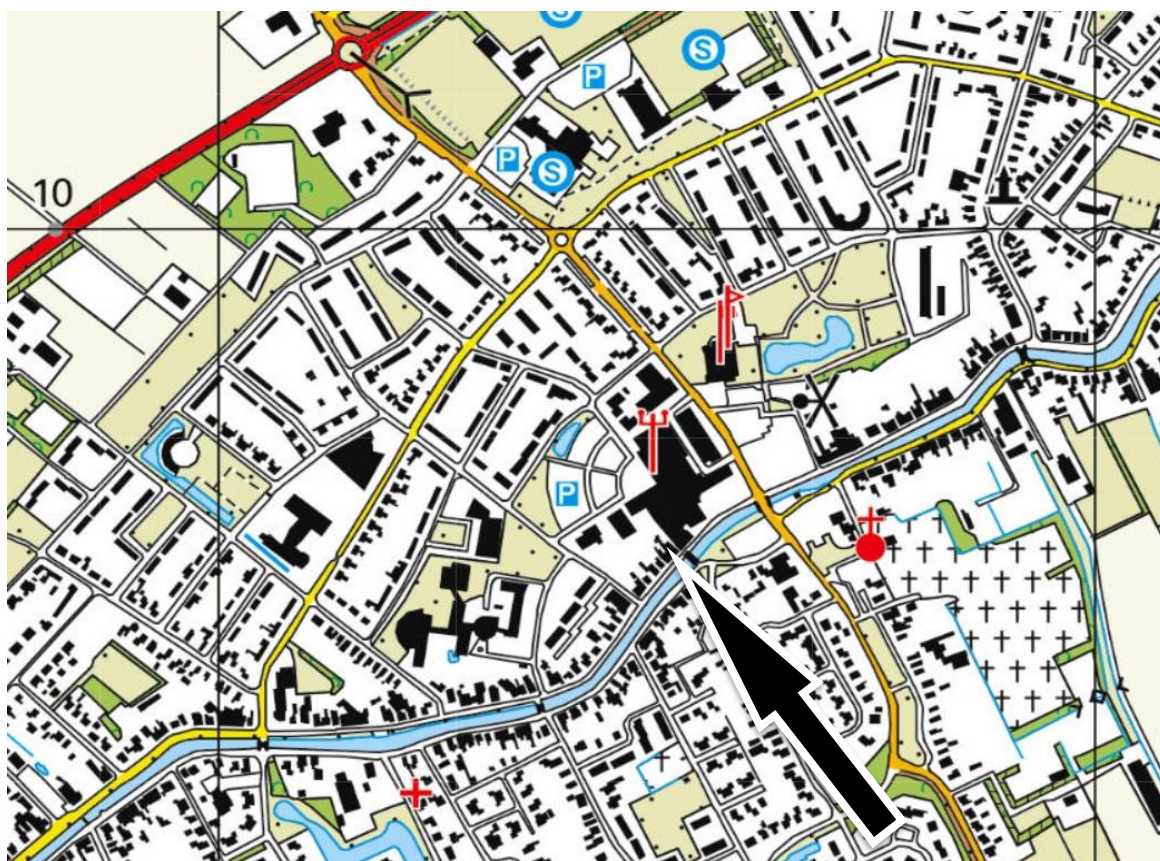
### 2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Feiko Clockstraat 131 te Oude Pekela. Oude Pekela is een dorp in de gemeente Pekela in de Nederlandse provincie Groningen. Het is door de historie heen nauw verbonden met het zuidelijker gelegen Nieuwe Pekela. Het veenkoloniale dorp ligt aan het Pekelderdiep ook wel "diep in t piep" door de lokale bevolking genoemd.

Oude Pekela is gelegen ten zuiden van Winschoten, grenzend aan de kern Nieuwe Pekela. Langs de noordzijde van de kern loopt de N367. Deze weg geeft aansluiting op de A7 bij Winschoten en heeft een aansluiting op de N33 (via de N366) bij Veendam. Met deze weg wordt het doorgaand verkeer door de kern geweerd.

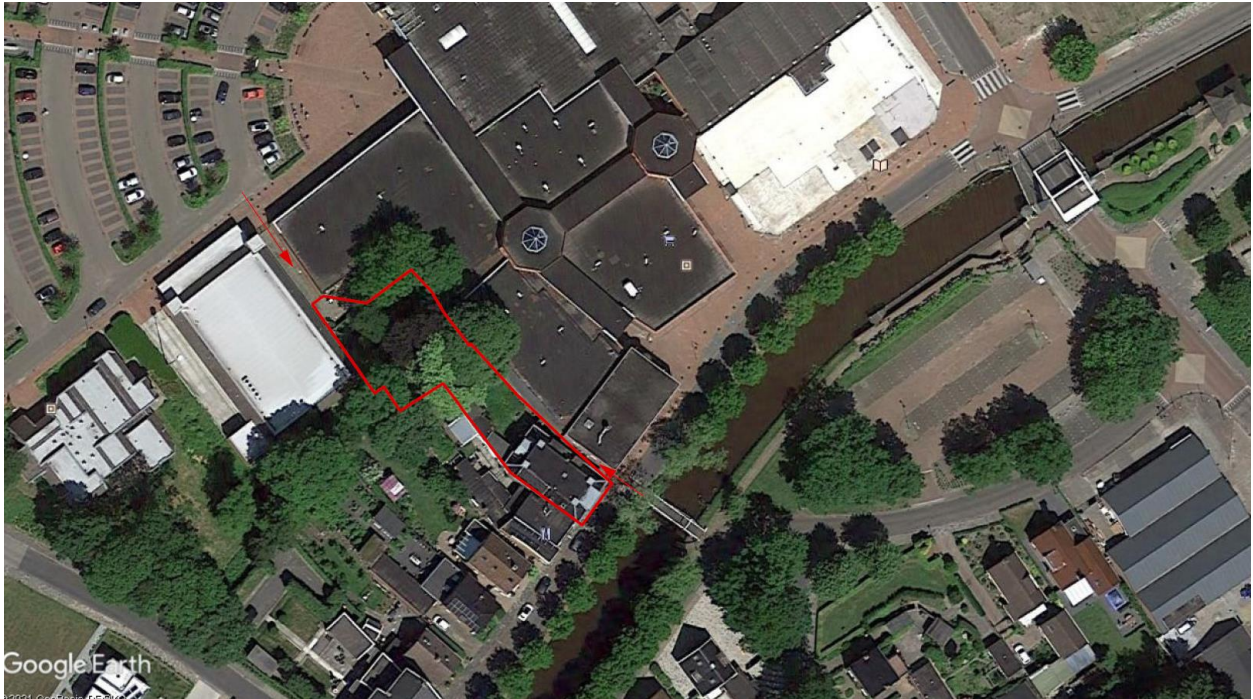
#### Ruimtelijke structuur

Oude Pekela is een echt lintdorp, waarbij de oudere karakteristieke bebouwing vooral langs het Pekelder Hoofddeep en langs een aantal uitvalswegen is gesitueerd. De lintbebouwing bestaat vooral uit woonhuizen. Winkels en bedrijven zijn veelal verplaatst naar het centrum en naar bedrijventerreinen. De woonpanden bestaan uit statige herenhuizen, voormalige boerderijen en karakteristieke arbeiderswoningen. Ook zijn hier en daar woningen vervangen en is het lint verder verdicht. Over het



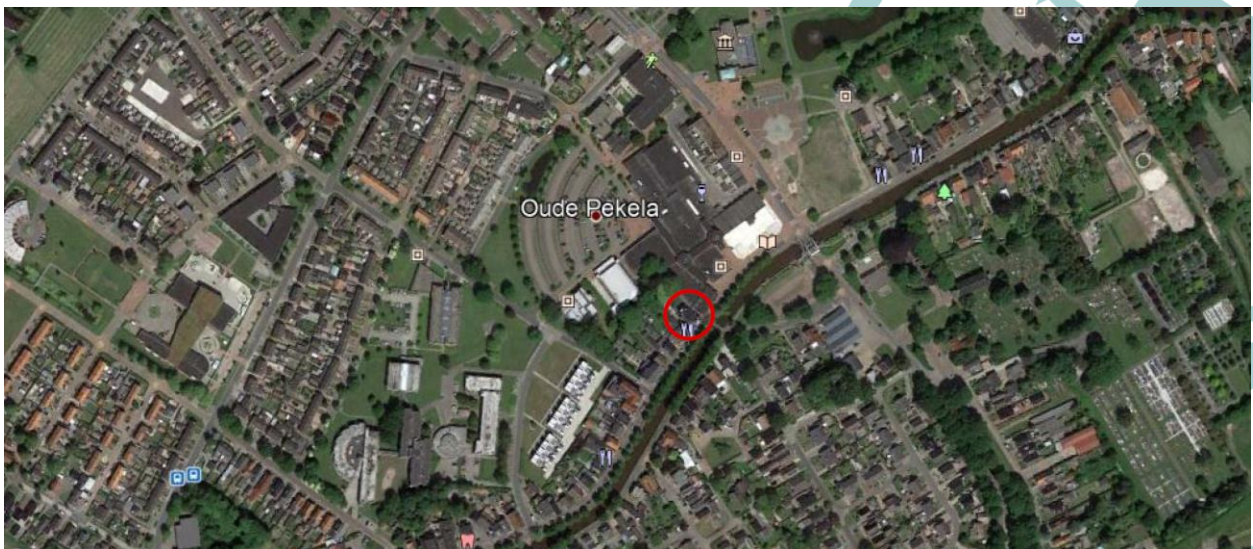
Figuur 4 - Topografische kaart Oude Pekela met lokatie





*Figuur 5 Luchtfoto locatie*

algemeen is de bebouwing vrijstaand, maar zodanig verdicht dat het een aaneengesloten bebouwingswand in het straatbeeld oplevert. De oude bebouwing staat dicht op de weg, nieuwere bebouwing is verder terug gerooid. De oriëntatie van de bebouwing varieert: soms haaks op het diep en soms evenwijdig aan de oorspronkelijke wijken, die in het algemeen niet geheel haaks op het diep uitkomen. In het laatste geval zijn de voorgevels schuin naar de weg toegekeerd, wat door de consequente herhaling een karakteristiek beeld oplevert. Beeldbepalend zijn verder de diverse kerkgebouwen.

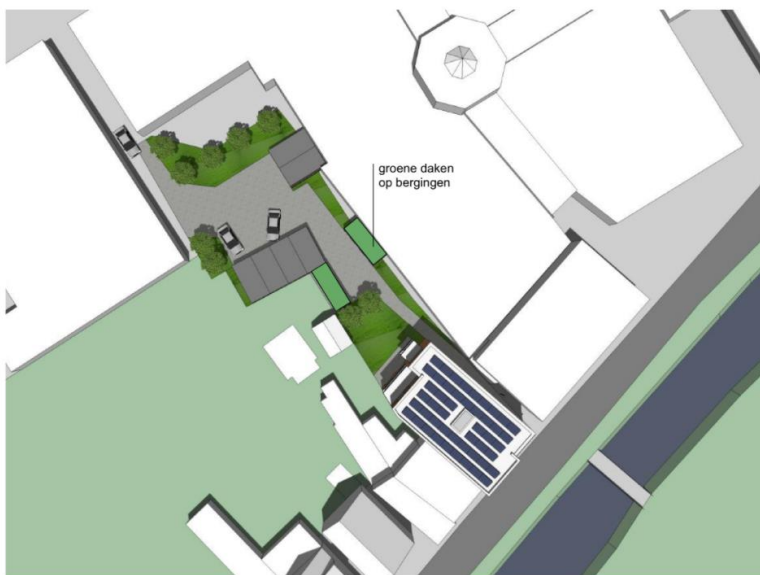


*Figuur 6 - Luchtfoto locatie*

## 2.2 Planbeschrijving

Het is de bedoeling dat er een woongebouw wordt gerealiseerd die ruimte gaat bieden aan maximaal 6 woningen. Er zal sprake zijn van een woongebouw dat bestaat uit 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 9,74 meter. Het architectonisch ontwerp wordt hieronder toegelicht.

Op onderstaande weergave is ook zichtbaar waar de 6 garageboxen zich gaan bevinden, deze zullen aan de Noordwest-zijde van het woongebouw worden gerealiseerd. In het groenstrookje van dit achter terrein zullen 3 parkeerplaatsen met half verharding worden gerealiseerd.



### Stedenbouwkundig

Er is gekozen voor een bouwvolume met een strakke moderne uitstraling. Omdat het hier meerder wooneenheden betreft is er ook voor gekozen om de korrelmaat wat te verkleinen. Het volume is globaal in 2 delen verdeeld welke op subtiële wijze in diepte, hoogte en kleur iets verschillen. De scheiding markeert vervolgens de entree van het gebouw terwijl aan de rechterkant de doorgang blijft bestaand die van oudsher ook al aanwezig was. Het volume is plat afgedekt wat mooi aansluit op de platte afdekking van beide naastliggende panden. De Feiko clockstraat zelf kenmerkt zich door diversiteit in volume,



kapvorm en kleur. De gekozen materialen voor het gebouw sluiten aan op de materialen elders in het straatbeeld. Een te benoemen punt is nog de zeer ondiepe buitenruimten aan de voorzijde van het gebouw waardoor een zekere levendigheid aan de straat wordt gegarandeerd en is bedoeld als verhoging van de woonkwaliteit aan de straat waar de 6 woningen op georiënteerd zijn. De balkons aan de straat bevinden zich in de sprong van de rooilijn en komen daar dus niet buiten. De officiële buitenruimten bevinden zich aan de noordwestkant van het blok.

Architectonisch.

De volumes en gevels zijn van baksteen waarin openingen zijn aangebracht die op enkele plaatsen t.o.v. elkaar iets verspringen. Hierdoor ontstaat een veelal horizontale gevelindeling met verticale geleiding. De zijgevels open gemaakt voor zover dat mogelijk is en architectonisch gewenst. De afstanden t.o.v. kavelgrens bieden weinig ruimte voor daadwerkelijk functioneel gebruik hiervan. Op de gevel is in verticale belettering van geborsteld aluminium de naam van het pand aangebracht. De balkonhekken zijn van antraciet stripstaal. Ook alle kozijnen zijn in deze kleur waardoor de nadruk in uitstraling op het gevelmetselwerk ligt. Het metselwerk is genuanceerd van kleur en is rood/oranje tot rood/paars/bruin van kleur. De dakafdekkers zijn antraciet aluminium.



## 2.3 Parkeren

Overeenkomstig de gemeentelijke parkeernota zijn voor het plan per appartement 1,4 parkeerplaatsen nodig, hetgeen betekent dat er  $6 \times 1,4 \text{ pp} = 8,4$  parkeerplaatsen = afgerond 9 nodig zijn. Deze parkeerplaatsen zijn als volgt verwerkt in het plan. Er komen 9 parkeerplaatsen direct binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte. Op bovenstaande tekeningen zijn deze weergegeven. Het betreffen 9 parkeerplaatsen direct gelegen aan de noordwest zijde van de beoogde woonbebouwing voor de eigen bewoners. Daarnaast is de locatie direct toegankelijk vanaf het parkeerterrein van het winkelcentrum.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit jurisprudentie blijkt dit geen stedelijke ontwikkeling te zijn, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking bij moet worden toegepast. Deze ladder wordt pas toegepast indien er sprake is van een woningbouwplan van enige omvang. Een project vanaf 12 woningen wordt momenteel vanuit de vaste rechtspraak als een stedelijke ontwikkeling en ladderplichtig project gezien. Het project voorziet in het toevoegen van 6 woningen aan de bestaande woningvoorraad. Het project is daarmee niet ladderplichtig. Oude Pekela is het grootste dorp in de gemeente Pekela, Het ligt ten oosten van Veendam en telt 7.540 inwoners (2018). Acantus ziet binnen de gemeente Pekela dit dorp als een 'centrumkern' in de portefeuillestrategie. Dit zijn kernen met een regionale functie, met veel voorzieningen. De strategie voor deze kernen is in stand houden, en versterken van de bestaande structuren. Samen met Nieuwe Pekela vormt Oude Pekela de gemeente Pekela. Hoewel de beide dorpen vlak naast elkaar liggen zijn het toch twee op zichzelf staande dorpen waarbij Nieuwe Pekela vooral georiënteerd is op Veendam en Oude Pekela op Winschoten. Acantus bezit 885 woningen in Oude Pekela, dit zijn voornamelijk gezinswoningen en appartementen in het nabij het voorzieningengebied. De kwaliteit van de woningen is over het algemeen goed te noemen.

Uit het woningmarktonderzoek van Companen uit 2017 komt naar voren dat op de lange termijn minder huurwoningen nodig zijn in de gemeente Pekela, circa 138 woningen in 2032. Dit betekent dat er in 2032 in Oude Pekela circa 85 minder woningen (krimpverwachting van 10%) nodig zijn ten opzichte van de cijfers uit 2017. Deze afname van 85 woningen zullen voornamelijk grondgebonden gezinswoningen zijn. Voor appartementen ziet Acantus een toekomstige toename in de vraag. De Feiko Clockstraat ligt aan de rand van het centrum van Oude Pekela op de voormalige Action locatie (is verhuisd naar het (winkel)centrum). Aan de ene zijde is uitzicht op het Pekelder Hoofddiep aan de andere zijde is een open parkje welke richting het winkelgebied loopt. Op de locatie stond de Action, welke inmiddels is gesloopt. De locatie is in eigendom van de gemeente, deze locatie is aangekocht om het te kunnen starten met het centrumplan in Oude Pekela. Het invullen van deze locatie ligt voor de hand. Los van het feit dat een lege plek in het dorp duurzaam wordt ingevuld, leidt de nieuwbouw tot een kwaliteitsimpuls voor de buurt. Aangezien er geen verdere woningtoename is (maar een aanvang wordt gemaakt met verdunning van bestaand bezit dat minder goed aansluit op de toekomstige ontwikkelingen), verwacht Acantus dat de verhuurbaarheid op goed niveau blijft en zelfs gaat toenemen omdat de kwaliteit van de woningen sterk verbeterd.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning, Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap. Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie. Woningvoorraad De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden. Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er teveel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon- en leefbaarheidsplan op te stellen. De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

### 3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV)

Tegelijkertijd met de omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor deze ruimtelijke onderbouwing is de geconsolideerde versie van februari 2019 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1 Onderstaand een weergave daarvan.

#### Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.
2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruijnte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze



verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken van een dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente.

Vanuit de omgevingsverordening zijn de volgende kaartlagen nog van belang.



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

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van maximaal 6 woningen die als passend wordt beschouwd binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1. Het bouwplan is verenigbaar met het provinciaal beleid.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Woonvisie 2019 – 2023

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

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

#### 3.3.2 Welstandsnota gemeente Pekela

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

## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

### 4.1 Archeologie

In de ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing worden gevoegd.

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

Advies;

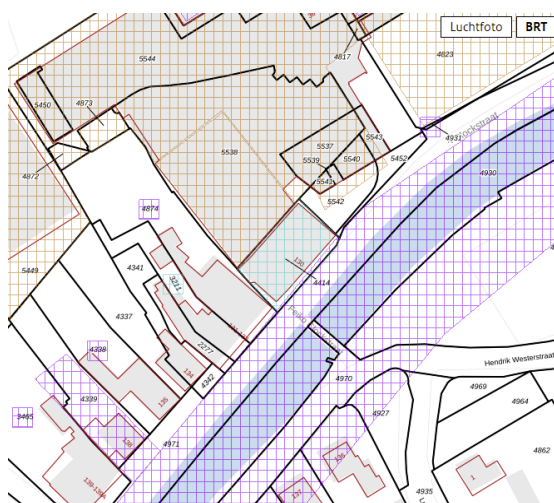
Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is de archeologische verwachting voor beide plangebieden bij te stellen naar 'laag'. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert dan ook geen vervolgstappen in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ).

### 4.2 Bodem

In de ruimtelijke onderbouwing dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht is vereist voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (1,5 of meer uren per dag) mensen kunnen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn



Het bodemloket laat zien dat het perceel niet voldoende is onderzocht.

#### 4.2.1 bodemonderzoek

In opdracht van H.J. Kuiper B.V. te Blijham heeft Raadgevend Ingenieursbureau Wiertsema & Partners B.V. een verkennend, milieukundig en asbest, bodemonderzoek conform de NEN 5740 en de NEN 5707 verricht op de locatie aan de Feiko Clockstraat 131 te Oude Pekela.

Aanleiding voor het uitvoeren van het verkennend (asbest)bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Het doel van het verkennend (asbest)bodemonderzoek is het vaststellen van de milieu hygiënische kwaliteit van de grond en tevens het bepalen of er asbesthoudende materialen in de puin houdende grond aanwezig zijn. Het bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het gehele kadastrale perceel. De onderzoekslocatie is momenteel braakliggend. De voormalige bebouwing op de locatie is reeds gesloopt. Een klein deel van de voormalige fundering is nog aanwezig. Het onbebouwde deel van de locatie is altijd verhard geweest met klinkers en/of tegels. De omringende percelen hebben een woon- en/of bedrijfsbestemming.

#### Conclusie

Op basis van de zintuiglijke waarnemingen bij de verrichte boorlocaties en de analyses van de samengestelde grond(meng)monsters kan worden geconcludeerd dat de hypothese, zoals deze is gesteld in de bijlage onder hoofdstuk 2, correct is.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese 'verdacht'. Hierbij werden verontreinigingen verwacht. Uit het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit overeenkomt met deze verwachting door de analytisch aangetoonde gehalten in de grond. Aanpassing van de hypothese achten wij dan ook niet nodig. Aanpassing van de onderzoeksstrategie of het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is ons inzien eveneens niet zinvol.

Gezien de opdrachtgever heeft aangegeven dat er geen grond van de onderzoekslocatie afgevoerd zal worden, maar juist schone grond aangevoerd gaat worden en daarbij een verhardingslaag zal worden aangebracht zien wij geen meerwaarde voor het uitvoeren van een naderonderzoek. Gezien de bodemkwaliteitskaart in de regio eveneens klasse industrie aangeeft is het aannemelijk dat de aanwezige verontreinigingen perceel overschrijdend is. Men dient echter wel bewust te zijn niet zomaar in de verontreinigde grond te roeren.

Ter plaatse van het nieuw te bouwen appartementen complex zijn enkel licht verhoogde gehalten aangetoond aan koper, kwik en lood. Deze lichte verontreinigingen ter plaatse van de nieuwbouw vormen geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of milieu. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt hoeven er geen beperkingen aan de gebruiks- c.q. bestemmingsmogelijkheden van het terrein van het appartementen complex te worden gesteld en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van een omgevingsvergunning voor bouwen.

Formeel dient er een naderonderzoek op het voorkomen van asbest te worden uitgevoerd.

Gezien de beperkte omvang en het aantreffen in één enkel beperkt inspectiegat is de verwachting dat de hergebruiksnorm voor asbest in grond (100 mg/kg ds.), over het gehele perceel, niet zal worden overschreden bij een eventueel aanvullend asbestonderzoek.

#### Tot slot

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Verder dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de

milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

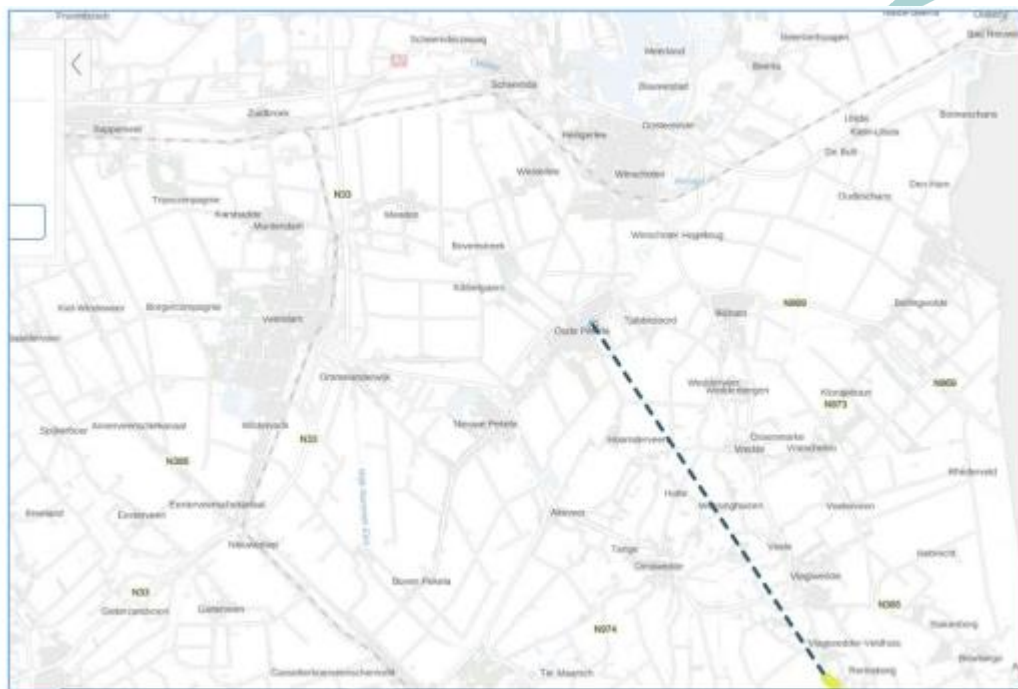
### 4.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt de volgende drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (houtopstanden). De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

#### 4.3.1 Gebiedsbescherming Natura 2000

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunningplichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent. Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

Onderstaand een weergave van de ligging ten opzichte van eventuele Natura 2000 gebieden. Een Natura 2000 gebied bevindt zich op circa 12 kilometer afstand van het plangebied. Gezien deze afstand tot het projectgebied heeft het bouwen en gebruiken van het woongebouw geen invloed op dit Natura 2000 gebied, zodat nader onderzoek naar gebiedsbescherming op dit Natura 2000 gebied niet nodig is.





### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN - voorheen Ecologische Hoofdstructuur - is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Het plangebied ligt op circa 4,2 kilometer afstand van NNN gebieden. Het bouwen en gebruiken van 6 woningen heeft geen invloed op het NNN.

### Stikstofdepositie Natura 2000

Woningbouwplannen (ook kleinschalige woningbouwplannen) kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats in een Natura 2000-gebied. Deze toename van de stikstofdepositie kan het gevolg zijn van bouwwerkzaamheden in de aanlegfase (bijvoorbeeld als gevolg van de aanvoer van bouwmaterialen naar en grondverzet op de bouwplaats). Het gebruik van de woningen (de gebruiksfase) kan ook leiden tot een toename van de stikstofdepositie. Deze toename kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het autoverkeer van bewoners en bezoekers van de woningen. Het project voorziet in het bouwen en gebruiken van 6 wooneenheden. De nieuwe woningen wordt gasloos gebouwd en de woning zal zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Het project zal geen nadelige stikstofdepositie opleveren voor het Natura 2000 gebied 'Liefstinghsbroek' nabij Weende dat zich op circa 7,5 kilometer afstand bevindt.

Verder kan aansluiting worden gevonden bij de 'Handreiking voor bepalen van stikstofdepositie bij woningbouwprojecten' van de Rijksoverheid van 4 februari 2020. Hierin is bepaald dat bij maximaal 50 laagbouwoningen, gebouwd op zandgrond op minimaal 7 km afstand van een Natura 2000-gebied, de stikstofdepositie onder gemiddelde omstandigheden 0,00 mol/ha/jaar is.

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

In aansluiting op de handreiking is een AERIUS-berekening niet nodig omdat te verwachten stikstofdepositie niet boven de 0,00 mol/ha/jaar zal zijn. Daarmee is voor het project geen vergunning in het kader van de Wnb nodig.

#### 4.3.2 Soortenbescherming

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Er dient een ontheffing op grond van artikel 3.3, 3.8 en/of 3.10 Wnb te worden aangevraagd voor een (bouw)werkzaamheid of activiteit indien het volgende van toepassing is:

- uit gegevens of onderzoek blijkt dat er sprake is van verstoring of doden van (een) beschermde soort(en);
- het bouwwerk en/of de activiteit veroorzaakt beschadiging of vernieling van voortplanting- of rustplaatsen van dieren, dan wel ontworteling of vernieling van plantensoorten;
- er kan geen gebruik gemaakt worden van een vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming;
- er kan niet gewerkt worden volgens een goedgekeurde gedragscode

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

Vleermuissoorten die in het plangebied jagen of hun vliegroute hebben, zullen niet verstoord worden. De waargenomen soorten gewone en ruige dwergvleermuis kunnen in de toekomst het gebied blijven gebruiken als jachtgebied en vliegroute en zich zelfs in de nieuwbouw vestigen, als die mogelijkheden voor verblijfplaatsen biedt. Lichtgevoelige soorten als de watervleermuis worden meer naar het westen verwacht, waar geschikt foerageergebied is, en worden daar door dit project niet benadeeld.

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

Vrijstellingen Er komen enkele algemene, licht beschermde zoogdier- en amfibieënsoorten in of rond het plangebied voor. Hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Op basis van de bovenstaande is er geen nader ecologisch onderzoek nodig.

#### **4.4 Fysieke en externe veiligheid**

Het aspect externe veiligheid bestaat uit verschillende onderdelen. Externe veiligheid gaat onder andere over buisleidingen (geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen), het transport van gevaarlijke stoffen over bepaalde transportassen (geregeld in het Besluit externe veiligheid transportroutes), de opslag van explosieven (geregeld in het Bestluit algemene regels ruimtelijke ordening) en het Bevi. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is.

##### **4.4.1.1 Bevi-inrichtingen binnen of nabij het plangebied**

Binnen en nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen waarvan het invloedsgebied is gelegen **over het plangebied**.

##### **4.4.1.2 Buisleidingen**

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

##### **4.4.1.3 Hoogspanningsleidingen**

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

##### **4.4.1.4 Landelijk basisnet / Provinciaal Basisnet Groningen**

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

wegen". Ook zijn er geen watergangen en spoorlijnen aanwezig die van invloed zijn.

#### 4.4.1.5 Conclusie

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

#### 4.5 Geluid

De eventuele verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

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

Door onderzoeksbureau Geluidsmeeesters is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het bij het onderzoek behorende rapport is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. Hierna volgt het resultaat van het uitgevoerde onderzoek.

De Wet geluidhinder is van toepassing op wegen met een geluidzone. De wettelijk gezoneerde wegen zijn op een dermate grote afstand gelegen dat de geluidzone daarvan zich niet over de ontwikkelingslocatie strekt. Op de aan de ontwikkelingslocatie grenzende Feiko Clockstraat is een snelheidsregime van 30 km/uur van toepassing waardoor deze weg niet wettelijk is gezoneerd

(art. 74 lid 2 Wgh. In jurisprudentie is echter bepaald dat voor een dergelijke weg bij een ruimtelijke procedure wel een akoestische afweging noodzakelijk is. Dit omdat met name bij wegen met een klinkerverharding, hier van toepassing, er sprake kan zijn van een relevante geluidbelasting. In voorliggend onderzoek is de geluidbelasting van de Feiko Clockstraat daarom inzichtelijk gemaakt. Voor de beoordeling is aansluiting gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder. De geluidimmissie van de nabijgelegen Hendrik Westerstraat, met eveneens een snelheidsregime van 30 km/uur, is door de grotere afstand en lagere verkeersintensiteit (bestemmingsverkeer) niet relevant ten opzichte van de Feiko Clockstraat. Deze weg vormt daarmee geen belemmering en is niet nader beschouwd.

Op de Feiko Clockstraat bedraagt het snelheidsregime 30 km/uur waardoor deze weg niet wettelijk is gezoneerd (art. 74 lid 2 Wgh.). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting wel inzichtelijk gemaakt en voor de beoordeling aansluiting gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidbelasting op de zes te realiseren appartementen, op de maatgevende voorgevel, varieert tussen de 52 en 54 dB Lden (incl. aftrek artikel 110g Wgh.). Daarmee wordt, aansluiting zoekende bij de Wet geluidhinder, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden overschreden. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden. Omdat de Wet geluidhinder niet van toepassing is hoeven er geen hoger waarden vastgesteld te worden.

#### 4.6 Verkeer en vervoer

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. De parkeerbehoefte wordt voorzien op eigen erf. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

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

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

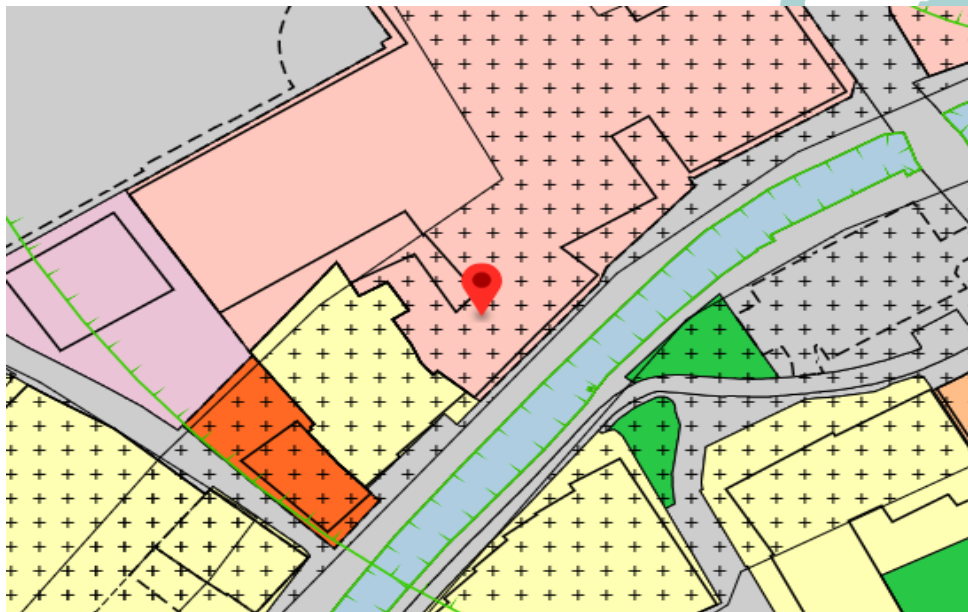
#### 4.8 Milieu(hinder)

Nieuwe functies kunnen milieuhinderlijk zijn voor omringende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieu hygiënisch inpasbaar is. Daartoe is beoordeeld hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot hetgeen is verwoord in de VNG-Reeks 'Bedrijven en Milieuzonering' en is daaraan getoetst en gemotiveerd.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna



Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn.



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

#### 4.9 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de Watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening. Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

➤ het waterschap is van oordeel dat voor dit plangebied geen normale procedure van de watertoets hoeft te worden doorlopen;

➤ door de aanwezigheid van een gescheiden stelsel en het niet toenemen van het verhard oppervlak zijn er geen verdere belangen voor het waterbeheer.

Het waterschap kan daarmee instemmen met het voorliggende plan.

#### 4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure. In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen: indien: ▪ De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

##### Toetsing

Het project voorziet in de ontwikkeling van 6 wooneenheden op een locatie waar voorheen een winkel/woonpand aanwezig was. Hiermee is het project qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen. Gelet op de geringe omvang van het project, ruim onder de drempelwaarden (> 2.000 woningen), en de ligging van het project binnen bestaand stedelijk/bebouwd gebied worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in deze ruimtelijke onderbouwing in de paragrafen van hoofdstuk 4 in voldoende mate afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen als gevolg van dit project plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het project om die reden geen m.e.r.-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is

niet noodzakelijk. Het bevoegd gezag heeft dan op 27 november 2020 ook besloten dat er geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden voor het project.

## Hoofdstuk 5

### Uitvoerbaarheid

De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen en zijn daarmee economisch uitvoerbaar. Tevens wordt een planschadeovereenkomst aangegaan tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

### Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het initiatief aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedure weergegeven.

#### 5.1 Financieel

Door een omgevingsvergunning te verlenen met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 1 Wabo (uitgebreide procedure), is er kans dat door eigenaren van gronden in de directe omgeving van het plangebied bij de gemeente op grond van artikel 6.1 van de Wro een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade wordt ingediend. De mogelijke kosten die samenhangen met deze tegemoetkoming in de planschade zullen door de initiatiefnemer worden gedragen. Hiervoor zal tussen de gemeente en de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten worden. Het is echter onwaarschijnlijk dat er in deze situatie sprake is van planschade. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

#### 5.2 Maatschappelijke

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. Vergunning Verleend zal namens de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning indienen bij het bevoegd gezag, welke zich reeds in principe positief over de ontwikkeling heeft uitgesproken. Gedurende de uitgebreide procedure wordt het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 6 weken ter inzage gelegd voor eventuele zienswijze. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het besluit op internet gepubliceerd. Door belanghebbenden kunnen na verlening van de vergunning bezwaar worden gemaakt.

**Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek**

**Bijlage 2 Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3 Archeologisch onderzoek**