



Pekela

OMGEVINGSVISIE PEKELA

Scan de QR code en
bekijk het filmpje over
de Omgevingsvisie



Vastgesteld 23 april 2024

www.pekela.nl/omgevingsvisie



INHOUD

1. Inleiding	4
1.1 Wat is de Omgevingsvisie?.....	4
1.2 Waarom een Omgevingsvisie?.....	4
1.3 Wat is de samenhang met ander beleid en instrumenten?.....	4
1.4 Hoe is de Omgevingsvisie opgebouwd?.....	6
2. Onze visie voor 2045	7
2.1 Pekela in 2045.....	8
2.2 Onze werkwijze.....	9
3. Onze ambities	10
3.1 Een gezond Pekela.....	11
3.2 Voldoende bestaanszekerheid in Pekela.....	12
3.3 Een leven lang ontwikkelen in Pekela.....	13
3.4 Pekela als prettige woongemeente.....	13
3.5 Pekels Goud.....	15
3.6 Toekomstbestendig Pekela.....	19
4. Van idee naar plan	21
4.1 Stappenplan.....	21
4.2 Veel gestelde vragen.....	24
5. Achtergrond	25
5.1 De vier milieubeginselen.....	26
5.2 Onze uitgangspunten voor milieukwaliteit.....	26
5.3 Verschillende onderdelen van milieukwaliteit.....	26
6. Vervolg	28
6.1 Werken in een beleidscyclus.....	29
6.2 Monitoring, herijking en bijstelling.....	30
6.3 Samenhang tussen Omgevingsvisie, Programma's en Omgevingsplan.....	30
6.4 Samenhang met milieubeginselen.....	31
6.5 Samenhang met beleid van andere overheden.....	32

1. INLEIDING

1.1 Wat is de Omgevingsvisie?

Voor u ligt de visie op de leefomgeving in onze gemeente. Dat is de omgeving waarin geleefd wordt met alle fysieke aspecten die daarbij horen. Alles wat je kan horen, zien, voelen en ruiken valt onder 'de fysieke leefomgeving'. In deze Omgevingsvisie schetsten we het toekomstbeeld van en voor Pekela. Ook geven we aan waar we kansen zien en met welke opgaven we aan de slag gaan. Voor onze dorpen Boven Pekela, Bronsveen, Nieuwe Pekela en Oude Pekela, onze linten, ons buitengebied en onze ruim 12.500 inwoners.

In deze Omgevingsvisie kijken we ver vooruit, tot 2045. Voor dat jaar schetsen we het toekomstbeeld en geven we onze ambities. In de uitwerking, en in ons werk van alledag, maken we onderscheid tussen verschillende gebieden. Want de dorpen en linten zijn anders dan het buitengebied.

Daarbij beperken we de Omgevingsvisie tot de essentie. De uitdagingen van deze tijd zijn immers groot, divers en onvoorspelbaar. De oplossingen kunnen we alleen samen met

onze inwoners en partners vinden. De tegenstellingen die er zijn of soms lijken te zijn moeten we in gesprek met elkaar overbruggen. Deze visie helpt om dat gesprek te voeren.

1.2 Waarom een Omgevingsvisie?

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet voegt alle bestaande wet- en regelgeving die gaat over de fysieke leefomgeving samen. Dat is ingrijpend voor iedereen, voor alle gemeenten, dus ook voor Pekela. Elke gemeente moet in het kader van de nieuwe Omgevingswet een Omgevingsvisie maken en vaststellen. Deze zorgt ook dat ons gemeentelijk beleid weer 'bij de tijd' is. En het belangrijkste: de visie helpt ons om samen met onze inwoners te blijven werken aan onze leefomgeving en keuzes te maken. Er is veel te doen en de ruimte is schaars. Zelfs bij ons waar op het eerste gezicht nog ruimte beschikbaar lijkt.

1.3 Wat is de samenhang met ander beleid en instrumenten?

De beleidscyclus

De Omgevingsvisie is maar één van de onderdelen van de Omgevingswet. De visie vormt samen met het omgevingsplan en afzonderlijke projecten een drie-eenheid binnen de omgevingswet. De Omgevingsvisie is de eerste stap en geeft de koers aan. In programma's vertalen we die koers naar praktische acties en meetbare resultaten. In het Omgevingsplan leggen we tot slot de regels vast. Deze geven aan wat wel of niet mag in onze leefomgeving.

Daarnaast passen we onze werkprocessen aan op de Omgevingswet. Zodat we aanvragen voor een Omgevingsvergunning goed kunnen beoordelen, met een integrale blik en binnen de wettelijke termijnen. Dat vraagt dat het gesprek over plannen en ideeën aan de voorkant plaatsvindt, conform ons participatiebeleid. Geen inspraak achteraf maar overleg vooraf.

Toekomstvisie

In 2022 is door de gemeente een Toekomstvisie vastgesteld. De Toekomstvisie legt een zeer stevige inhoudelijke basis voor de Omgevingsvisie en gaat over 'de droom van en voor Pekela'. De Toekomstvisie is actueel en opgesteld met de inwoners, verenigingen, ondernemers en anderen samen. De onderdelen die over de fysieke leefomgeving gaan hebben we daarom 1-op-1 overgenomen in deze Omgevingsvisie.

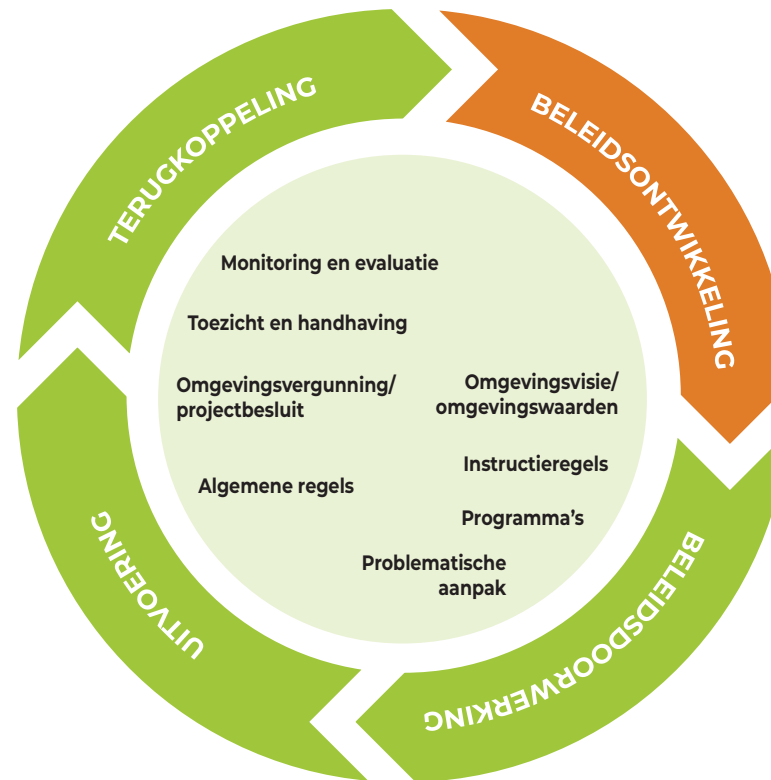
Structuurvisie

De Omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie. Een deel hiervan is als onderlegger voor de Omgevingsvisie gebruikt.

Sectoraal beleid

Naast de Omgevingsvisie hebben we meer beleid. Meestal zijn dit beleidsstukken op thema, zoals het Gemeentelijk verkeers- en vervoersplan, de Woonvisie 2019-2023 (inclusief addendum), het afwegingskader woningbouw, de Nota Lokaal Gezondheidsbeleid of het gemeentelijk beleid rond duurzaamheid. In de Omgevingsvisie houden we hier rekening mee maar we doen geen dingen opnieuw.

Ook het beleid van andere overheden zoals het rijk, de provincie en het waterschap is in beeld. Zoals gezegd; wij vangen in deze visie de overkoepelende hoofdlijnen. Zodat we op alle onderwerpen en op alle plekken een gezamenlijk houvast hebben.



Figuur 1 – Beleidscyclus onder de Omgevingswet

1.4 Hoe is de Omgevingsvisie opgebouwd?

Onze Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen.

> **Integrale visie 2045**

Hier leest u ons toekomstbeeld voor 2045 en de manier waarop we onder de Omgevingswet willen (samen)werken.

> **Ambities**

In dit deel maken we de visie voor 2045 concreter via zes integrale ambities.

> **Idee**

In dit deel leest u wat u kunt doen (en wat wij doen) als u een plan

> **Achtergrond**

In dit hoofdstuk gaan we in op de milieubeginselen en onze uitgangspunten voor milieukwaliteit.

> **Vervolg**

Dit deel bevat informatie over de beleids-cyclus en de manier waarop we de Omgevingsvisie gaan realiseren. En hoe we de voortgang willen bijhouden. In dit deel vindt u ook een aantal juridische en milieutechnische aspecten.

De Omgevingsvisie bevat een bijlage waarin een typering van onze gemeente en een overzicht van waarden en kwaliteiten is opgenomen.



HOOFDSTUK 2
ONZE VISIE VOOR 2045

2. ONZE VISIE VOOR 2045

2.1 Pekela in 2045

Hieronder geven we een beschrijving van 'Pekela in 2045'. Dat is uiteraard een wensbeeld vanuit de gedachte 'stel nou eens dat alles lukt?'. Daarmee is het wensbeeld niet vanzelfsprekend. De uitdagingen zijn fors en de opgaven groot. Op basis van dit toekomstbeeld formuleren we onze ambities. Wat moeten we doen om onze doelen te bereiken? En we gaan in op hoe we dat willen doen. Welke principes en uitgangspunten zijn bepalend voor de oplossingen die we proberen te vinden? En hoe werken we samen?

Pekela in 2045

Onze inwoners hebben een **gezonde leefstijl**, achterstanden ten opzichte van het landelijk gemiddelde zijn anno 2045 ingelopen. Pekela heeft een gezonde, beweegvriendelijke en groene leefomgeving. De leefomgeving is **veilig en aantrekkelijk** voor wandelaars en fietsers. We bieden onze inwoners en bezoekers een **veilige en gezonde** leefomgeving.

De **bereikbaarheid van dagelijkse voorzieningen** is goed geregeld. Niet iedereen heeft

alle dagelijkse voorzieningen direct naast de deur. Wel zijn ze makkelijk en goed bereikbaar. Niet alles is overal maar samen hebben we veel.

Onze bestaande (grote) bedrijven zijn belangrijk voor Pekela. Ze zijn **vaak lokaal gebonden** en sterk verbonden met de gemeenschap onder andere omdat ze voor **werkgelegenheid** zorgen. We hebben, samen met de bedrijven, de ruimte voor uitbreiding en verbetering gezocht en gevonden, passend bij de **aard en schaal van de omgeving**. Een deel van onze inwoners vindt **werk en scholing** in onze bedrijven, de meesten zijn daarvoor aangewezen op de regio. De (fiets)verbindingen zijn goed en voorzieningen en werk zijn goed bereikbaar.

Inwoners en organisaties nemen zelf regie in de opgaven die zij belangrijk vinden. We hebben een **vangnet** voor wie het niet op eigen kracht kan. De infrastructuur van **zorg en ondersteuning** is nabij en op orde.

Prettig wonen en leven op een **dorpse schaal**: dat kun je in Pekela. Pekelders wonen hier graag vanwege **de rust, de ruimte, het groen,**

het water en de mooie dorpen. Men kijkt naar elkaar om en ieder zet zich naar vermogen in voor de samenleving. Er is veel **saamhorigheid**. Pekela is robuust en hecht. Wie elkaar vertrouwt, gaat voor elkaar door het vuur. Maar Pekela is ook 'roeg', mensen hebben het hart op de tong. Onze dorpen zijn bijzonder en belangrijk. Elk eigen en anders. Maar elk een vertrouwde plek om in te wonen en te leven.

Ons landelijk gebied, de dorpen en de linten weerspiegelen de ontstaansgeschiedenis van onze gemeente. Onze inwoners zijn met recht **trots op dit landschap** waar de historie en de ontwikkeling nog steeds zichtbaar en beleefbaar zijn. Onze inzet om **waarden en kwaliteiten** te behouden en te versterken heeft nadrukkelijk haar vruchten afgeworpen. Pekela is nog steeds Pekela.

We zien weliswaar dat de **landbouw** anno 2045 nog steeds de boventoon voert, maar ook de agroverwerkende industrie, recreatie en natuur zijn zichtbaar aanwezig in het landelijk gebied. Onze landbouw en onze voedselproductie is **duurzaam en circulair**.

Ons landelijk gebied is duurzaam en **klimaatbestendig** ingericht. Die inrichting is in een intensieve samenwerking tussen inwoners, ondernemers, gemeente, provincie, het rijk en een groot aantal stakeholders tot stand gekomen.

2.2 Onze werkwijze

Pekela maakt het verschil vanuit de gedachte van brede welvaart: het welbevinden van onze inwoners gaat immers over zoveel meer dan alleen of het economisch goed gaat. Het gaat om werk en inkomen, maar zeker ook om leven in een prettig huis met een betaalbare energierekening. Om wonen in een leefbare buurt waar je je thuis voelt. Om de mate waarin je je gezond en ontspannen voelt en je in je vrije tijd kunt doen wat je graag wilt. Om een betekenisvol leven. Om geluk.

Wat we doen, doen we samen en doen we goed. Dat betekent dat we dingen samen met onze inwoners doen. We zijn een gemeente die ruimte geeft en ruimte biedt aan initiatieven die de toekomst van onze gemeente versterken, ruimte voor innovaties en flexibiliteit. Liever ja, mits dan nee, tenzij.

We staan dichtbij en tussen onze inwoners, we weten wat er speelt. We zijn alert op trends, ontwikkelingen, ideeën en zorgen. We staan open voor tips, suggesties en verbeteringen en gaan daar ook samen mee aan de slag. Zodat we blijven werken aan het duurzaam oplossen van problemen.

Pekela is een kleine gemeente, maar kent een zeer centrale ligging in de regio. Hiervan maken we gebruik door zowel binnen de gemeente als in de regio samen te werken vanuit solidariteit. Dat betekent dat we gemeente overstijgende uitdagingen gezamenlijk oppakken.

Bij het zoeken van oplossingen werken we toekomstgericht. Oplossingen zijn duurzaam en passen bij ons karakter. Op het vlak van energie en klimaat hebben we grote stappen gemaakt. Bij alles wat we doen, wegen we de toekomstbestendigheid van de oplossing. Gezond, veilig, klimaat adaptief, duurzaam en samen. Er is plaats voor ondernemers die met dezelfde blik kijken.

We bouwen aan onze waarden en onze kwaliteiten. Die staan voorop. Onze waarden en kwaliteiten zijn onze basis. Met ieder plan en ieder idee lukt het ons om aan die waarden

en kwaliteiten verder te bouwen. Daar betrekken we ook onze samenleving bij. Diegenen die worden 'geraakt' door de plannen, moeten de kans hebben om daar hun inbreng op te leveren. Zo kunnen we ook steeds zoeken naar maatschappelijke meerwaarde. In ons participatiebeleid werken we dit gedachtegoed verder uit.



HOOFDSTUK 3
ONZE AMBITIES

3. ONZE AMBITIES

Met het toekomstbeeld in gedachten en de uitdagingen in beeld, hebben we de volgende zes ambities geformuleerd. Deze zijn volgens ons cruciaal voor het bereiken en realiseren van ons toekomstbeeld.

1. Een gezond Pekela

We willen dat onze inwoners in 2045 gezonder zijn.

2. Voldoende bestaanszekerheid in Pekela

We willen dat iedereen naar vermogen meedoet in de maatschappij, en kansen pakt om een stap vooruit te zetten.

3. Een leven lang ontwikkelen in Pekela

We geven alle Pekelders de kans om zich een heel leven te blijven ontwikkelen.

4. Pekela: een prettige woongemeente

We willen een prettige woongemeente zijn en blijven.

5. Pekels Goud

Ons landschap, onze historie en onze cultuur, met alle verschillen die daarbij horen, vormen de basis van Pekela.

6. Toekomstbestendig Pekela

We willen komen tot een toekomstbestendige, veilige en gezonde invulling van onze fysieke leefomgeving met ruimte voor wonen, bedrijvigheid, agrariërs, recreatie en natuur.

Deze ambities geven een eerste richting, maar vragen tegelijk om keuzes. Voor een aantal van die keuzes nemen we zelf verantwoordelijkheid. Bij andere zoeken we graag de samenwerking met onze inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners. En bij sommigen bieden we ruimte en laten we het initiatief aan anderen.

Hieronder werken we de zes ambities nog iets verder uit.

3.1 Een gezond Pekela

Wat willen we bereiken?

We vinden het van het grootste belang dat onze inwoners gezond kunnen leven in Pekela. Meer gezonde jaren in Pekela, daar gaan we voor! Daarmee starten ook de volgende generaties gezonder.

Waarmee gaan we aan de slag?

We zorgen dat onze leefomgeving minimaal voldoet aan de wettelijke milieunormen voor lucht, geur, geluid en veiligheid, maar we zetten -binnen onze mogelijkheden- in op een beter niveau. We zetten daarnaast gezondheid centraal bij de ruimtelijke keuzes die we maken. Dat betekent dat we werken aan een omgeving waar het voor inwoners makkelijker wordt om de gezonde keuze te maken. Bijvoorbeeld door sporten en bewegen in de openbare ruimte te stimuleren. We streven naar rookvrije zones rondom scholen en maatschappelijke voorzieningen. Daarbij hebben we ook aandacht voor mensen met een beperking. Want iedereen moet mee kunnen doen.

We zorgen dat ieder dorp een plek voor ontmoeting heeft, in welke vorm dan ook. Want sociale betrokkenheid is van groot belang voor al onze inwoners. Door onze sportaccommodaties en dorpshuizen te ontwikkelen tot aantrekkelijke ontmoetingsplekken en uitdagende sport- en beweeglocaties willen we ontmoeten, bewegen en sport nog meer verbinden en 'gewoon' maken.

Daarnaast zorgen we dat er in elke wijk voldoende plekken zijn waar kinderen en volwassenen kunnen bewegen, zoals speeltuinen, beweegtoestellen of andere voorzieningen zoals een fietscrossbaan of een jeu de boulesbaan. We willen wandelen stimuleren door groene ommetjes te creëren. Mensen ontmoeten elkaar op deze plekken. Inwoners, jong en oud, dagen we uit een actieve rol in ontwerp en uitvoering te pakken, zodat plekken (ook) aan hun wensen voldoen en ze zich eigenaar voelen.

We zetten de fietser en de voetganger op één bij de inrichting van de woonbuurten. Er moet ruimte zijn voor kinderen om buiten te spelen. Bovendien kiezen we vaker voor meer groen in ons openbaar gebied. Want ook een groene omgeving stimuleert beweging en ontmoeting. Het helpt ons bovendien om ons

openbaar gebied beter in te richten en aan te passen aan de klimaatverandering. Zodat we hittestress voorkomen en koelere straten en huizen hebben. Hiervoor stellen we een Groen- en Watervisie op.

3.2 Voldoende bestaanszekerheid in Pekela

Wat willen we bereiken?

We vinden het belangrijk dat mensen kansen pakken bij het herstellen van bestaanszekerheid. We ondersteunen bij het opdoen van de juiste vaardigheden en motivatie om werk te vinden.

Waarmee gaan we aan de slag?

Werk vinden de meeste Pekelders in de regio. Om op het werk te komen zijn goede (openbaar vervoer) verbindingen cruciaal. Wij streven er naar dat deze verbindingen zo goed mogelijk zijn. We ondersteunen de komst van de Nedersaksenlijn

We leveren maatwerk, mensgericht en met vertrouwen. Problemen oplossen staat centraal, niet de kaders waarbinnen dat moet gebeuren. Dicht bij de inwoners en in samenwerking met alle relevante partijen. Pekela

loopt in landelijk perspectief voorop met een innovatieve, praktijkgerichte aanpak van (generatie-)armoede.

3.3 Een leven lang ontwikkelen in Pekela

Wat willen we bereiken?

We gunnen al onze inwoners optimale ontwikkelingsmogelijkheden en zetten daarom in op het vergroten van kansengelijkheid.

Waarmee gaan we aan de slag?

In Oude Pekela, Nieuwe Pekela en Boven Pekela moeten **basisscholen** aanwezig zijn. Die goed bereikbaar zijn zodat er geen drempel is om naar school te gaan. Daarnaast stimuleren we scholen tot het realiseren van uitdagende, mooie, groene pleinen die uitnodigen tot bewegen en goede schoolgebouwen in deze dorpen waar kinderen met plezier heen gaan. De **middelbare school** in Oude Pekela is belangrijk voor ons. Daarnaast gaan jongeren voor het middelbaar onderwijs naar de omliggende kernen, met name naar Veendam, Winschoten, Stadskanaal en Onstwedde. We zetten ons in voor het behouden en versterken van de benodigde (ov-, en fiets)verbindingen naar deze scholen zodat vervoer nooit een belemmering kan zijn.

We willen de mogelijkheid bieden een vervolgopleiding te kunnen volgen zonder daarvoor persé te hoeven verhuizen of op kamers te gaan. Dat betekent dat we ons inzetten voor sterke (OV) verbindingen met onderwijsvoorzieningen.

Omdat er op de arbeidsmarkt veel vraag is naar vakmanschap, ziet de gemeente een combinatie werk en school als een goede oplossing. Jongeren leren dan in de praktijk een vak. Wij maken ons sterk voor het koppelen van bedrijven in de regio aan onze onderwijsinstellingen. Zodat jongeren de combinatie werk en school in hun eigen regio kunnen vinden.

Ontwikkeling stopt niet na het behalen van een diploma. We moedigen werkgevers aan te investeren in hun werknemers door ze kansen te bieden zich te ontwikkelen. Daarnaast staan we open voor de komst van kennisintensieve bedrijven die bijdragen aan de ontwikkeling van Pekelders.

3.4 Pekela als prettige woongemeente

Wat willen we bereiken?

We willen dat alle inwoners prettig en met plezier kunnen wonen in onze gemeente. Een fraaie woonomgeving en de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen, zoals scholen, winkels en zorg, zijn daarbij cruciaal. We streven naar een diverse, betaalbare woningvoorraad en willen dat de voorzieningen lopend en met de fiets voor iedereen bereikbaar zijn. Een aantal grotere voorzieningen, zoals een ziekenhuis, voortgezet onderwijs, theater, zijn in de regio te vinden. De (openbaar vervoer-)verbinding met deze voorzieningen in de regio moeten altijd goed zijn. We willen dat deze voorzieningen met het openbaar vervoer binnen redelijk tijd bereikbaar zijn.

Waarmee gaan we aan de slag?

De **leefbaarheid** van Pekela staat voorop. Onze dorpen verrijken elkaar, vullen elkaar aan. Op die basis gaan we door. We verbinden ze ook met elkaar. Want geen enkel dorp staat op zichzelf. Het verenigingsleven is van grote waarde en fungeert als de smeerolie van onze Pekelders samenleving.

Ook de aanwezigheid van sportclubs is erg belangrijk, we zetten ons daarom in voor het behoud van bijvoorbeeld de voetbalclub en korfbalclub.

Ook de plaatsen in de nabije omgeving zijn, door de aanwezigheid van niet-dagelijkse voorzieningen, belangrijk voor de leefbaarheid in Pekela.

Evenementen zijn belangrijk voor toeristen maar ook voor onze eigen inwoners. We gaan op zoek naar een plek in Pekela waar een **evenemententerrein** kan worden gerealiseerd die past bij de cultuur van Pekela.

Samen met onze inwoners maken we plannen voor de leefbaarheid in Pekela, zoals we bijvoorbeeld doen in Nieuwe Pekela (door middel van de gebiedsgerichte aanpak). We verbinden thema's als wonen, ondersteuning en zorg, verblijf, onderhoud, sociale kwaliteit, verduurzaming, klimaatadaptatie en versterking aan elkaar.

De gemeente wil de komende jaren werken aan een Pekelder Hoofddiep waar je met plezier woont en werkt. Waar je gemakkelijk van de ene naar de andere kant kunt komen. En waarbij mensen letterlijk en figuurlijk met

elkaar in verbinding blijven. Dat werk begint met een duidelijk plan. Waarvan de belangrijkste resultaten al over een paar jaar klaar moeten zijn.

Wanneer de kans zich voordoet geven we de bebouwde kom van Pekela een **dorps karakter**. Dat betekent dat we, daar waar de bebouwingsdichtheid stadse vormen aanneemt, inzetten op herstructureren tot minder dichte bebouwing. Minder stenen en meer groen. En we richten ons openbaar gebied in met meer bomen en planten en kiezen voor het groener en klimaatadaptief maken van onze straten, pleinen en buurten. In het afwegingskader woningbouw is aangegeven welke aspecten belangrijk zijn voor een goede woonomgeving. Aan de randen van dorpskernen gaan we voor het realiseren van nieuwe woonbuurten met een hoge woonkwaliteit waar veel ruimte is voor groen.

Op **bouwen in het buitengebied** en de verbouw van vrijkomende agrarische bebouwing tot meerdere wooneenheden rust wat ons betreft geen taboe. Mits met zorg vormgegeven, kan het buitengebied een rol spelen in het oplossen van het woningtekort.

Voor de toekomst wil Pekela een goede en nog betere **woonkwaliteit** bieden. Passend en betaalbaar wonen vinden we belangrijk. We hebben de ambitie om binnen 5 jaar 250 woningen te bouwen en sturen hierbij op het bouwen van verschillende woningtypes die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen om in te spelen op de verschillende woonbehoeftes en veranderde woonbehoeftes. Zo leveren we onze bijdrage aan de regionale ambitie om te bouwen.

De woningvoorraad moet in balans zijn. Dat betekent meer diversiteit in woningtypes maar ook diversiteit van woningaanbod in de zin van koopwoningen, huurwoningen en vrije sector huur. Het afwegingskader woningbouw geeft hiervoor de kaders.

De prognose is dat Pekela in de nabije toekomst meer oudere inwoners krijgt, omdat de bevolking vergrijsd. Voor hen is huisvesting nodig die aansluit op hun levensfase en eventuele zorgbehoefte, zodat zij langer thuis kunnen blijven wonen. Bij verdorpen gaan we voor een woonomgeving die ook passend is voor ouderen.

Voor een woongemeente zijn **verbindingen** belangrijk. Ons gebied is relatief dunbevolkt.

Niet alle voorzieningen zijn daarom naast de deur te vinden. Door de strategische ligging van Pekela – tussen Groningen, Assen en Emmen – bevinden werk en niet-dagelijkse voorzieningen zich binnen handbereik. Goede verbindingen zorgen dat voorzieningen zoals het ziekenhuis (in Scheemda of Stadskanaal) en het voortgezet onderwijs ook echt bereikbaar zijn. Wij zetten ons daarom blijvend in voor goede verbindingen, bijvoorbeeld actieve lobby voor de Nedersaksenlijn. En door te werken aan fiets- en autowegen en de aansluiting tussen verschillende vormen van vervoer, bijvoorbeeld in een verkeers-hub. Zodat het, voor iedereen, gemakkelijk is om naar Groningen, Assen en Emmen te komen (al dan niet om van daaruit verder te reizen naar bijvoorbeeld de Randstad het zuiden of Duitsland).

Ook willen we de verbindingen tussen de Pekelder dorpen optimaal maken. Onze inzet richt zich op het behoud van veilige en voldoende fietsverbindingen tussen de dorpen en in de dorpen. Waar het kan en waar het moet kiezen we voor vrij liggende fietspaden. We zorgen voor een goede oplaadinfrastructuur voor fiets en auto, zodat we steeds eenvoudiger ook duurzamer kunnen reizen. We zetten ons blijvend in voor goede openbaar vervoersverbindingen en ondersteunen andere

mogelijkheden van collectief vervoer als deelauto's of vrijwilligersvervoer om dorpen ook letterlijk verbonden te houden.

We zoeken een goede balans tussen verkeersveiligheid, verblijfskwaliteit en de doorstroming van verkeer op onze wegen. Deze balans verschilt tussen wegen waar doorstroming van belang is en wegen bijvoorbeeld in de centra van dorpen en woonwijken. We gaan aan de slag met de inrichting van de 30 km/h en 50 km/h wegen om de kwaliteit te verbeteren en ze een meer dorpse uitstraling te geven. We willen dat de (kwaliteit van) de nutsvoorzieningen mee-ontwikkelt met de vraag. Dit houdt bijvoorbeeld in dat we ons er sterk voor maken dat het net meegroeit met de vraag naar stroom aan. Datzelfde geldt voor de behoefte aan snel internet en andere manieren van telecommunicatie.

In het landelijk gebied hebben we op bepaalde locaties te maken met agrarisch verkeer dat steeds groter en zwaarder wordt en meer ruimte inneemt op de weg binnen en buiten het dorp en langs het diep. Tegelijkertijd stimuleren we ook het recreatief medegebruik van het landelijk gebied. Onze inzet is er altijd op gericht om te zorgen voor een verkeersveilig gebruik van de wegen in het landelijk gebied.

3.5 Pekels Goud

Wat willen we bereiken?

We willen dat onze landschappelijk en cultuurhistorische waarden, zoals in het kader hierna beschreven, worden behouden en versterkt, zodat nog meer mensen (inwoners en toeristen) onze prachtige gemeente ontdekken.

Waarmee gaan we aan de slag?

Bij iedere nieuwe ontwikkeling willen we dat de aanwezige waarden en kwaliteiten worden behouden en versterkt. Onze kwaliteiten, unieke plekken en gebouwen, willen we daardoor beter voor het voetlicht brengen. Via onder andere het Programma Pekelder Hoofddiep geven we hieraan concreet invulling. Daarnaast willen we ook meer ruimte voor groen en water, passend bij de aard van het landschap, in de dorpen en het buitengebied. Voor onze inwoners allereerst, maar zeker ook voor alle gasten en bezoekers in onze gemeente.

In ons Omgevingsplan nemen we een beschermende regeling op voor onze waarden en kwaliteiten.

Onze waarden en kwaliteiten

A. BESCHRIJVING GEMEENTE

Pekela is een typische veenkoloniale gemeente. De geschiedenis van de gemeente geeft mooi voorbeeld van de verschillende ontwikkelingsfasen van de doorsnee veenkolonie. Maar er is ook een geschiedenis die teruggaat naar voor de periode dat het veen zich heeft gevormd.

Bij het Hoetmansmeer zijn bij opgravingen vondsten gedaan die er op wijzen dat in de streek rond de Pekel A al zo'n 7000 jaar geleden sprake was van menselijke bewoning.

De moderne geschiedenis begint in 1599 als enkele Hollandse en Friese kooplieden de Pekelder Compagnie oprichten en enige veengronden langs de Pekel A (wat letterlijk 'zout water' betekent) in het Bourtangermoeras aankopen om dit te ontginnen voor de turfwinning. In de jaren daarna koopt de stad Groningen vrijwel alle gronden op en neemt de turfwinning ter hand.

De ontginning gaat van beneden naar boven, oftewel, deze begint aan de benedenloop van de Pekel A en gaat dan naar het zuiden. Hoe zuidelijker men komt hoe meer de Pekel A gekanaliseerd wordt. Uiteindelijk

wordt dit het Pekelder Hoofddiep. Het Pekelder Hoofddiep is daarmee de historische 'levensader' van de gemeente Pekela. Langs het hele Hoofddiep is aan beide zijden een lint van bebouwing aanwezig. De identiteit van het lint wordt gevormd door een gevarieerd bebouwingsbeeld met daarin een grote dynamiek door de tijd heen. Het lint bevat circa 20% van alle woningen in Pekela. De dorpen Oude Pekela, Nieuwe Pekela en Boven Pekela volgen de veenkoloniale structuur. Langgerekte lintdorpen met een eigen karakter. Goed bereikbaar en ontsloten. Met een duidelijke relatie met het open, omliggende agrarische gebied. Statige boerderijen, huizen en oude fabrieksgebouwen springen in het oog.

Oude Pekela is een echt lintdorp, waarbij de oudere karakteristieke bebouwing (vaak van rood baksteen) vooral langs het Pekelder Hoofddiep en langs een aantal uitvalswegen is gesitueerd. De eerste uitbreidingen vonden plaats aan de noordzijde van het dorp. De lintbebouwing bestaat vooral uit woonhuizen. Winkels en bedrijven zijn veelal

verplaatst naar het centrum en naar de bedrijventerreinen. In het lint bevindt zich thans nog een aantal kleinere bedrijven. De woonpanden in het lint bestaan uit statige herenhuizen, voormalige boerderijen en karakteristieke arbeiderswoningen. Ook zijn hier en daar woningen vervangen en is het lint verder verdicht. In het lint bevindt zich verder nog karakteristieke bebouwing in de vorm van voormalige fabrieken, het postkantoor, de molen, kerken, bruggen en de watertoren. De oude bebouwing staat dicht op de weg, nieuwere bebouwing is verder teruggerooid.

Het Pekelder Hoofddiep vormt ook de rug-gengraat van het dorp Nieuwe Pekela. Nieuwe Pekela's eerste uitbreidingen waren net als bij Oude Pekela aan de noordelijke kant van het Pekelder Hoofddiep. Later kwamen er ook uitbreidingen aan de zuidzijde van het lint. Aan de noordwestzijde van Nieuwe Pekela bevindt zich natuur- en recreatiegebied Heeresmeer. Kenmerkend in de structuur van Nieuwe Pekela is de knik in het Pekelder Hoofddiep ter plaatse van

de kruising met de Ommelanderswijk. Door dat de wijkenstructuur niet reageert op deze knik staan de wijken ten noorden van de knik min of meer haaks op het Pekelder Hoofddiep. Zuidelijk van de knik staan de wijken onder een hoek ten opzichte van het Hoofddiep. De bebouwing volgt de wijken. Over het algemeen is de bebouwing vrijstaand, maar zodanig verdicht dat het een aaneengesloten bebouwingwand in het straatbeeld oplevert. In Nieuwe Pekela bevindt zich bijzonder bebouwing in de van van een molen, school, kerken, houtzagerij en het voormalige gemeentehuis.

Boven Pekela is in de 19e eeuw ontstaan bij vervening van een min of meer driehoekig gebied tussen Nieuwe Pekela en de gemeentegrens. De naamgeving houdt verband met de bovenloop van de voormalige veenrivier de Pekel Aa en de hier rondom gelegen hogere veengronden. De primaire ontginningsas is het Pekeler Hoofddiep dat bij Boven Pekela een knik maakt om haaks aan te sluiten op het verderop gelegen Stadskanaal. Boven Pekela bestaat uit de kleine kanaallinten Hoetmansmeer, Noorderkolonie, Zuiderkolonie en Nieuwe Zuideraanleg. Een bijzondere plek langs het Pekelder Hoofddiep wordt gevormd door de historische begraafplaats. De kleine hechte buurtschap van Boven Pekela heeft een lage dynamiek van vernieuwing in de bebouwing.

Bronsveen is een unieke bosrijke locatie in Pekela met een eigen ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur. Dit komt omdat er hier geen veenontginning heeft plaatsgevonden. Het is een gebied met een zeer lage bebouwingsdichtheid. Er is een lage dynamiek van vernieuwing.

De ontwikkeling van het gebied vindt haar basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in reliëf, waterhuishouding en vruchtbaarheidstoestand van de bodem, heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Het landelijk gebied heeft altijd een open karakter gehad. Bij het begin van de jaartelling was het een veengebied met hooguit wat ruigte en struiken, afgewisseld met zandkopjes waarop bosontwikkeling kon plaatsvinden. Naar het noorden ging het gebied over in het dal van een veenbeek. Bij de vervening en ontginning van het gebied is de openheid behouden gebleven en/of versterkt. Daarbij is een rationeel waterstelsel ontstaan. Dit is geënt op het ontginningstelsel voor ontwatering en afvoer van turf en in een latere fase aanvoer van grondverbeteringsproducten. In eerste instantie is gebruikgemaakt van de bestaande natuurlijke waterloop de Pekel Aa. Door verdieping en kanalisatie van dit riviertje ontstond het Pekeler Hoofddiep.

Op een aantal plaatsen is de natuurlijke loop nog herkenbaar. Het diep wordt nu gebruikt voor ontwatering. Kenmerkend in de openheid zijn bebouwingslinten en een enkel veentje of bosje. De bebouwingslinten zijn ook te herkennen aan erfbeplanting en vaak aan bomenrijen langs de weg.

De verkavelingsstructuur van de gemeente Pekela wordt voor een groot deel gekenmerkt door het patroon van wijken en zwetsloten. In het gebied met wijken is de percelering in de loop der tijd aanzienlijk gewijzigd. Het merendeel van de dwarsloten is gedempt. Ook zijn de zwetsloten plaatselijk gedempt. Hierdoor is de perceelsgrootte sterk toegenomen. Pekela laat een opstreckende verkavelingsvorm zien met bewoning, op de kavels ontstaan door de wijze van ontginning. De kavellengte is soms bijzonder groot, terwijl de breedte is bepaald door de ontginningsbreedte. De kavelrichting is grotendeels bepaald door de wijze van ontginning. De wijken waren meestal georiënteerd op de hoogteverschillen, ze werden gegraven tegen de helling van het veen op. Bij Nieuwe Pekela maakte het hoofddiep een bocht en doordat de kavelrichting parallel bleef lopen met die bij Oude Pekela, ontstonden kavels met kenmerkende scheve aansluitingen.

B. WAARDEN

Uit bovenstaande beschrijving kan het volgende overzicht van waarden en kwaliteiten worden afgeleid. Deze zijn leidend bij nieuwe ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving.

- > Het kronkelende Pekelder Hoofddiep als ruimtelijke en historische hoofdstructuur gerelateerd aan de oude veenrivier Pekel A.
- > Contrast tussen het grootschalig open landschap en de kanaallinten met hun besloten karakter.
- > Doorzichten vanuit de linten.
- > Karakteristieke en monumentale gebouwen die het verhaal van de streek vertellen zoals arbeiders- en kapiteinswoningen, vallaten en sluiscomplexen, scheepswerven, diverse boerderijtypen, fabriekscomplexen, watertorens, molens en kerken.
- > De schaal en het karakter van de historisch gegroeide dorpsstructuur:
 - De strikte ordening en samenhang van de bebouwing en beplanting met het ontginningssysteem van kanalen en wijken.
 - Grote, zeer open en onbebouwde percelen aan de 'achterkanten' van de linten de overgang vormen naar het open achterliggende gebied.
 - Aanwezigheid van verdichtingen en daarmee herkenningspunten binnen de linten bij de bruggen, sluizen, fabrieken en/ of watertorens.
 - Binnen de linten Oldambtster boerderijen met hier en daar een arbeiderswoning van het typisch Veenkoloniale krimpjestyte.
 - Industrieel erfgoed uit de moderne tijd van de aardappelzetmeel- en strokarton industrie en de scheepvaart.
- > In vergelijking tot het watersysteem is de wegenstructuur vrij grofmazig. De historische wegenstructuur volgt het strak opgezette systeem van hoofddiepen en wijken.

3.6 Toekomstbestendig Pekela

Wat willen we bereiken?

Toekomstbestendig is een woord met veel betekenissen. In de eerste plaats gaat dat over Pekela als zelfstandige gemeente. Pekela is een zelfstandige gemeente en wil dat in de toekomst ook blijven.

Het begrip toekomstbestendig gaat echter juist over het varen van een duurzame koers op het gebied van natuur, landschap, cultuurhistorie, biodiversiteit, etc.. Dit uit zich met name in het landelijk gebied. Ons buitengebied is agrarisch en dat willen we zo houden. Boeren moeten blijven boeren, zoveel mogelijk toekomstbestendig. Daarnaast willen we het buitengebied vergroenen, door groen en bos met elkaar te verbinden, op een manier die past bij de veenkoloniale kenmerken en structuren.

Waarmee gaan we aan de slag?

Van oudsher hebben de **landbouw** en de aan de landbouw verwante bedrijvigheid een belangrijke plek in de (economische) ontwikkeling van Pekela. Sterker, de ontstaansgeschiedenis van Pekela is onlosmakelijk verbonden met wat de activiteiten in het buitengebied. De teelt van vezelhennep, aardappelen en bieten

zijn momenteel kenmerkend voor Pekela. Ook bevindt zich in het buitengebied een aantal melkveehouderijbedrijven. Het ondernemen vraagt steeds meer maatwerk. Wet- en regelgeving worden strenger en vragen van boeren een andere blik op hun bedrijfsvoering en hun omgeving. Niet overal liggen dezelfde oplossingen voor de hand. Dit betekent dat we met ondernemers willen komen tot **maatwerk**.

We laten de plek en de **aanwezige waarden** daarbij leidend zijn. Voor landbouw (uitgezonderd de intensieve veehouderij) is daarmee ruimte in onze gemeente. Ruimte voor ontwikkeling naar een duurzame, toekomstbestendige sector. Dat kan gaan om bedrijfsuitbreiding of –verandering gericht op een toekomstbestendige bedrijfsvoering. Dit kan alleen in combinatie met duurzaamheid en met zorg voor een goede landschappelijke inpassing passend bij de waarden van het gebied. Anders werken we niet mee. Kortom; ja mits. Water en bodem staan centraal bij het maken van afwegingen over inrichting en gebruik.

In Pekela is ruimte voor ontwikkelingen van bestaande agrobedrijven, die gewassen verwerken op de eigen locatie, die passen in het landschap en bij de ontstaansgeschiedenis.

Weidse uitzichten horen daarbij maar ook grotere solitaire agro bedrijven passen in dat landschap.

Hoe de landelijke stikstofplannen ook zullen uitwerken, dat de agrarische sector een **transitie** zal moeten doormaken is duidelijk. Ook de kwaliteitseisen uit de Kaderrichtlijn Water (KRW-doelen), het klimaatakkoord en de greendeal zullen gevolgen hebben voor de ontwikkeling en inrichting van het landelijk gebied. Dit maakt dat er grote urgentie is om op korte termijn met alle relevantie partijen in het landelijk gebied in gesprek te gaan. De regie ligt daarvoor bij de provincie. Als gemeente zullen we als een van de partners onze rol nemen in de gesprekken. We staan voor een duurzame inrichting van ons landelijk gebied waar natuur, water, landbouw en recreatie een plek verdienen. We staan voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering van onze ondernemers, met een **goed verdienmodel**.

Recreatie en toerisme zijn van belang voor onze gemeente. In de Visie op vrijetijdseconomie Oost-Groningen worden de krachten regionaal gebundeld. Het perspectief voor Oost Groningen is versterking en groei van recreatie en toerisme. Oost Groningen is trots, wil zich

als onontdekte parel laten zien. Daartoe verwelkomen we mensen uit onze eigen regio en provincie en uit het binnen- en buitenland om de schoonheid en de ruimte die we te bieden hebben gedurende een korter of langer verblijf te ervaren.

In Pekela hebben we diverse **bedrijventerreinen**. Op deze bedrijventerreinen is nog ruimte en door herontwikkeling ontstaat ook meer ruimte. In principe ontwikkelen we daarom **geen nieuwe bedrijventerreinen** in onze gemeente. Wel willen we bestaande bedrijventerreinen herontwikkelen. Naast efficiënt ruimtegebruik gaan we daarbij voor een duurzaam karakter wat ook uit de inrichting blijkt: klimaatadaptief en biodivers.

Vanuit het Klimaatakkoord ligt er een belangrijke opgave voor de regio's in Nederland. Hoe kunnen we verduurzamen en overstappen van fossiele brandstoffen naar vormen van hernieuwbare energie, maar ook naar waterstof en groen gas? In het kader van de Regionale Energie Strategie (RES) is onze koers bepaald. Hiermee willen en moeten we aan de slag. We stellen een **duurzaamheidsprogramma** op om hier uitvoering aan te geven.

We bieden ruimte voor duurzame energie passend bij de maat en schaal van dorp of erf. Nieuwe woningen en woonbuurten zijn duurzaam, klimaatadaptief en circulair en geven ruimte voor een vergroting van de biodiversiteit.

Het klimaat verandert en de weersomstandigheden ook. Droogteperiodes met hitte afgewisseld door extreme regenval en overstromingen. Niet voor niets dat het Rijk **water en bodem als leidend principe** aanwijst voor toekomstige ontwikkelingen en gebruik van de grond. Het vraagt aanpassingen in ons bestaande watersysteem met voldoende ruimte voor afvoeren maar vooral ruimte voor **vasthouden en bergen** om ons beter te beschermen tegen perioden van grote droogte.

Bij alle ontwikkelingen (in de dorpen en het landelijk gebied) hebben we aandacht voor **klimaatadaptatie**. We zorgen voor voldoende groen en bomen om hittestress te verminderen. We bieden ruimte om het water lokaal op te vangen en vast te houden, voordat het wordt afgevoerd. En we zorgen voor een voldoende biodiverse omgeving, zodat ons groen robuust is en mee kan veren met het veranderende klimaat.

Bij ontwikkelingen in het landelijk gebied hebben we ook aandacht voor het tegengaan van stofstormen, zoals die zich de laatste jaren steeds vaker voordoen, in het bijzonder in de veengebieden.

De mogelijke impact van alle maatregelen rond energie, warmte en klimaat is enorm. Wij houden bij het ontwerpen en uitvoeren van de noodzakelijke veranderingen zo goed mogelijk rekening met het gebied, de waarden en de mensen.

In het kader van het Klimaatakkoord is ook het Regionaal Mobiliteitsplan van belang. Deze richt zich in brede zin op duurzaam vervoer. Van brandstoffen (elektrisch en waterstof) tot het stimuleren van fietsverkeer door brede en comfortabele fietspaden.



HOOFDSTUK 4
VAN IDEE NAAR PLAN

4. VAN IDEE NAAR PLAN

In de omgevingsvisie leest u de koers van de gemeente Pekela voor de komende 20 jaar. We beschrijven wat de gemeente belangrijk vindt, wat onze ambities zijn en waar we aan gaan werken. Dat kunnen we als gemeente niet alleen. Initiatieven komen immers lang niet altijd bij de gemeente vandaan. Integendeel, veel vaker zijn het onze ondernemers, inwoner en partners die plannen maken.

Heeft u zo'n idee? Bijvoorbeeld voor het bouwen van een woning, starten of uitbreiden van een bedrijf of een nieuwe invulling voor een bestaand pand? Dan denken we graag met u mee!

In het stappenplan hieronder leest u wat u kunt doen. Het helpt om uw plannen stap voor stap uit te werken, in gesprek te gaan met de gemeente en omgeving en te kijken hoe uw plannen realiteit kunnen worden. Zo weet u zeker dat u alles snel en in de juiste volgorde doet. Daarbij vermijdt u onnodige kosten, onderzoeken en dat u stappen overnieuw moet doen.

4.1 Stappenplan

Stap 1

Bepaal de locatie van uw plan

Vaak weet u al waar u iets wilt gaan doen of bouwen, maar soms ook niet. Bedenk dit vooraf!

Stap 2

Bepaal het effect van uw plan?

Plaatst u een nieuwe schutting, een schuurtje of een nieuwe woning in bestaande wijk of iets vergelijkbaars? Dan hebben uw plannen een klein effect. Heeft u plannen voor nieuwe industriële bebouwing, een woning in het lint of buitengebied of een appartementen-complex? Dan hebben uw plannen meer effect op de omgeving en moet u meer stappen zetten. Ga in beide gevallen naar stap 3.

Stap 3

Past uw plan binnen de regels?

Er zijn veel regels in Nederland, over bijvoorbeeld hoe hoog uw schutting, bijgebouw of woning mag zijn, maar ook of een bedrijf aan huis is toegestaan of andere vormen van

gebruik zijn toegestaan. Sommige dingen zijn pas toegestaan nadat u een melding heeft ingediend of een vergunning heeft gekregen. Bekijk de regels die op uw perceel gelden op het Omgevingsloket (<https://omgevingswet.overheid.nl/home>) en doe de vergunningcheck.

Past uw plan binnen de regels en is er geen vergunning nodig? Dan bent u klaar.

Past uw plan niet binnen de regels of is er een vergunning nodig? Ga dan door naar stap 4.

Stap 4

Werk uw plan uit

Lees in de Omgevingsvisie het onderdeel dat gaat over uw type plan. Houdt hier rekening mee als u uw plannen op papier zet. Maak een tekening, plattegrond en schrijf een korte toelichting. U bent bijna klaar om met uw plannen naar de gemeente te gaan. Bekijk of er mogelijkheden zijn om uw plannen slim te combineren met andere plannen, zoals wateropslag, biodiversiteit of inpassing.

Wat is een intakegesprek?

In een intakegesprek kunt u op het gemeentehuis alle vragen die u heeft stellen aan een ambtenaar.

De ambtenaar kan nog niet zeggen of uw plannen kunnen doorgaan, maar helpt u om de juiste stappen te zetten en kan u informatie geven over het vervolg, de kosten, eventuele aandachtspunten en uw vragen beantwoorden. Ook kunt u van dit moment gebruikmaken om uw plannen toe te lichten.

Heeft u nog vragen? Eenvoudige vragen kunt u per telefoon (0597-617 599) of per mail stellen. Wilt u graag een afspraak op het gemeentehuis, of hebben uw plannen meer effect op de omgeving? Dan plannen we graag een intakegesprek met u in, bel of mail hiervoor naar bovenstaande gegevens.

Stap 5

Indienen conceptverzoek

Uw aanvraag conceptverzoek is gereed en u kunt het nu online indienen bij de gemeente via omgevingswet.overheid.nl De gemeente beoordeelt uw verzoek en kijkt naar het effect op de omgeving. Soms heeft de gemeente extra vragen die ze u stelt.

Stap 6

Antwoord van de gemeente

U krijgt bericht of de gemeente positief of negatief tegenover uw plannen staat. De gemeente wil dit bericht graag binnen 6 weken versturen nadat uw verzoek is ingediend. Als de gemeente positief is over uw plannen dan staat ook in de reactie wat de vervolgstappen zijn, zoals het aanvragen van een vergunning of een kleine wijziging aanbrengen in uw plannen en wat u daarvoor moet aanleveren.

In het bericht staat ook wat de kosten zijn geweest voor het behandelen van uw conceptverzoek. Omdat u een conceptverzoek heeft gedaan zal de vergunningaanvraag soepeler verlopen.

Plan met veel effect

Bij plannen met veel effect op de omgeving kijkt de gemeente direct serieus naar uw plannen. Uw plan wordt beoordeeld op wenselijkheid en haalbaarheid door een integrale groep medewerkers en indien nodig ook door onze partners als de provincie, omgevingsdienst, waterschap, veiligheidsregio etc.

4.2 Veel gestelde vragen

Is het verplicht om eerst een conceptverzoek te doen?

Nee, hoewel een conceptaanvraag uw aanvraag soepeler en tegen lagere kosten behandelt is het niet verplicht.

Hoe weet ik of een vergunning nodig is?

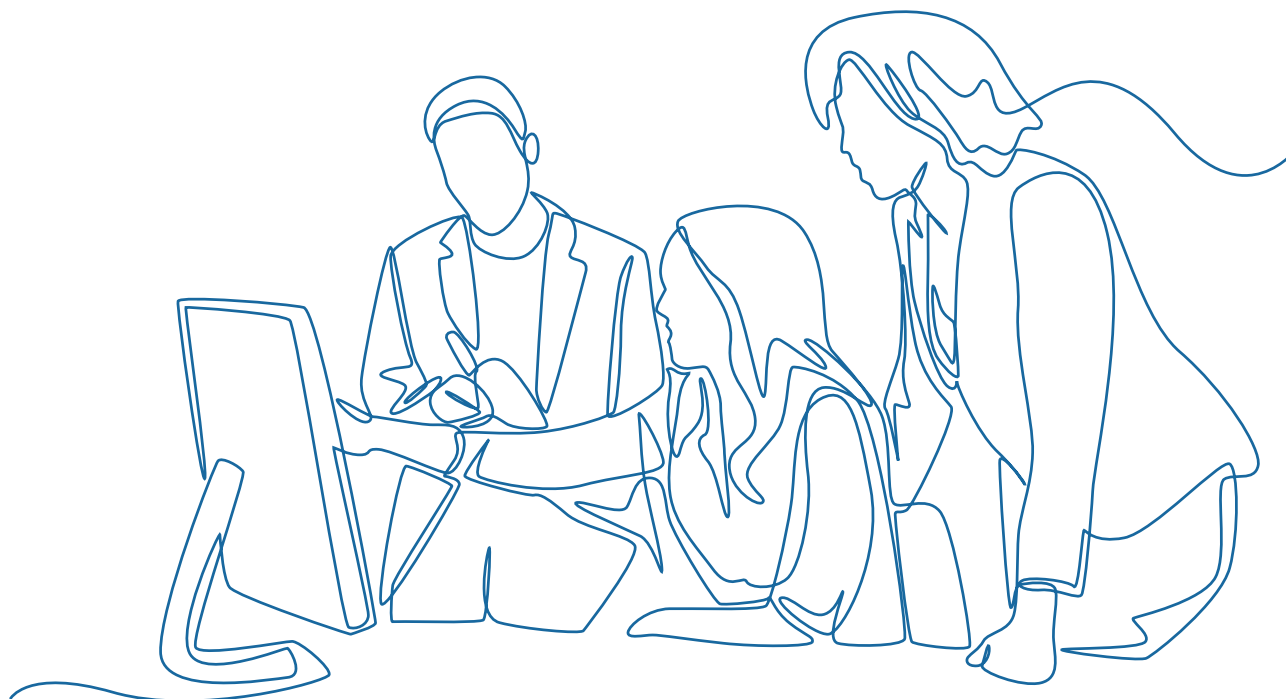
Doe de online vergunningcheck. Komt u daar niet uit, neem dan contact op met de gemeente.

Kan ik mijn plannen eerst realiseren en achteraf de vergunning regelen?

Als een vergunning nodig is dan moet u in het bezit zijn van deze vergunning voordat u met de werkzaamheden begint.

Ik moet een melding doen voor het bouwen, is een vergunning nodig?

Met de Omgevingswet bestaat een vergunning uit losse delen. Het kan zijn dat u voor de bouw een melding moet doen waarvoor u een kwaliteitsborger in de arm neemt en er nog een vergunning nodig is. In Pekela geldt dat de vergunningen die voor 1 januari nodig waren dat voorlopig ook blijven, hou voor meer informatie de website in de gaten.





HOOFDSTUK 5
ACHTERGROND

5. ACHTERGROND

5.1 De vier milieubeginselen

Als het om milieu gaat heeft Nederland in de Europese Unie afspraken gemaakt die altijd en voor alle gemeenten gelden. Dit zijn afspraken over de manier waarop we zorgen voor ons milieu. Er zijn vier regels. Deze regels worden de vier milieubeginselen genoemd. Onze Omgevingsvisie gaat uit van de vier beginselen:

Het voorzorgsbeginsel

Dit betekent dat we activiteiten voorkomen waarvan we verwachten dat ze negatief zijn voor het milieu of onze inwoners.

Het beginsel van preventief handelen

We proberen milieuvervuiling zoveel mogelijk te voorkomen. Dit betekent dat we vooraf maatregelen nemen om een negatief gevolg van een activiteit te voorkomen. Denk aan de inzet van de beste technieken zodat er geen luchtvervuiling ontstaat.

Het beginsel van bestrijding aan de bron

Dit betekent dat we bij een negatief gevolg als eerste kijken of er iets bij of in de directe omgeving van de activiteit zelf kan veranderen. Bijvoorbeeld door vuile lucht af te vangen of door geluiddempende maatregelen bij het bedrijf zelf toe te passen.

Het beginsel de vervuiler betaalt

Dit betekent dat degene die de activiteit uitvoert ook moet betalen voor het voorkomen of opruimen van de negatieve gevolgen. Dat is bijvoorbeeld het opruimen van vervuiling of het aanleggen van een wal die het geluid keert bij een woonwijk.

5.2 Onze uitgangspunten voor milieukwaliteit

Voor verschillende milieuaspecten gelden landelijke en Europese regels. We hebben als gemeente de ruimte om daar op onderdelen een eigen lijn in te kiezen en verschillen te maken waar dat nodig is. Want elk gebied is

anders en vraagt maatwerk. Daarom werken we vanuit de volgende uitgangspunten:

- > De kwaliteitseisen die door het Rijk zijn vastgesteld vormen voor ons het minimale niveau. Waar mogelijk zetten we in op een betere milieukwaliteit.
- > We zorgen dat de milieukwaliteit in een gebied aansluit bij de functie van een gebied.
- > We kiezen bij de verbetering en bescherming van milieukwaliteit bij voorkeur voor een aanpak bij de bron.
- > De vervuiler betaalt en de belanghebbenden betalen mee.

5.3 Verschillende onderdelen van milieukwaliteit

Onze milieukwaliteit wordt bepaald door verschillende onderdelen:

- > geluid;
- > geur;
- > licht;
- > trillingen;
- > luchtkwaliteit;
- > omgevingsveiligheid;
- > bodem en water;
- > stikstof.

Geluid

Soms gaan plannen samen met meer geluid. Bijvoorbeeld omdat er meer verkeer komt. We willen dat ontwikkelingen mogelijk blijven, maar ook dat inwoners niet te veel hinder ondervinden. Daarom werken we mee als ontwikkelingen passen binnen de wettelijke normen (welke gebaseerd zijn op aanvaardbare hinder).

Geur

Pekela is een landelijke gemeente waar geurhinder vaak is gekoppeld aan de veehouderij. De gemeente heeft binnen de Omgevingswet (net als nu onder de Wet geurhinder en veehouderij) de mogelijkheid om andere geurnormen en afstanden vast te stellen. Bij de ontwikkeling van het Omgevingsplan bekijken we of en waar we aangepaste normen willen (of moeten hanteren).

Licht

Ons vertrekpunt is dat plannen geen overbodige lichtuitstraling mogen meebrengen. Daar houden we aan vast. Als we aan de slag gaan met het Omgevingsplan onderzoeken we of we in natuurgebieden en/of cultuurhistorisch waardevolle gebieden andere normen willen opnemen om de donkerte daar te kunnen waarborgen.

Trillingen

Overlast van trillingen is vaak aan de orde bij verkeer over bruggen, verkeersobstakels en soms bij tijdelijke werkzaamheden. Wij volgen hiervoor de landelijke regels.

Luchtkwaliteit

Wij zijn geen verstedelijkte gemeente. De luchtkwaliteit is hier vaak goed. Vooral het verkeer heeft invloed op de luchtkwaliteit in onze gemeente. Of de vervuilde lucht komt van buiten de gemeente. We zetten vanuit ons duurzaamheidsbeleid in op andere vormen van vervoer. Dat zal een positieve bijdrage hebben op de luchtkwaliteit. Voor luchtkwaliteit hanteren we de wettelijke waarden.

Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid gaat over risico's van bijvoorbeeld het vervoer of de opslag van gevaarlijke stoffen. Ook hoogspanningsleidingen, hoogwater en grote branden met veel rookoverlast brengen veiligheidsrisico's met zich mee maar we zetten in op een beter niveau o.a. door veiligheid vroegtijdig te betrekken bij ontwikkelingen. Voor zover mogelijk worden risicobronnen en -ontvangers zo veel mogelijk van elkaar gescheiden.

Bodem en water

Onlangs stuurde het rijk de beleidsbrief 'water en bodem' naar de Tweede Kamer. Water en bodem als basis van ons bestaan en daarmee van groot belang voor iedereen. Zo begint de brief. Het maakt dat het belang van bodem en water een belangrijke randvoorwaarde is bij besluiten over de inrichting van Nederland. In lijn met deze beleidsbrief zal de gemeente Pekela het belang van bodem en water centraal stellen in de keuzes rond toekomstige ontwikkeling en gebruik van gronden (zie ook hoofdstuk 3.6). Dit vraagt een goede samenwerking met collega-overheden. Samen met het Waterschap Hunze en Aa's en de provincie Groningen (als bevoegd gezag voor drinkwaterwinning) zorgen we dat onze waterhuishouding op orde is, in normale tijden, maar ook in perioden van droogte of juist veel neerslag.

Stikstof

De discussies over stikstof gaan een volgende fase in. Zoals eerder gezegd ligt de regie voor de volgende stap bij de provincie.

Als gemeente zullen we onze rol nemen in de gesprekken. Wij staan als gemeente voor behoud en ontwikkeling van onze agrarische sector binnen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden..



HOOFDSTUK 6
VERVOLG

6. VERVOLG

6.1 Werken in een beleidscyclus

De Omgevingswet gaat uit van een dynamisch geheel van beleid en uitvoering. Geen vastomlijnde plannen meer met een vaste doorlooptijd zoals we gewend waren, maar denken in een beleidscyclus. Deze cyclus zorgt ervoor dat we steeds aansluiten bij de wensen en uitdagingen van dat moment.

De beleidscyclus start met de kaders en ambities in een Omgevingsvisie. Deze vertalen we in programma's en in het Omgevingsplan en uiteindelijk in de vergunningverlening. Door tussentijds te monitoren, te evalueren en dan onze keuzes bij te stellen, ontstaat een beleidscyclus. Als het nodig is, zullen we de Omgevingsvisie aanpassen aan dan actuele vragen. Als richtlijn houden we hierbij de raadsperiode aan. De eerste evaluatie zal daarmee in 2027 plaatsvinden. Mocht er aanleiding bestaan voor tussentijdse aanpassingen, dan legt het college dit op het moment dat dit actueel is voor aan de raad.



Figuur 2 – Beleidscyclus van de Omgevingswet

6.2 Monitoring, herijking en bijstelling

De insteek van de Omgevingswet is dat beleidsstukken steeds actueel zijn. In een tijd waarin de ontwikkelingen snel gaan, vraagt dat ongetwijfeld af en toe om bijstellingen. Ook de Omgevingsvisie moet altijd 'bij de tijd' zijn. Daarom moeten we regelmatig de Omgevingsvisie monitoren en zo nodig aanpassen.

Het toekomstbeeld, de ambities en keuzes zijn de onderdelen van de visie die we willen evalueren en monitoren. Iedere keer als er een nieuw gemeentebestuur komt, normaal gesproken eens in de vier jaar, is het tijd voor een check van het toekomstbeeld en herijking van de ambities. Dat is ook het moment dat we de Omgevingsvisie onder de loep nemen. Kansen en opgaven in het gebied veranderen en doordat we ook aan de slag gaan, zullen opgaven zijn gerealiseerd.

Het monitoren van de voortgang van de uitvoering in programma's doen we tussentijds, bijvoorbeeld elke twee jaar. We ontwikkelen daar een standaard voor en betrekken, afhankelijk van het onderwerp, organisaties en inwoners bij de evaluatie.

6.3 Samenhang tussen Omgevingsvisie, Programma's en Omgevingsplan

Omgevingsvisie

De juridische status van een Omgevingsvisie is op elk niveau zelfbindend voor de bestuurslaag die het heeft opgesteld en waarvoor het is opgesteld. De Omgevingsvisie bevat dan ook geen directe werkende regels voor inwoners en ondernemers; regels nemen we op in het Omgevingsplan. De Omgevingsvisie is daarmee in bepaalde mate sturend bij het op- en vaststellen van een omgevingsplan. Concreet betekent dit dat het omgevingsplan in overeenstemming moet zijn met het gemeentelijk beleid (zoals opgenomen in de Omgevingsvisie), tenzij daar in een bepaald geval gemotiveerd van wordt afgeweken.

Omgevingsplan

Het Omgevingsplan is de opvolger van het bestemmingsplan. In het Omgevingsplan leggen we de bestaande situatie en de bestaande waarden vast. In het Omgevingsplan geven we ook regels voor bijvoorbeeld wat u mag bouwen. Ook vindt u in het Omgevingsplan regels over het gebruik van gronden en gebouwen. We zorgen dat het Omgevingsplan een uitwerking is van deze Omgevingsvisie.

Deze Omgevingsvisie geeft een belangrijke basis middels gemeentebrede ambities en keuzes.

Het Omgevingsplan is er nog niet. Op 1 januari is de Omgevingswet in werking getreden. De bestaande bestemmingsplannen zijn samengevoegd tot het 'tijdelijke gemeentelijk Omgevingsplan'. De gemeente heeft tot 2032 om een Omgevingsplan te maken dat aan alle eisen voldoet.

Programma's

In deze Omgevingsvisie leest u over onze ambities. Om ambities om te zetten in tastbare resultaten, kent de Omgevingswet het instrument 'Programma'. Willen we het ergens schoner, donkerder, mooier, stiller of gezonder? Of staan in onze overige beleidsdocumenten concrete doelen genoemd? Dan geven we in een Programma aan hoe we dat doel bereiken en waarmee dat wordt gemeten. Programma's kunnen ook speciaal voor een gebied worden gemaakt, bijvoorbeeld omdat er een verzameling van opgaven is voor dat gebied.

Het is denkbaar dat we als vervolg op deze Omgevingsvisie de volgende programma's gaan opstellen.

Pekela als prettige woongemeente

Voor het programma gericht op Pekela als prettige woongemeente gebruiken we de koers van de het afwegingskader woningbouw de Woonvisie en het addendum op de Woonvisie als leidraad. Deze werken we in overleg uit tot concrete verbeterings- en uitbreidingsplannen.

Programma landelijk gebied

Dit programma geeft vorm aan de transities die aan bod komen in het landelijk gebied. Het is tevens de gemeentelijke inbreng in de volgende stap in het stikstofdossier (zie 5.3) en het Nationaal Programma Landelijk gebied. We maken het samen met alle betrokkenen.

Op termijn willen we al ons sectorale beleid 'Omgevingswet-proof' maken. Dat doen we:

- a. door de strategische componenten uit het sectorale beleid te verwerken in de Omgevingsvisie;
- b. door de uitvoeringsaspecten uit het sectorale beleid onder te brengen in Programma's.

6.4 Samenhang met milieubeginselen

In de Omgevingswet zijn een aantal eisen gesteld aan de Omgevingsvisie. Zo moet de Omgevingsvisie laten zien hoe we omgaan met de vier milieubeginselen die in Europees verband zijn vastgelegd. Dat hebben we bij de uitwerking van onze ambities en opgaven in het vorige hoofdstuk gedaan.

Ook kan de Omgevingsvisie aanleiding zijn om een milieueffectrapportage (MER) op te stellen. Dat is een rapport dat de gevolgen voor het milieu in beeld brengt als we de keuzes van de Omgevingsvisie gaan uitvoeren.

Voor deze Omgevingsvisie is geen milieueffectrapport gemaakt. Die keuze is gemaakt op basis van de antwoorden op deze vragen.

1. Is de Omgevingsvisie kaderstellend voor toekomstige m.e.r.- (beoordelingsplichtige) activiteiten?

In het besluit MER zijn vele categorieën van activiteiten opgenomen die mogelijk m.e.r.-plichtig zijn. Voor al deze activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Het gaat dan onder andere om landinrichtingsprojecten groter dan 125 ha, stedelijke ontwikkelingsprojecten van 100 ha (of >2000 woningen), uitbreiding van bedrijventerreinen groter dan 75 ha of de bouw van een windturbinepark. In onze Omgevingsvisie voorzien we geen activiteiten van deze omvang. Bovendien geeft de Omgevingsvisie richting in wat wij belangrijk vinden. De ambities uit de Omgevingsvisie zijn dan ook nog abstract en behelzen geen concrete projecten.

2. Leidt de Omgevingsvisie tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van nabijgelegen Natura 2000-gebieden?

De Omgevingsvisie doet onvoldoende concrete uitspraken om te bepalen of er sprake zal zijn van significant negatieve effecten. Er worden bijvoorbeeld geen exacte locaties

voor woningbouw of woningaantallen vastgelegd. Of er sprake is van negatieve effecten in omliggende Natura 2000-gebieden is daarmee afhankelijk van de precieze locatie van een ontwikkeling en van de aard en omvang van de ontwikkeling. In de daadwerkelijke planvorming van projecten komt dit aspect uiteraard wel aan de orde.

3. Overige overwegingen

Deze visie is vooral gebaseerd op het bestaand beleid van de gemeente. Dit beleid heeft de gemeenteraad in de afgelopen jaren vastgesteld. In die zin voegt de Omgevingsvisie geen nieuwe ontwikkelingen toe, maar bundelt de visie alle voornemens tot integrale ambities.

6.5 Samenhang met beleid van andere overheden

Onze gemeentelijke Omgevingsvisie staat niet op zichzelf. Het Rijk heeft de NOVI (Nationale Omgevingsvisie), de provincie Groningen heeft haar Provinciale Omgevingsvisie en de waterschappen maken een BOVI (Blauwe Omgevingsvisie). In het navolgende leggen we uit hoe onze ambities aansluiten bij de ambities uit de visies van het Rijk, de provincie en de waterschappen.

NOVI: Omgevingsvisie Rijk

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen Nederland staat, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes daarbij horen en welke richting wordt meegegeven aan andere overheden.

Afwegingsprincipes

Het Rijk hanteert 3 afwegingsprincipes voor het maken van ruimtelijke keuzes. Deze 3 principes hebben ook een plek onze Omgevingsvisie.

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De belangrijkste keuzes

De belangrijkste keuzes in de NOVI zijn ook in onze Omgevingsvisie vertaald.

Een klimaatbestendige inrichting van Nederland

Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een klimaatadaptieve inrichting van zowel onze dorpen als het landelijk gebied zit verweven in onze ambities.

De verandering van de energievoorziening

Wij willen belangrijke stappen zetten in de omschakeling naar hernieuwbare energie. Onze inzet richt zich op kleinschalig, samen en inpasbaar.

De overgang naar een circulaire economie

Circulair ondernemen is een belangrijk onderdeel voor toekomstbestendige en duurzame vormen van productie en producten. Dit landt in onze gemeente met name in het buitengebied

Concentreren van logistieke functies

Logistieke functies zijn in Pekela al geconcentreerd op bedrijventerreinen of nabij invalswegen.

Toekomstbestendig landelijk gebied

Dit komt tot uitdrukking in onze ambitie een voor toekomstbestendig Pekela.

OMGEVINGSVISIE GRONINGEN

Het ruimtelijke beleid van de provincie is vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie en bijbehorende Omgevingsverordening. Hierbij gaat het om gemeente-overstijgende belangen. Net als de gemeente werkt de provincie vanuit waarden en kwaliteiten: voor beide zijn de unieke waarden leidend voor ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie van de provincie Groningen staat namelijk dit citaat:

“Kernwaarden van onze fysieke leefomgeving zijn karakteristiek, divers, schoon, stil. Dit resulteert ook in duisternis, ruim en open. Met ons beleid ontwikkelen, koesteren en beschermen we deze belangrijke waarden. Dit is met name ingebed in de domeinen natuur, landschap, milieu en ondergrond. Wij willen de parels van onze provincie ontwikkelen om deze ook door te kunnen geven aan volgende generaties. We vinden dat deze kwaliteiten in het bijzonder bij gebieden als het Lauwersmeer en de Waddenzee bescherming verdienen. Maar ook in gebieden waar meer ruimte is voor nieuwe (economische) ontwikkelingen, beschermen we de kernwaarden door steeds

op zoek te gaan naar de goede balans tussen vernieuwing en behoud. Ontwikkeling en compensatie kunnen ons landschap en cultureel erfgoed een stap verder helpen. Die balans vinden we door te kiezen voor duurzaamheid.”

De provincie formuleert twee hoofddoelen:

1. een duurzame economische structuur: concurrerend, bereikbaar en toekomstbestendig;
2. een duurzame, aantrekkelijke, leefbare en veilige leefomgeving in sterke steden en vitale dorpen, omgeven door een mooi landschap.

Bij de uitvoering van beide doelen staat duurzame ontwikkeling centraal in het handelen van de provincie. Dit gaat om de economische, sociale en ecologische domeinen, waarbij gekeken wordt naar effecten zowel in het nu als in de toekomst. Het gaat daarom ook om begrippen als houdbaar, leefbaar en rechtvaardig. Het provinciale beleid resulteert in een leefbare (people), aantrekkelijke en veilige (planet) en concurrerende en bereikbare (profit) provincie.

Deze strategische opgaven komen ook terug in de Omgevingsvisie Pekela. De conclusie luidt dan ook dat de Omgevingsvisies van gemeente en provincie op strategisch niveau goed op elkaar aansluiten. Ondanks het feit dat de provinciale Omgevingsvisie niet verplicht doorwerkt in onze Omgevingsvisie, is dat een fijne constatering.

Bij dit alles tevens de aantekening dat de provinciale Omgevingsvisie momenteel wordt geactualiseerd. Als gemeente zijn we bij dat traject betrokken. Het ligt op voorhand niet in de lijn der verwachting dat de hoofddoelen van het provinciale beleid fundamenteel zullen wijzigen. Via de beleidscyclus kunnen we onze Omgevingsvisie aanpassen aan het nieuwste beleid van de provincie.

De provinciale Omgevingsverordening bevat vervolgens de regels ter uitwerking van de provinciale Omgevingsvisie. Deze regels hebben geen direct raakvlak met onze Omgevingsvisie, maar kennen een verplichte doorwerking naar gemeentelijke bestemmingsplannen en omgevingsplannen.

Relatie met het beleid van de waterschappen

In de gemeente Pekela is het waterschap Hunze en Aa's actief. De ambities van het waterschap zien op veilig wonen met water, voldoende en schoon water voor inwoners, boeren en bedrijven in de stad en de natuur. Daarnaast wil het waterschap bijdragen aan de energietransitie en de circulaire economie. Dit sluit aan bij de ambities en opgaven die zijn geformuleerd in de Omgevingsvisie van Pekela.

Samenhang met de Wet voorkeursrecht

De gemeente kan een voorkeursrecht vestigen op gronden van anderen. Dat betekent dat de gemeente deze grond als eerste mag aankopen. Hiermee kan de gemeente ervoor zorgen dat bepaalde gronden een functie krijgen die de gemeente voor ogen heeft. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het mogelijk maken van woningbouw op nu nog agrarische grond. Als gemeente hebben we recent gebruik gemaakt van dat instrument.

Onze Omgevingsvisie wijst geen concrete locaties aan voor een functieverandering. Mochten we als gemeente een voorkeursrecht willen vestigen, dan maken we dat concreet in een programma, een onderbouwd plan of laten we dat blijken uit het Omgevingsplan.

FINANCIËN

Het budget dat nodig is voor activiteiten die voortvloeien uit deze visie worden per project of programma uitgewerkt. We realiseren ons ook dat de beschikbare financiën sturend zullen zijn of en in welk tempo we onze ambities kunnen realiseren. We maken ons sterk voor het koppelen en verbinden van geldstromen aan de realisatie van onze ambities. Een inbedding van onze eigen projecten in deze grotere structuren helpt ons om de financiering van onze ambities beter mogelijk te maken. Bovendien is de visie bruikbaar als onderbouwing in subsidie- en cofinancieringstrajecten.

In onze Omgevingsvisie geven we ruimte voor de realisatie van projecten door een ieder die zich betrokken voelt. We werken graag samen. Over een eventuele financiële deelname aan een project door de gemeente overleggen en beslissen we aan de hand van zaken als inhoud, urgentie en samenwerkingsverband.

Hoe wij omgaan met verplichte kosten bij ontwikkelingen

De gemeente is verplicht om kosten voor werkzaamheden of maatregelen waar initiatiefnemers van profiteren bij die initiatief-

nemers in rekening te brengen. Dit geldt onder de Wet ruimtelijke ordening maar ook onder de Omgevingswet.

Als de gemeente eigenaar is van grond waarop wordt gebouwd is dat gemakkelijk. We berekenen de gemaakte kosten door in de verkoopprijs van de kavels. Als de gemeente geen eigenaar is van de grond kunnen we vooraf een overeenkomst met de eigenaar sluiten. In deze overeenkomst staat welke kosten in rekening worden gebracht. Als het niet mogelijk is om vooraf afspraken te maken moet de gemeente op een andere manier kosten verhalen. Dit kan in het omgevingsplan (de vervanger van het bestemmingsplan) of in een omgevingsvergunning.

In de Omgevingswet geldt het volgende.

1. De gemeente kijkt eerst of vooraf een overeenkomst kan worden afgesloten met de initiatiefnemer

Dit doen we nu al en geldt onder de Omgevingswet ook. In de Omgevingswet zijn de activiteiten omschreven waarbij het verhalen van kosten verplicht is. Ook geeft de Omgevingswet aan welke soort kosten verhaald worden.

2. De gemeente regelt het via een Omgevingsplan of omgevingsvergunning als 'stok achter de deur'

Als vooraf geen overeenkomst kan worden afgesloten, verhaalt de gemeente de kosten via het omgevingsplan of de omgevingsvergunning. Dit laatste geldt voor plannen die niet in het omgevingsplan passen. Het daadwerkelijk innen van de kosten vindt plaats via een concreet besluit. In juridische bewoording heet dit een beschikking bestuursrechtelijke geldschuld. In de Omgevingswet bestaan twee mogelijkheden voor het verhalen van kosten als dat niet kan door een overeenkomst vooraf:

- a. voor een concrete gebiedsontwikkeling met tijdvak kan in een omgevingsplan of omgevingsvergunning het verhalen van kosten worden geregeld; en
- b. voor organische gebiedsontwikkeling zonder tijdvak kan in het omgevingsplan het verhalen van kosten worden geregeld.

De keuze voor een systeem is afhankelijk van het type gebiedsontwikkeling en is afhankelijk van het 'tijdvak'.

Hoe wij omgaan met een (niet-verplichte) financiële bijdrage aan ontwikkelingen van een gebied

Naast het hiervoor genoemde verplicht verhalen van kosten, zijn er in de Omgevingswet ook mogelijkheden om een financiële bijdrage te vragen bij ontwikkelingen in een gebied dat niet het te ontwikkelen gebied zelf is (artikel 13.22 van de Omgevingswet). Het gaat hier om bijdragen aan bijvoorbeeld de aanleg van een park of een weg, waar toekomstige gebruikers van het te ontwikkelen gebied ook voordeel van hebben. Het vragen van een financiële bijdrage kan via een vooraf af te sluiten contract. Onder de Wet ruimtelijke ordening werd dit een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen genoemd. Het vragen van een financiële bijdrage is mogelijk als er een functionele samenhang is tussen de activiteit en het doel waarvoor een financiële bijdrage wordt gevraagd. Bijkomende voorwaarde is dat de financiële bijdrage is geregeld in een Omgevingsvisie of een programma onder de Omgevingswet.

Bovenplanse verevening

Door bovenplanse verevening ontstaat de mogelijkheid om tekorten op de ene locatie te verrekenen met overschotten op een andere locatie. Het is daarbij wel verplicht een fonds in te stellen (of gebruik te maken van bestaande fondsen). Zonder een Omgevingsvisie is kostenverhaal van bovenplanse kosten niet mogelijk. In deze Omgevingsvisie is het nog niet mogelijk om bovenplanse verevening toe te passen omdat de visie daarvoor te abstract is en daarvoor geen basis biedt. Als dit verder wordt uitgewerkt, dan zal de Omgevingsvisie op dit punt worden aangevuld.

Financiële bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen

Wanneer een grondeigenaar de gemeente vraagt om de functie van zijn grond te wijzigen, dan mag de gemeente haar medewerking afhankelijk stellen van de mate waarin deze eigenaar bereid is een bijdrage te leveren aan de kosten voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn bijvoorbeeld, waterberging, natuur en recreatie, de opwek van hernieuwbare energie en investeringen in het landschap.

Deze investeringen hebben een positieve uitwerking op de waarde van het bestaande, maar ook op de marktwaarde van nieuw onroerend goed. De gemeente vindt het daarom gerechtvaardigd om bij het sluiten van een anterieure overeenkomst over de exploitatie van gronden, ook een financiële bijdrage te vragen voor deze gemeentelijke investeringen.



МЕГКОМ

OPEN



COLOFON

Opdrachtgever
Gemeente Pekela

Advies
BügelHajema



BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving