

Bestemmingsplan Bellingwolde

Vastgesteld

Bestemmingsplan Bellingwolde

Code 03-04-03 / 12-11-09

**GEMEENTE BELLINGWEDDE 03-04-03 / 12-11-09
BESTEMMINGSPLAN BELLINGWOLDE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz.
1. INLEIDING	1
1. 1. Actualisering bestemmingsplannen Bellingwolde	1
1. 2. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan	1
1. 3. Leeswijzer	3
2. DE HUIDIGE SITUATIE	4
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis	4
2. 2. Huidige ruimtelijke situatie	7
2. 3. Ruimtelijk-functionele structuur (figuur 7)	10
3. BELEIDSKADER	15
3. 1. Rijksbeleid	15
3. 2. Provinciaal / Regionaal beleid	15
3. 3. Gemeentelijk beleid	19
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	26
4. 1. Ruimtelijk-functionele visie plangebied	26
4. 2. Beheer	26
4. 3. Ontwikkeling	28
4. 4. Inpassing planontwikkelingen in de omgeving	43
5. OMGEVINGSASPECTEN	45
5. 1. Milieu	45
5. 2. Water	50
5. 3. Ecologie	53
5. 4. Archeologie	54
6. PLANBESCHRIJVING	56
6. 1. Algemeen	56
6. 2. Afstemming op de landelijke standaard	56
6. 3. Plankaarten ('geometrische bestanden')	56
6. 4. Bestemmingen	57
7. UITVOERBAARHEID	65
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	65
7. 3. Exploitatieplan	66

8. INSPRAAK EN OVERLEG	68
8. 1. Inspraak	68
8. 2. Overleg landbouwers	74
8. 3. Overleg	77
9. RAADSVASTSTELLING	82

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Concept aanwijzingsbesluit Beschermd Dorpsgezicht Bellingwolde en reactie gemeenteraad
<u>Bijlage 2</u>	Overzicht Rijksmonumenten in Bellingwolde
<u>Bijlage 3</u>	Bodemkwaliteit (verdachte locaties)
<u>Bijlage 4</u>	Bestemmingsplan / relaties woonbeleid
<u>Bijlage 5</u>	Beoordeling groepsrisico LPG-station Bellingwolde-Zuid
<u>Bijlage 6</u>	Inspraak- en Overlegreacties op voorontwerp
<u>Bijlage 7</u>	Raadsstukken vaststelling

1. INLEIDING

1. 1. Actualisering bestemmingsplannen Bellingwolde

Het voorliggende bestemmingsplan Bellingwolde bevat een actuele planologisch-juridische regeling voor het dorp Bellingwolde en de nabij gelegen kern Rhederbrug. Met dit bestemmingsplan worden de bestemmingsplannen, die momenteel nog voor het dorp gelden, herzien.

De precieze begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan is aangegeven op de plankaarten en in overzicht weergegeven in figuur 1. De begrenzing is in hoofdzaak afgestemd op de begrenzing van het *Bestemmingsplan Buitengebied* (1998). In de noordelijke uitloper van de lintbebouwing is ten opzichte van dit plan Buitengebied een grenscorrectie aangebracht om aan te sluiten op het aan te wijzen beschermde dorpsgezicht. Naast actualisering voor bestaande dorpsgebieden, legt het bestemmingsplan op enkele onderdelen de planologische basis voor nieuwe ontwikkelingen, zoals rond het Dorpsplein, alsmede voor enkele herstructureringslocaties in het dorp zelf.

1. 2. Aanleiding voor een nieuw bestemmingsplan

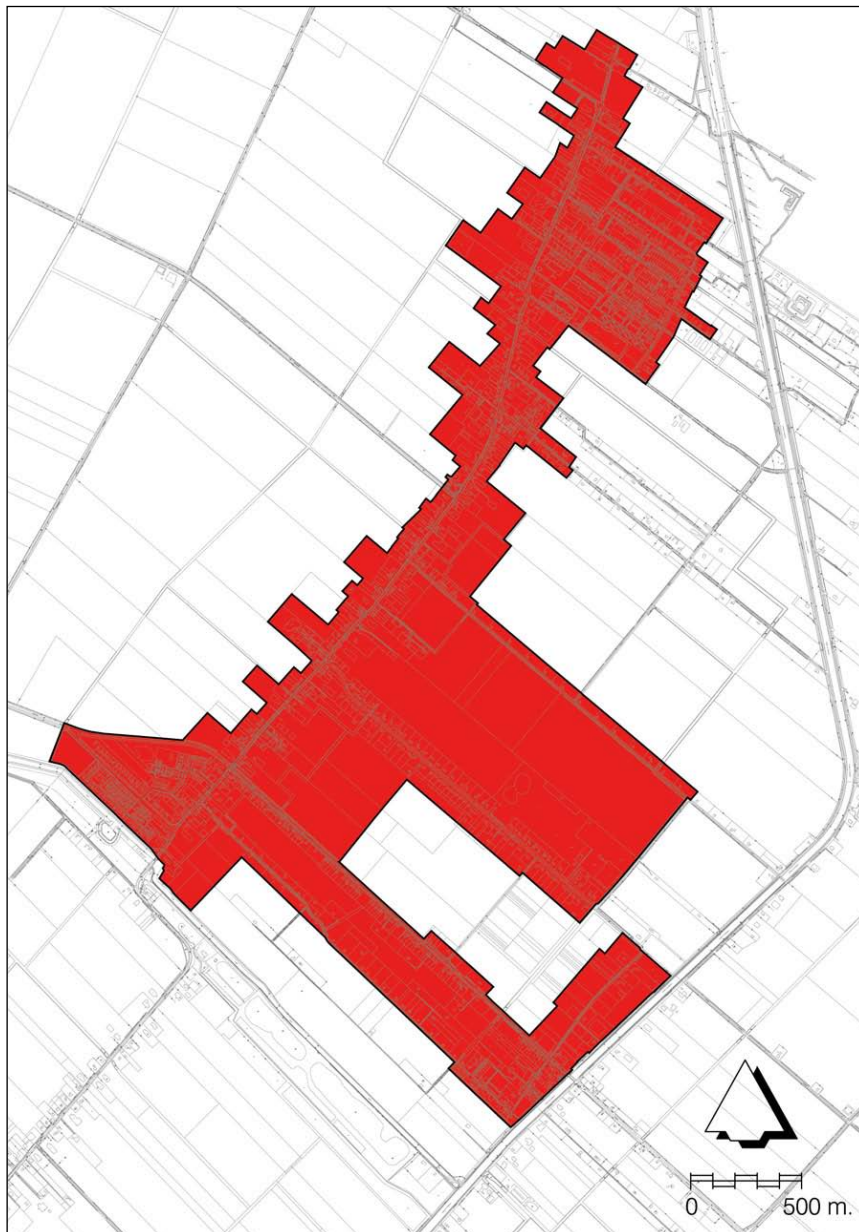
Het bestemmingsplan is er één in de reeks van nieuw op te stellen plannen in de gemeente. Voorafgaande aan Bellingwolde zijn, na het bestemmingsplan voor het buitengebied, bestemmingsplannen voor Oudeschans, Veelerveen en Blijham inmiddels vastgesteld en goedgekeurd; voor de overige kernen zijn en worden actuele bestemmingsplannen voorbereid.

De reden voor het herzien van de bestemmingsplannen in de gemeente, is dat de huidige planologische regelingen veelal verouderd zijn en onderling hun eigen regels hebben. Dit betekent dat voor ruimtelijk vergelijkbare gebieden verschillende regels gelden, wat een consequente toetsing van bouwaanvragen in de praktijk vaak moeilijk maakt. De geldende plannen sluiten door hun 'oude leeftijd' ook niet meer aan op de actuele situatie en het huidige beleid. Hierdoor zijn nieuwe ontwikkelingen vaak moeilijk inpasbaar waardoor er een groot aantal vrijstellingen op grond van artikel 19 van de 'oude' *Wet Ruimtelijke Ordening* (vóór 1-7-2008) moesten worden verleend, dan wel ontheffingen volgens de 'nieuwe' *Wet ruimtelijke ordening* (na 1-7-2008).

Een nieuw bestemmingsplan voor Bellingwolde is tevens gewenst om een zo goed mogelijke afstemming te bereiken op het voorstel van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (thans Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) om te komen tot een beschermd dorpsgezicht voor Bellingwolde. Parallel daarmee en inspelend daarop is een actueel bestemmingsplan nodig, dat de onderscheiden waarden beschermt. Bovenstaande heeft geleid tot de wens te komen tot een actueel bestemmingsplan Bellingwolde met éénvoudige en handhaafbare regels.

Voor Bellingwolde biedt het bestemmingsplan een nieuw ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de diverse functies in het dorp. Voor een groot deel van het dorp is het bestemmingsplan conserverend van karakter wat betekent dat de werking ervan vooral op het vlak van het beheer ligt.

Op een aantal locaties in het dorp zullen de komende jaren ontwikkelingen plaatsvinden. Deze zijn beleidsmatig grotendeels reeds vastgelegd in het *gemeentelijke Woonplan (2002)* en opvolgende woningbouwprogramma's, alsmede in de *ontwerp Structuurvisie Bellingwedde (2006)*.



Figuur 1. De ligging van het plangebied van dit bestemmingsplan

Zo speelt rond het Dorpsplein centraal in Bellingwolde de beoogde ontwikkeling van een woonzorgcomplex, bestaan er plannen voor de vestiging van een supermarkt in Bellingwolde-Zuid en wordt op de vrijkomende winkellocatie in Bellingwolde-Noord in het noorden van Bellingwolde kleinschalige woningbouw voorzien.

Samenvattend wil het nieuwe bestemmingsplan Bellingwolde het meest actuele beleid weergeven voor zowel de aanwezige functies als de ruimtelijke structuur van het dorp.

Dit bestemmingsplan bevat een herziening van de volgende, merendeels verouderde bestemmingsplannen:

- Plan in Hoofdzaak Bellingwolde (1948);
- Plan in Onderdelen Bellingwolde Oost (1963);
- Plan in Onderdelen Bellingwolde-Noord (1963);
- Plan in Onderdelen Bellingwolde Zuid (1963);
- Plan in Onderdelen Rhederbrug (1963);
- Plan in Onderdelen Woonbuurtje (1963);
- Partiële herziening Bellingwolde Zuid (1964);
- Bungalowpark Veendiep (1964);
- Bestemmingsplan Kolonies e.o. (1983).

Vanwege de afstemming op het voorstel van het beschermde dorpsgezicht is ook een klein deel van de noordelijke woonbebouwing langs de Hoofdweg, tot nu toe geregeld in het Bestemmingsplan Buitengebied (1998) meegenomen in dit bestemmingsplan. Voorts wordt het recent (maart 2009) vastgestelde bestemmingsplan voor de Hoofdweg 245 met omgeving meegenomen.

Daarnaast worden de op basis van artikel 19 WRO-procedures verleende vrijstellingen en verleende ontheffingen op grond van de nieuwe Wro omgezet in een definitieve planologische regeling.

1. 3. Leeswijzer

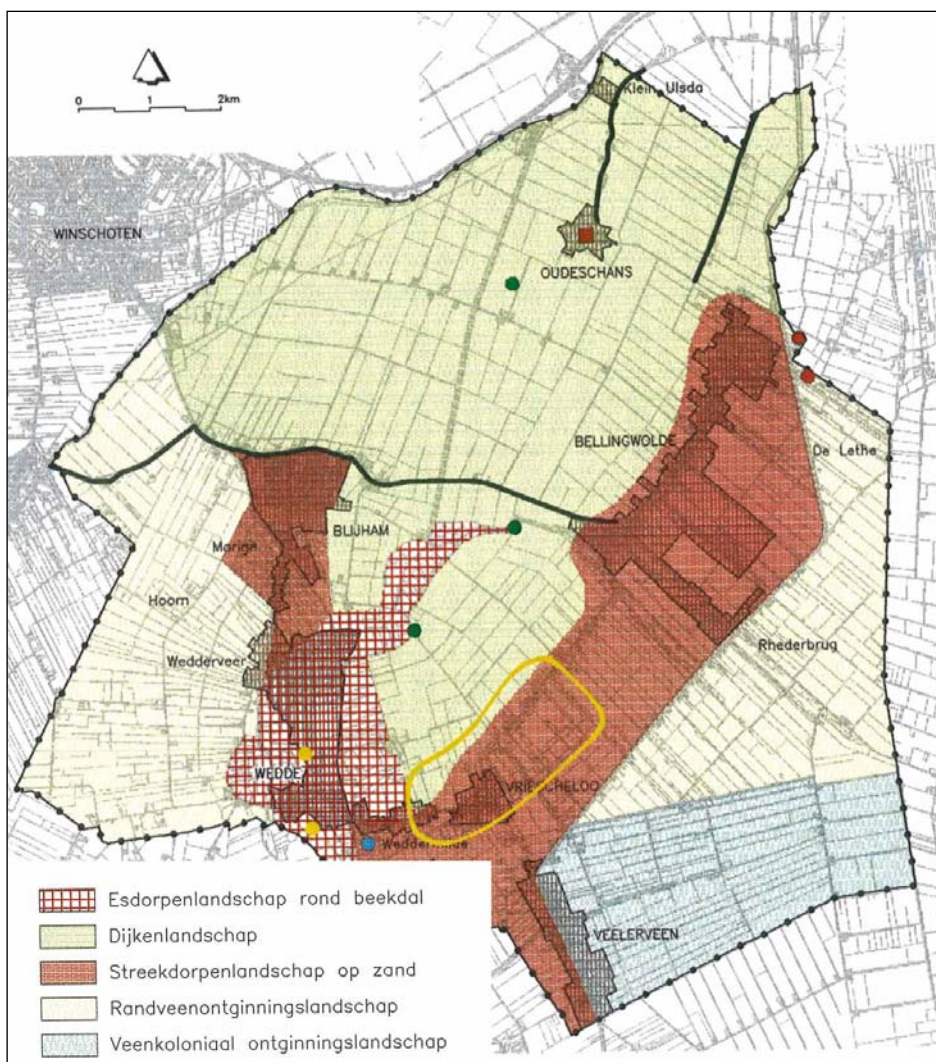
Na deze inleiding komen in de volgende hoofdstukken de volgende onderwerpen aan de orde:

- hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de functies en ruimtelijke ontwikkelingen in Bellingwolde. Specifiek wordt ingegaan op de relatie met het te beschermen dorpsgezicht;
- hoofdstuk 3 geeft het rijks- en het provinciale beleid weer, alsmede het gemeentelijk beleidskader;
- in hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan weergegeven;
- in hoofdstuk 5 gaat het om de afstemming van het bestemmingsplan op de relevante omgevingsaspecten, zoals het milieu- en waterbeleid, ecologie en archeologie;
- hoofdstuk 6 bevat een motivering van de juridische opzet van het bestemmingsplan en een toelichting op de bestemmingen;
- hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheidsaspecten van het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 8 is het overleg met de diensten van het Rijk en de Provincie en maatschappelijke organisaties verantwoord. Tevens is de inspraak, zoals deze over het voorontwerpbestemmingsplan is gehouden, verwerkt;
- hoofdstuk 9 gaat in op de vaststellingsprocedure.

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis

Bellingwolde is één van de wegdorpen in het Oost-Groningse streekdorpenlandschap die gelegen zijn op de hoefijzervormige dekzandrug die door de gemeente loopt. Daarop liggen de kernen Blijham, Wedderveer, Wedde, Wedderheide, Vriescheloo en Bellingwolde (figuur 2). Deze dekzandrug vormt de historische grens tussen het zeeleigebied van de Dollard aan de noordwestzijde en het veengebied Oostermoer en Boertanger Moeras aan de zuidoostzijde. De dekzandrug is ontstaan in de voorlaatste ijstijd toen door ijsmassa's grote hoeveelheden keileem werden opgestuwd. In de laatste ijstijd is op deze keileem vervolgens een 2 tot 3 meter dikke laag zand afgezet.



Figuur 2. Landschappen rond Bellingwolde (bestemmingsplan Buitengebied)

De bewoning van de zandruggen die het veengebied doorsnijden, komt al vroeg op gang. Vanaf ongeveer 11^e eeuw wordt Bellingwolde permanent bewoond. Op de zandrug ontstaat een streekdorpbewoning waarbij boerderijen naast elkaar aan weerszijden van de weg worden gerangschikt. Tot in de 17^e eeuw wordt de nederzetting, inclusief de bijbehorende landerijen, regelmatig bedreigd door Dollardinbraken en overstromingen van de Westerwoldse Aa.

Na de Sint Pietersvloed, de zoveelste Dollardinbraak in 1651, wordt begonnen met de aanleg van de zeedijk. De bedijking van de Dollardpolders heeft waarschijnlijk fasegewijs plaatsgevonden. In 1661 komt de dijk met uitwateringssluis bij het fort van Bellingwolde (Oudeschans) gereed. De sluis spuit water op zee, maar is ook van belang voor het op peil houden van de Westerwoldse Aa en daarmee voor het nat houden van de moerasen.

Als gevolg van de voortdurende overstromingen wordt Bellingwolde een aantal malen in oostelijke richting 'verplaatst'. Na de aanleg van de dijken in de tweede helft van de 17^e eeuw, wordt het definitief drooggevalen land verdeeld en ontstaat een kenmerkend patroon van opstreckende verkaveling achter de Hoofdweg.

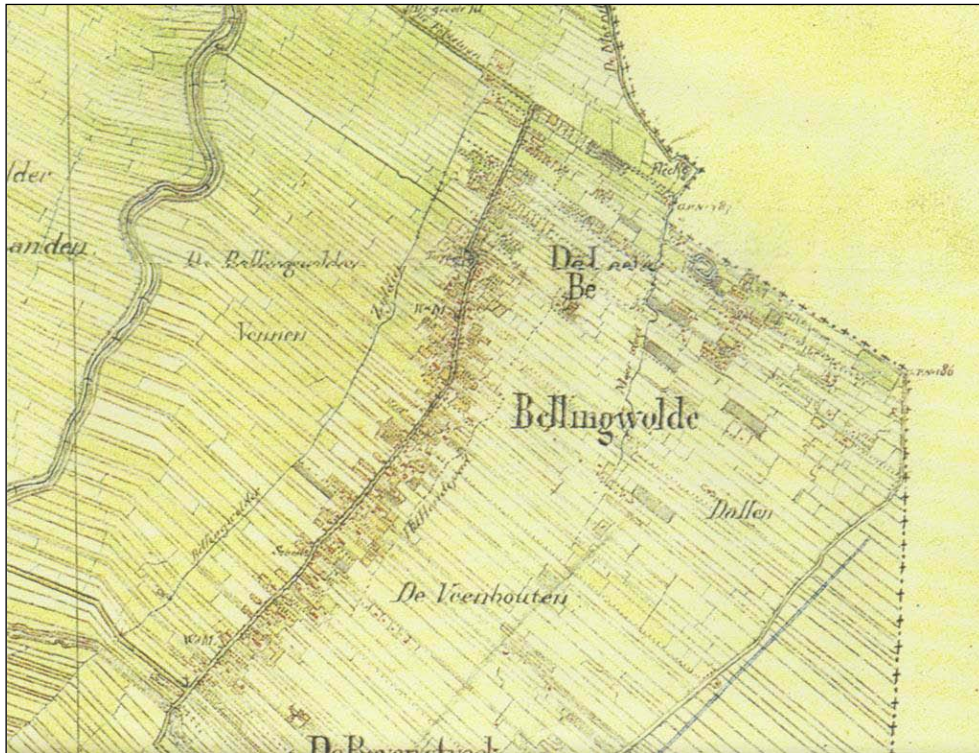
Plaatselijk ontstaat in de langgerekte bebouwingsstructuur een zekere concentratie van bebouwing, zoals rond de Hervormde kerk en het oude gemeentehuis. Uit de aanwezigheid van een rechthuis (nabij de kerk), kan worden afgeleid, dat Bellingwolde vroeger een belangrijke centrumfunctie voor het Groningse grensgebied vervulde.

In de 19^e eeuw breidt de bebouwing van Bellingwolde zich langs de Hoofdweg steeds verder uit. Direct aan de Hoofdweg ontstaat kleinschalige bebouwing, meer van de weg af boerderijen op ruime kavels.

De aanwezigheid van de vele boerderijen geeft aan dat de landbouw destijds de belangrijkste bron van bestaan voor Bellingwolde was.

Figuur 3 illustreert de situatie van de bebouwing en infrastructuur in en rond Bellingwolde in 1870.

In de tweede helft van de 19^e eeuw en de eerste helft van de 20^{ste} eeuw maakt de landbouw een sterke ontwikkeling door. De sterke groei van de akkerbouw vormde daarvoor een belangrijke reden. Dat leidde tot een toenemende rijkdom voor de boeren, hetgeen zich ook manifesteerde in de boerderijen (figuur 4).



Figuur 3. Bebouwing en infrastructuur in Bellingwolde in 1870



Figuur 4. Karakteristieke 19^e eeuwse bebouwing in Bellingwolde

In de laatste decennia van de 19^e eeuw lieten de steeds rijker wordende boeren de voorhuizen van hun boerderijen verfraaien en op het erf grote siertuinen aanleggen. Een daarmee samenhangende ontwikkeling was een groter wordende scheiding tussen de boer en de arbeiders. Woonden de arbeiders aanvankelijk op de boerderij, in de tweede helft van de 19^e eeuw gingen de boeren steeds vaker zelfstandig wonen. In Bellingwolde manifesteerde zich dat met name in kleinschalige woningen aan de oostzijde van de Hoofdweg, langs lanen met zandwegen en gelegen op ruime kavels (figuur 5).



Figuur 5. *Bebouwing en infrastructuur in Bellingwolde in 1920*

Na de eeuwwisseling verdichtte zich het bebouwingslint van Bellingwolde met kleinschalige bebouwing en werd er steeds meer gebouwd langs de lanen aan de oostzijde van de Hoofdweg. Ook aan de weg naar Duitsland (de Rhederweg) en aan de weg naar Blijham werd in toenemende mate bebouwing gerealiseerd.

De historische ontwikkeling van Bellingwolde is uitgebreid beschreven in de *Toelichting bij het (concept) voorstel tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht Bellingwolde* (2005) dat is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting.

2. 2. Huidige ruimtelijke situatie

In de huidige ruimtelijke structuur is de ontstaansgeschiedenis van Bellingwolde als agrarisch lint nog zeer goed herkenbaar.

Het gehele bebouwingspatroon weerspiegelt duidelijk de economische, sociale en culturele ontwikkelingen in Oldambt en Westerwolde in de periode 1850-1940. Concreet is de geschiedenis van het dorp af te lezen in:

- de centrale weg (Hoofdweg) over de zandrug met het af en toe slingerende be-loop, de karakteristieke klinkerbestrating en de monumentale laanbeplanting aan weerszijden van de weg;
- de lanenstructuur aan de oostzijde van de Hoofdweg met kleinschalige, verspreid liggende (arbeiders)woningen;
- de afwisselende omvang, situering en aanzicht van de bebouwing, met monumentale Oldambtster boerderijen met siertuinen, arbeiderswoningen en recentere bebouwing soms haaks dan weer schuin ten opzichte van de (Hoofd)weg;
- verdichtingen in de vorm van plaatselijk aanwezige wegbeplantingen, veelal in combinatie met bebouwing en erfbeplanting;
- het zicht op het buitengebied vanuit het dorp met de open Dollardpolders aan de westzijde en de open randveenontginningen aan de oostzijde van het streekdorpenlandschap;
- een vanouds opstreckende verkaveling, met in ruilverkavelingsverband omzetting naar blokverkaveling;
- de voormalige leidijk ten zuidoosten van het dorp die de grens markeert tussen het zandlandschap en het veenontginningsgebied.

Vanwege de grote historische herkenbaarheid van de ruimtelijke structuur van Bellingwolde, is een groot deel van het oude lint in het dorp in 2005 voorgedragen als beschermd dorpsgezicht in de zin van de *Monumentenwet 1988*. Die cultuurhistorische betekenis wordt ondersteund doordat een aantal van de oudere gebouwen is aangewezen als monument in de zin van deze Monumentenwet.

Beschermd dorpsgezicht

De begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Bellingwolde (volgens het voorstel van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, thans Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) is weergegeven op figuur 6 (en op de plankaart geconcretiseerd). Zie ook de plankaart, waaruit de begrenzing nader blijkt. Doel van de aanwijzing is om de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de toekomstige ontwikkelingen binnen het gebied. In bijlage 1 van deze plantoelichting is het voorstel tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht opgenomen. Hierin zijn de karakteristieke ruimtelijke waarden - zoals deze hiervoor zijn samengevat - uitgebreid beschreven. Bij de behandeling van het voorstel heeft de gemeenteraad enkele opmerkingen over het voorstel gemaakt. Deze zijn ook in bijlage 1 opgenomen. De opmerkingen hebben betrekking op de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht en het belang van een integrale afweging bij toekomstige ruimtelijke keuzen in het dorp.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft het voorstel met aanvullingen na de raadsbehandeling in behandeling. De definitieve aanwijzing wordt blijkens informatie van de Rijksdienst niet vóór eind 2009 verwacht.

Rijksmonumenten

Binnen Bellingwolde zijn een behoorlijk aantal gebouwen aangewezen als rijksmonument in de zin van de *Monumentenwet 1988*.

Het betreft hier een aantal Oldambsterboerderijen, verschillende (renteniers)woningen en een aantal gebouwen met een maatschappelijke of anderszins bijzondere functie (als de molen, de Hervormde kerk met toren, het rechthuis en het oorspronkelijk raadhuis). Een overzicht van de rijksmonumenten is in bijlage 2 opgenomen. Binnen het plangebied komen geen aangewezen archeologische monumenten voor. Wel is een locatie aan de Hoofdweg aangewezen als een terrein van hoge archeologische waarde (AMK, 2001). Het betreft hier een terrein met waarden ontleend aan de Late Middeleeuwen - Nieuwe Tijd.



Figuur 6. Voorstel begrenzing beschermd dorpsgezicht

Lanengebied

Haaks op en aan de oostzijde van de Hoofdweg is sprake van een aantal oude lanen / bebouwingslinten die in de tweede helft van de 19^e eeuw zijn aangelegd ten behoeve van de bouw van arbeiderswoningen voor de boerenarbeiders die hier zelfstandig gingen wonen. Omdat in het lanengebied na 1945 veel veranderingen hebben plaatsgevonden - onder andere de aanleg van een woonwijk - is dit gebied buiten het voorstel tot aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht gelaten.

Overige gebieden

Aan de noord- en zuidzijde van het dorp is sprake van komvorming: Bellingwolde-Noord en Bellingwolde-Zuid. Vanaf 1950 zijn hier planmatig nieuwe woningen / woonbuurtjes gerealiseerd met - in tegenstelling tot de particuliere woningen in het lint van de Hoofdweg - veel sociale woningbouw. Enkele van deze gebieden komen voor vernieuwing in aanmerking (zie hoofdstuk 3.3).

Groenstructuur

De groenstructuur in Bellingwolde vormt, naast de stedenbouwkundige karakteristieken en de kenmerken van de bebouwing, een bepalende factor in de ruimtelijke structuur. Het aanwezige groen heeft zowel recreatieve, ecologische als cultuurhistorische waarde.

De groenstructuur omvat allereerst de zware beeldbepalende en soortenrijke boombeplanting langs de Hoofdweg. De soortenrijkdom heeft zijn oorsprong in de individuele aanleg van de boombeplanting door boeren die hun eigen voorliggende stukje Hoofdweg van bomen voorzagen.

Naast de boombeplanting langs de Hoofdweg is de boombeplanting langs de lanen en erven richting het buitengebied onderdeel van de groenstructuur. Deze beplantingen staan min of meer haaks op de Hoofdweg en markeren de oude strokenverkaveling en onverharde zandpaden naar de achtergelegen landbouwgronden. Ook de (groene) open ruimten, waarvan op diverse plaatsen in de bebouwing aan de Hoofdweg sprake is en die zicht bieden op het achterliggende (open) landschap, zijn karakteristiek voor de ruimtelijke structuur. Specifieke elementen in de groenstructuur vormen verder de fraaie tuinen bij de Oldambtsterboerderijen. In deze tuinen staan pal vóór de boerderijen vaak twee rode beuken.

2. 3. Ruimtelijk-functionele structuur (figuur 7)

Met een inwonertal van circa 3300 is Bellingwolde in omvang het grootste dorp in de gemeente Bellingwedde. Het aanbod aan (basis)voorzieningen in het dorp is ruim. Zo zijn er diverse basisscholen en een school voor het voorgezet onderwijs, diverse sociaal-culturele en medische voorzieningen waaronder een multifunctioneel centrum met onder meer een sportaccommodatie, ontmoetingsruimtes, gelegenheden voor bijeenkomsten etc., alsmede een steunstee (ondergebracht in het nieuwe woongebouw aan de Reidersingel). Aan de Sportweg ligt een sportveldencomplex met park.

Ook in Rhederbrug, onderdeel van dit plangebied, staat een basisschool en een dorps huis ("De Brug", Rhederweg) met daarin tevens een steunstee.

Enkele van de maatschappelijke voorzieningen (zoals het Dollardcollege en de De Meet) hebben een functie voor de hele gemeente. Naast deze maatschappelijke voorzieningen komen er in het plangebied diverse winkels voor (waaronder een supermarkt), een bank, een postagentschap en enkele horecabedrijven.

2.3.1. Het wonen

- huidige situatie -

De woonfunctie is bepalend voor een groot deel van de bestaande bebouwing. De woonfunctie wordt in enkele gevallen gecombineerd met een andere functie. Binnen de woningvoorraad van circa 1600 woningen ligt in Bellingwolde het accent op de particuliere sector. Blijkens het *Woonplan Bellingwedde* (2002) bestaat de woningvoorraad in het dorp uit circa 26% aan huurwoningen en circa 74% aan koopwoningen. De afgelopen jaren is het aandeel huurwoningen binnen de totale woningvoorraad door herstructurering en nieuwbouw enigszins afgenomen.

Een specifieke woonvorm komt voor in de vorm van een opvangcentrum voor asielzoekers. Dit centrum is sinds de vestiging ervan ondergebracht in het gebouw De Grenshof aan de Hoofdweg 261.

Over het algemeen is binnen het dorpsgebied sprake van een goede woonkwaliteit: kwalitatief goede woningen, op ruime percelen in een aantrekkelijke woonsituatie.

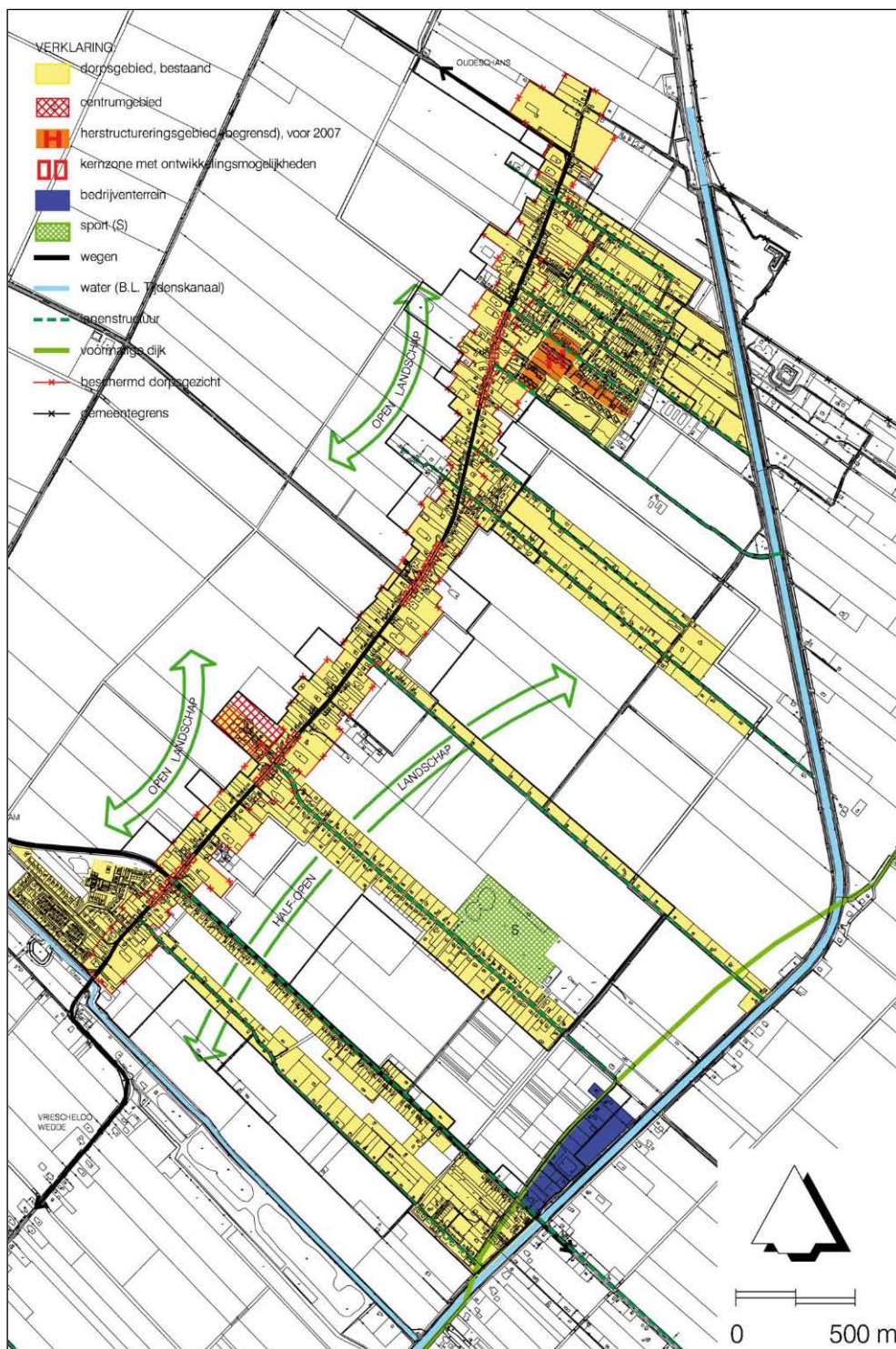
- ontwikkelingen, knelpunten -

Delen van de bestaande huurvoorraad en incidenteel ook in de particuliere sector komen op korte of langere termijn voor verbetermaatregelen in aanmerking. Dat kan zowel tot uiting komen in vervanging als verbetering. In het kader van het *Woonplan Bellingwedde* en vervolgprogramma's zijn over de verbeteringsmaatregelen afspraken gemaakt met de betrokken woningbouwcorporatie Acantus. Op de gewenste buurtvernieuwing wordt in het volgende hoofdstuk (paragraaf 3.3) teruggekomen. Voor het overige is binnen de bestaande woningvoorraad merendeels sprake van een goede woonsituatie.

2.3.2. Bedrijvigheid

- huidige situatie -

Verspreid in Bellingwolde is sprake van een aantal vormen van bedrijvigheid. De bedrijvigheid is met name gevestigd aan de oorspronkelijke bebouwingsassen, in het bijzonder rond de Hoofdweg. Vanouds is hier veel agrarische bedrijvigheid gevestigd. Al enkele decennia is vanwege schaalvergroting in het algemeen sprake van een afnemend aantal agrarische bedrijven. In de dorpskommen doet deze ontwikkeling zich in versterkte mate voor, vooral in situaties van milieuknelpunten en ruimtegebrek. Desalniettemin zijn er in Bellingwolde nog circa 15 hoofdberoepsbedrijven aanwezig. De meeste agrarische bedrijven zijn gevestigd in grote (monumentale) gebouwen van cultuurhistorische waarde.



Figuur 7. Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur van Bellingwolde

Daarnaast is sprake van enkele agrarisch aanverwante bedrijven zoals loonbedrijven of andere agrarisch dienstverlenende bedrijven, gevestigd in voormalige agrarische bedrijfspanden.

In het dorp bevinden zich daarnaast een aanzienlijk aantal niet-agrarische bedrijven. Voorbeelden hiervan zijn een drukkerij, een houtbedrijf, een transportbedrijf en een schoonmaakbedrijf. Zakelijke dienstverlening manifesteert zich overwegend in kleinschalige kantoorfuncties (bankgebouw, makelaarskantoor, assurantiekantoor).

Gecombineerd met de woonfunctie ontwikkelt zich de laatste jaren ook kleinschalige, aan-huis-verbonden bedrijvigheid. Zowel de grotere, als ook de kleinschalige bedrijvigheid bevindt zich vrijwel allemaal rond de Hoofdweg. Specifiek is het oude gemeentehuis tegenover de Tweekarspelenweg dat thans de functie van bedrijfsverzamelgebouw heeft.

Bij Rhederbrug ligt tussen de Leidijksweg en de Kanaalweg een kleinschalig bedrijventerrein dat nagenoeg volledig is uitgegeven. Op het terrein zijn lokale bedrijven gevestigd. Het terrein is met name bedoeld voor lokale bedrijven die op hun huidige plaats te weinig ontwikkelingsruimte hebben en milieutechnisch in de knel zitten, dan wel voor startende bedrijvigheid.

- knelpunten, ontwikkelingen -

Specifieke knelpunten kunnen zich voordoen bij een combinatie van bedrijvigheid met of naast een woonfunctie, dan wel daar waar sprake is van ruimtelijk storende situaties. Dat laatste geldt bijvoorbeeld voor het perceel aan de Hoofdweg 270, de voormalige locatie van de Rabobank te Bellingwolde-Zuid. Dit bestemmingsplan zet in op verbetering.

2.3.3. Voorzieningen en instellingen

- huidige situatie -

Voorzieningen en instellingen liggen vanouds eveneens in het gebied rond de Hoofdweg. In de loop van de tijd is bewust ingezet op de ontwikkeling van een klein centrumgebied tussen de bebouwingsconcentraties van Bellingwolde-Noord en Bellingwolde-Zuid met een bindende functie voor de verschillende dorpsdelen. Het betreft hier de realisering van het voorzieningencentrum 'De Meet', dat tevens als zalencentrum fungeert.

Onderwijsvoorzieningen zijn er in de vorm van twee openbare basisscholen (Oosterschool en Westerschool), de protestants-christelijke basisschool De Wegwijzer en de openbare basisschool in Rhederbrug. Tevens beschikt Bellingwolde over een school voor voortgezet onderwijs (Dollardcollege). Wat betreft de sociaal-medische en zorgvoorzieningen zijn er in Bellingwolde zowel huisartsen als een tandarts met praktijkruimten en een steunsteek gevestigd. In de sociaal-culturele sector heeft het centrum De Meet een belangrijke functie met daarin diverse ontmoetings- en vergaderruimtes, de bibliotheek en een sporthal. Te noemen is zeker ook het streekmuseum De Wolden, op de hoek van de Hoofdweg met de Tweekarspelenweg.

Sport en recreatieve voorzieningen zijn - naast de overdekte accommodatie in De Meet - met name aan te treffen in de vorm van het sportpark aan de Sportweg, de tennisbanen in Bellingwolde-Zuid en de ijsbaan in Bellingwolde-Noord. Ook het parkgebied naast het sportpark is als recreatieve voorziening te noemen.

Verder liggen er volkstuincomplexen in zowel Bellingwolde-Noord als Bellingwolde-Zuid. Ten slotte komen in de woongebieden een aantal kleinschalige speelvoorzieningen voor. Voorzieningen in de detailhandel, horeca en dienstverlening liggen verspreid in het dorpslint.

- ontwikkelingen, knelpunten -

Ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen wordt via het onderwijs- en welzijnsbeleid door de gemeente specifiek beleid ontwikkeld.

Aangaande de huisvestingsaspecten gelden voorshands geen ruimteclaims op de bestaande locaties richting het bestemmingsplan.

In de *Structuurvisie Bellingwedde* is één en ander nader in beeld gebracht.

Wel wordt in overleg met de zorginstelling Oosterlengte en de betrokkenen in het dorp nagegaan op welke wijze tot een concentratie en vernieuwing van de zorgvoorzieningen kan worden gekomen. In hoofdstuk 4 wordt daarop teruggekomen.

2.3.4. Verkeer en vervoer

Bellingwolde is goed ontsloten via de aansluiting op de A7 ten noorden van het dorp (bij Klein Ulsda). De Hoofdweg door het dorp maakt deel uit van de hoefijzervormige route die de verschillende lintdorpen ontsluit. Haaks op deze route ligt de N969, de verbinding tussen Blijham via Bellingwolde richting Duitsland (Rhede). De overige wegen in het dorp hebben in hoofdzaak het karakter van een woonstraat of hebben een functie als lokale ontsluiting richting het landelijk gebied.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

De *Nota Ruimte* (2006) bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2015, met een doorkijk tot 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrugnende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt het beleid zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: Basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Deze bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Hieronder vallen bijvoorbeeld de mainports Schiphol en Rotterdam, de nationale stedelijke netwerken, maar ook de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen. Het dorp Bellingwolde maakt geen deel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van deze hoofdstructuur is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De Nota Ruimte geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit (van dorpen). Allereerst geldt als basiskwaliteit dat in (alle) dorpen nieuwe woningbouw mogelijk is, ten minste om te kunnen voorzien in de eigen behoefte. Ook de vestiging van nieuwe, lokaal georiënteerde bedrijvigheid is mogelijk. Daarbij geldt wel als voorbehoud dat wonen en werken in regionaal verband worden afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied. Op meer procesmatig gebied geldt de watertoets als onderdeel van de basiskwaliteit. Dit geldt tevens voor het voldoen aan de wetgeving en diverse Europese Richtlijnen.

3. 2. Provinciaal / Regionaal beleid

3.2.1 Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013

Het provinciale ruimtelijke beleid is verwoord in het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* dat op 17 juni 2009 is vastgesteld.

In de lijn van de vorige POP's blijft de provincie kiezen voor ontwikkeling van de stedelijke centra en de overige centrumkernen, maar daarnaast ook voor een 'vitaal platteland'.

Buiten de regio's Groningen-Assen en het Westerkwartier - maar inclusief de regio Oost waarin Bellingwedde ligt - moet de komende jaren rekening worden gehouden met een teruglopend bevolkingsaantal. Dat leidt tot allerlei specifieke leefbaarheidsproblemen.

De provincie vindt het desondanks belangrijk dat de leefbaarheid op het platteland behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Het *Omgevingsplan Groningen* geeft per landschapstype nadere beleidsrichtingen aan. Bellingwedde ligt op de overgang van meerdere landschapstypen, vandaar de volgende aandachtspunten:

- binnen het veenkoloniale deel in het oosten van het buitengebied (omgeving Veelerveen) gaat het van oudsher om een agrarisch gebied met veel aardappelteelt. De landbouw verandert hier echter door afname van het areaal fabrieksaardappelen. De provincie wil in deze delen de economie stimuleren door ruimte te bieden voor schaalvergroting;
- het noordelijk deel van de gemeente, het hoefijzergebied van de voormalige Dollardinbraak, behoort tot het Oldambtgebied. Vergelijkbaar met de problematiek in de veenkoloniën, wil de provincie ook hier ruimte bieden voor schaalvergroting. Het grootschalige landschap biedt daarvoor de ruimte, maar wel is aandacht voor een goede inpassing vereist;
- In het gebied Westerwolde (omgeving Wedde) ligt de nadruk op een kleinschalige ontwikkeling met vormen van natuur- en bosontwikkeling, exclusief wonen en meer kleinschalige landbouw.

Aangaande de leefbaarheid wijst het Omgevingsplan op de genoemde bevolkingskrimp, hoewel in de meeste gemeenten van de regio Oost het aantal huishoudens nog licht stijgt. Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling met een toenemend aantal ouderen.

Opstellen van buurt- en dorpsvisies kan een middel zijn voor verbetering van de leefbaarheid. De provincie wijst verder op de wens om de positie van kwetsbare groepen te verbeteren. Met name waar voorzieningen onder druk staan kunnen dienstencentra, steunstees, multifunctionele centra en zorgposten een goede functie vervullen.

In de regio's Noord- en Oost-Groningen acht de provincie een versnelling van de woningbouw een belangrijk thema; deze is primair gekoppeld aan de transformatie van de bestaande voorraad: nieuwbouw betreft voornamelijk vervanging van bestaande woningen.

Op de functiekaart van het POP is het dorp Bellingwolde aangegeven als 'stedelijk gebruik'. Het behoud, herstel en de ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies staat hier voorop. Het gebied om het dorp heen is aangegeven als (bestaand) landbouwgebied. Het agrarisch gebied aan de westzijde heeft de medeaanduiding 'landbouw in grootschalig open gebied', het agrarisch gebied aan de oostzijde de medeaanduiding 'zoekruimte bos'.

De provincie is terughoudend met het toestaan van nieuwe woningbouw op het platteland. Daar dient woningbouw voor de eigen behoefte geconcentreerd te worden in de centrumdorpen en aanvullend in de complete dorpen. Dit zijn de dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen. Bellingwolde is zo'n centrumdorp.

Met betrekking tot het landschap vormt het streekeigen karakter van het gebied het vertrekpunt voor nieuwe ontwikkelingen en ingrepen.

Dit betekent dat de natuurlijke en cultuurhistorische kenmerken die het karakter van het landschap bepalen, moeten worden gehandhaafd en zoveel mogelijk verder worden ontwikkeld. Hierbij kan het ook gaan om archeologische waarden, waarvan het verlies onherstelbaar is.

3.2.1. Omgevingsverordening Provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP is onder meer de Omgevingsverordening Provincie Groningen opgesteld. Deze geeft op meerdere terreinen richtlijnen en voorwaarden aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze zijn zowel inhoudelijk als methodisch.

Wat de inhoudelijke vereisten betreft geeft de provincie een aantal eisen vanuit het woningbouwbeleid en het beleid aangaande bedrijvigheid. Deze zijn gelet op de planinhoud hier vooral van belang. Zo verlangt de provincie een uitvoerige motivatie van opgenomen nieuwe woningcapaciteit, mede in relatie tot andere plannen. Dit tegen de achtergrond van het *Uitvoeringsbesluit Nieuwbouwruiimte*, zoals dat in de provinciale verordening is opgenomen. De provinciale Verordening vervangt en actualiseert op dit punt de *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008*. Op grond van deze nota is het beleid van de afgelopen jaren in gang gezet.

Zo geeft de *Nota Bouwen en Wonen 2005-2008* als uitbreidingsruimte het volgende aan: 80 woningen voor de periode 2002 t/m 2008 en 0 woningen voor de periode 2009 t/m 2014.

De Nota heeft de gemeente (onder meer ten behoeve van het opstellen van bestemmingsplannen als het voorliggende) aanleiding gegeven om het woningbouwprogramma aan te passen en af te stemmen op het provinciaal beleid. Dit heeft geleid tot het woningbouwprogramma als weergegeven in bijlage 4. Het woningbouwprogramma geeft per dorp de bouw- en slooppopgaven weer. Deze resulteren in een uitbreiding van de woningvoorraad met 55 woningen, terwijl 80 woningen zijn toegestaan. Dit betekent dat de gemeente nog 25 woningen te verdelen heeft.

Gelet hierop is het bestemmingsplan Bellingwolde, evenals de eerdere bestemmingsplanherzieningen, exact op het woningbouwprogramma afgestemd.

De nieuwe provinciale Omgevingsverordening, die de Nota Bouwen en Wonen 2005-2008 vervangt, geeft voor Bellingwedde voor de periode 2008-2019 een uitbreidingsruimte van 102 woningen. De eerder toebedeelde uitbreidingsruimte van 80 is hierbij inbegrepen.

Vanuit het aspect van woningbouwcontingenten bezien, stuit dit bestemmingplan derhalve niet op problemen.

De inpassing in het woonprogramma staat in bijlage 4 nader beschreven. In hoofdstuk 4 wordt nader teruggekomen op de ruimtelijke planvorming.

Voor wat betreft de beleidsuitvoering aangaande bedrijvigheid zet de *Omgevingsverordening* in op een concentratie van bedrijventerreinen. In beginsel is de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en de uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen niet toegestaan.

Gedeputeerde Staten kunnen daarvan ontheffing verlenen als op bestaande terreinen geen ruimte meer is of kan worden gemaakt en de behoefte kan worden aangetoond.

Ook de verplaatsing van een bedrijfslocatie elders kan een motief zijn voor uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein.

Voor wat het beleid aangaande winkelveorzieningen betreft, wordt niet voorzien in de mogelijkheid van vestiging van detailhandel buiten bestaande wijk- en winkelcentra.

Aangaande agrarische bouwpercelen geeft de *Omgevingsverordening* aan dat in beginsel bestemmingsplannen geen nieuwe agrarische bouwpercelen mogen opnemen. Verder gelden regels over de omvang van bestaande bouwpercelen (maximaal 2 ha), de bescherming van monumentale erven en de plaatsing van mest- en sleufsilo's (óp of direct naast agrarische bouwpercelen). Voor intensieve veehouderijen schrijft de *Omgevingsverordening* een terughoudend beleid voor.

3.2.2. Regioprogramma Oost (2008 - 2011)

Het POP schetst voor Oost-Groningen een gebiedsperspectief voor 2030. Voor Bellingwolde relevante fragmenten uit dit perspectief zijn:

Oost-Groningen is een dynamisch gebied. Westervolde is met zijn mooie landschap belangrijk voor recreatie en toerisme. De landbouw produceert hier milieuvriendelijk en heeft aanvullende inkomsten uit allerlei nevenactiviteiten. Wonen en werken zijn afgestemd op de lokale behoefte en zorgvuldig ingepast in het landschap.

Om het gebiedsperspectief te kunnen realiseren is in het POP een aantal opgaven / uitwerkingen gedefinieerd. Een aantal daarvan heeft raakvlakken met dit bestemmingsplan. Daarbij gaat het in eerste instantie om het *Regioprogramma Oost (2005 - 2007)*, inmiddels geactualiseerd in het *Regioprogramma Oost 2008-2011*. Daarin is de gebiedsgerichte samenwerking in Oost-Groningen verankerd en zijn concrete (doe)projecten ingezet, onder meer het project 'Sterke Steden en Levende Dorpen'.

Het regioprogramma onderscheidt een aantal projecten per thema en een aantal gebiedsopgaven. Zo wordt ingegaan op het belang van de regionale economie. Wat betreft het thema 'Wonen en leefbaarheid' geldt als speerpunt het inspelen op de vergrijzing van de bevolking bij nieuwe woningbouw en het herstructureren van een aantal dorpen. Een en ander krijgt zijn vorm in een regionaal woonplan. Ook wijst het regioprogramma op de pilotprojecten voor landschapsversterkend wonen, onder meer in Bellingwedde (Hoornder Venen). Verder is een pilotproject ontwikkeld voor landelijk erfgoed ter bevordering van het behoud van waardevolle boerderijen en andere karakteristieke panden.

Met dit bestemmingsplan wordt daarvoor de planologische ruimte geboden.

3.2.3. Landschapsontwikkelingsplan

Als uitwerking van het POP heeft de provincie - in samenwerking met de betrokken gemeenten - het *Landschapsontwikkelingsplan Oldambt, Westervolde en Veenkoloniën (LOP, 2005)* opgesteld.

Het LOP geeft een visie op de ontwikkeling en inrichting van het landschap. Overigens is het LOP geen formeel vastgesteld beleidsplan, maar doet het voorstellen voor de ontwikkeling van het landschap. Onderlegger van het LOP vormen de zogeheten kernkwaliteiten van het landschap. Deze vormen de basis voor het sturen van nieuwe ontwikkelingen die moeten bijdragen aan een sterke landschappelijke identiteit per landschapstype en een duidelijke differentiatie tussen de landschapstypen.

De kernkwaliteiten van het landschap in en rond Bellingwolde zijn het monumentale bebouwingslint op de hogere zandgronden in het (open) randveenontginningslandschap en daarnaast het beplantingspatroon.

De wijze waarop op de kernkwaliteiten kan worden ingezet, verwoordt het LOP in een aantal kansen. Relevant voor dit plan zijn de kansen 'Linten en krekken' en 'Grenslaan Schansland'. Eerstgenoemde kans is gericht op het tegengaan van verdere verdichting van het open landschap. Het landschap mag echter niet op slot worden gezet, er moet ruimte blijven voor ontwikkeling.

Daarom wordt een zonering voorgesteld waarbij binnen de bestaande dorpslinten ruimte bestaat voor nieuwe functies en buiten de linten de openheid wordt behouden of versterkt. De kans 'Grenslaan Schansland' is onder meer gericht op het beleefbaar maken c.q. herstellen van de verschillende relicten van de Eemslaan, waaronder bijvoorbeeld de oude leidijen, waarvan er één ten zuidoosten van Bellingwolde ligt.

3. 3. Gemeentelijk beleid

Het voor dit bestemmingsplan relevante gemeentelijke beleid is verwoord in het *Woonplan (2002)*, het *Landschapsbeleidsplan (1990)* en de (ontwerp-) *Structuurvisie Bellingwedde (2006)*. Daarnaast kan gewezen worden op de gemeentelijke inbreng in regionale plannen. Tevens vormen de geldende planologische regelingen in het dorp een kader voor dit bestemmingsplan.

3.3.1. Vigerende bestemmingsplannen

Zoals in de inleiding van deze plandoelichting al is aangegeven, gelden voor het dorp Bellingwolde - tot het moment van inwerkingtreding van dit plan - een aantal (zeer) verouderde plannen.

Beleidsinhoudelijk voldoen deze plannen niet aan de actuele inzichten. Ze vormen, anders gezegd, een kind van hun tijd. Ondanks dat de plannen in hoofdzaak verouderd zijn, zijn ze toch - vanuit het oogpunt van rechtszekerheid - van belang voor dit bestemmingsplan.

3.3.2. Woonplan "Ruimte voor kwaliteit" (2002)

De gemeentelijke visie op de kwantiteit en kwaliteit van het wonen is vastgelegd in het *Woonplan Bellingwedde (2002)* en enkele vervoliprogramma's. Het woonplan omvat een algemene woonvisie en daarnaast een dorpsgerichte uitwerking, waarin per dorp een ontwikkelingsperspectief voor het wonen is geschetst.

In het algemeen ligt de prioriteit in het woonplan bij de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Daarmee wordt de druk op het buitengebied beperkt en kan de structuur van de dorpen zelf worden versterkt. Daarnaast is het beleid gericht op het aanpakken van knelpuntlocaties (vanuit ruimtelijk oogpunt en/of oogpunt van milieu) én het afronden van de dorpen door inbreiding.

Het accent van de woningbouw en herstructurering in de gemeente ligt blijkens het woonplan op de (grootste) kernen Bellingwolde en Blijham. Het woonplan maakt in Bellingwolde onderscheid in drie woonmilieus waarvoor specifiek beleid geldt.

Lintbebouwing langs de Hoofdweg

Een karakteristiek gebied waar (ook) vanuit het woonbeleid gestreefd wordt naar behoud en vergroting van de ruimtelijke kwaliteit.

Woonbuurt Bellingwolde-Noord

Bij de ontwikkeling van deze buurt is destijds ingespeeld op de lanenstructuur zoals deze haaks op de Hoofdweg aanwezig is.

Binnen Bellingwolde-Noord zijn vier deelgebieden onderscheiden: de buurt rond de Molenlaan / Eikenlaan met particuliere woningen en gebieden met voornamelijk sociale woningbouw, gevormd door Noorderstraat / Zuiderstraat / Reiderlandstraat, door de Lindenlaan e.o. en door de Kastanjelaan / Beukenlaan. Voor dit gebied kondigt het Woonplan een integrale vernieuwing aan. Uitgangspunten vanuit volkshuisvestelijk oogpunt zijn: bij gezinswoningen accent op koop in middelbare en duurdere segmenten, nieuwe seniorenhuisvesting in relatie tot de Hoofdweg en een betere ruimtelijke relatie van de buurt tot de Hoofdweg. Met de nieuwbouw op de kop van de Kerkweg is inmiddels met deze buurtvernieuwing gestart.

Woonbuurt Bellingwolde-Zuid

In het noordelijk deel van dit deelgebied is sprake van particuliere woningen en woningen van de corporatie. Het zuidelijke deel, zoals dat vanaf circa 1970 tot ontwikkeling is gekomen, bestaat voornamelijk uit huurwoningen. Langs de Blijhamsterweg staan vrije sectorwoningen op ruime kavels.

Aan het Veendiep ligt een recente uitbreiding met vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Voor deze woonbuurt geeft het Woonplan aan dat de sociale huurwoningen merendeels in exploitatie blijven en dat de corporatie hier een bescheiden verkoopprogramma heeft uitgevoerd.

Bovenstaande beleidsdoelen zijn vertaald in een concreet woningbouwprogramma.

Over het woonprogramma in de periode 2002 - 2006 (2008) zijn bindende afspraken gemaakt tussen gemeente en de betrokken woningbouwcorporatie Acantus. Voor de vervolgperiode (vanaf 2009) worden de gemeentelijke afspraken mede afgestemd met die van de regiogemeenten.

Op de consequenties voor dit bestemmingsplan wordt in bijlage 4 nader ingegaan.

3.3.3. Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid is vastgelegd in de *Welstandsnota Bellingwedde* (2004). Vergunningplichtige bouwaanvragen worden getoetst aan de welstandscriteria in deze nota.

De belangrijkste pijlers vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria. Onderlegger van de bijbehorende gebiedsindeling vormen de diverse landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Bellingwolde valt daarbij in verschillende deelgebieden. In het algemeen is het welstandsbeleid voor het dorp gericht op het handhaven of respecteren van de bestaande waarden van de bebouwing die worden bepaald door de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis.

3.3.4. Structuurvisie Bellingwedde (2006)

Met steun van het Stimuleringsfonds voor de Architectuur (op grond van het Belvédère beleid) heeft de gemeente in 2006 een ontwerp-structuurvisie voor haar grondgebied opgesteld.

De structuurvisie heeft geen formele beleidsstatus in de zin van een wettelijk vastgesteld structuurplan gekregen. De structuurvisie is enerzijds een onderzoeksrapport met belangrijke accenten op cultuurhistorie, landschap en leefbaarheid (overeenkomstig de toegekende subsidieregeling). Anderzijds is - daar waar de structuurvisie aansluit bij reeds eerder vastgesteld beleid (kortere termijn, tot 2010) - sprake van concreet beleid. Voor zover de visie betrekking heeft op de lange(re) termijn (na 2010), betreft het indicatief aangeduide voornemens. De structuurvisie dient als leidraad voor het actualiseren van de bestemmingsplannen. Deze hebben vervolgens hun eigen vaststellingsprocedure.

De structuurvisie geeft een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. Algemeen doel is enerzijds de verbetering van de leefbaarheid en anderzijds het behoud én het zichtbaar maken van het culturele erfgoed in de gemeente. Voor dit bestemmingsplan zijn de onderstaande pijlers uit de visie relevant. Voor Bellingwolde (en Rhederbrug) zijn deze uitgangspunten vertaald in een ruimtelijk-functionele visie die visueel is weergegeven in figuur 8. Zie hiervoor verder hoofdstuk 4.

▪ **Behoud / versterking van de leefbaarheid**

Voor een leefbare toekomst moet de bestaande vitaliteit in de dorpen blijven. Daar waar voorzieningen niet in iedere afzonderlijke kern aanwezig kunnen blijven, wordt ingezet op verbreding en intensivering.

▪ **Versterking van het landschap**

De diverse landschappen en dorpstypen in de gemeente worden beschermd en de kwaliteiten ervan versterkt. Versterking van het landschap dient samen te gaan met zorg voor het milieu en het water.

▪ **De cultuurhistorische identiteit bewaren**

Samenhangend met het ontstaan van de unieke landschappelijke verscheidenheid is sprake van een duidelijke cultuurhistorische identiteit. De inzet is om de kwaliteit van de dorpen op een historische en bij het dorp passende wijze te beschermen. Dat heeft tevens een positief effect op de leefbaarheid.

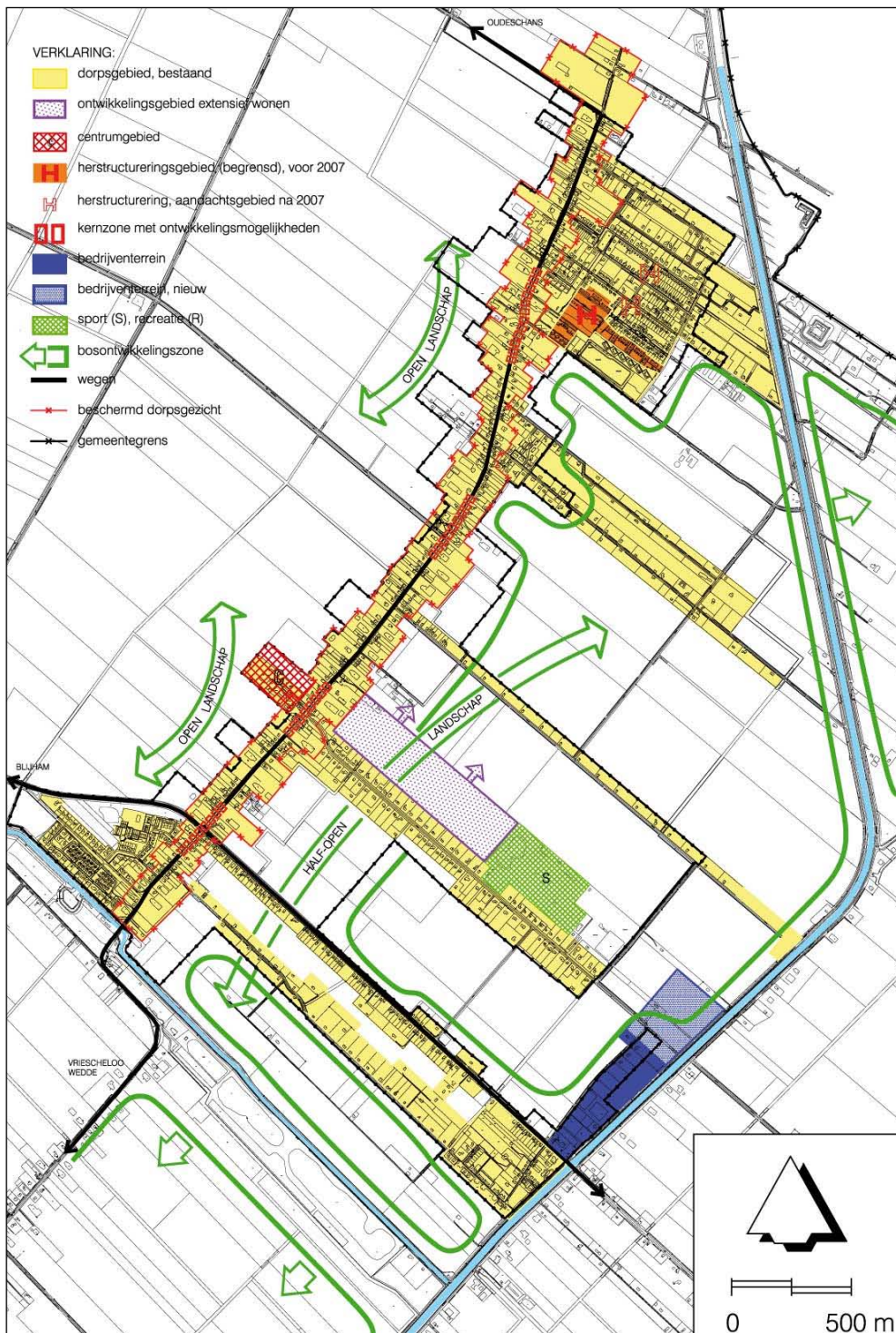
<p>▪ De woonkwaliteiten verbreden</p> <p>De bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken stellen grenzen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande dorpen. Tegelijk zet de gemeente in op het verbeteren en verbreden van de woonkwaliteiten door:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ herstructurering van verouderde delen van de woningvoorraad ✓ passende locaties voor inbreiding benutten ✓ verbetering van de relaties met de dorpscentra ✓ ontwikkeling van nieuwe vormen van wonen in combinatie met vormen van landschapsversterking. <p>▪ Ontwikkelingsruimte voor de lokale economische structuur</p> <p>De ontwikkeling en de dynamiek in het bedrijfsleven zijn belangrijk voor de vitaliteit in de gemeente. Daarom wordt aan de lokale bedrijvigheid ontwikkelingsruimte geboden. Bij het centrumdorp Bellingwolde gebeurt dit onder meer door een uitbreiding van het lokale bedrijventerrein en door het bieden van ruimte aan kleinschalige bedrijvigheid in de centrumzones in het dorp. Ook de grondgebonden landbouw behoudt ontwikkelingsmogelijkheden.</p>

3.3.5. Landschapsbeleidsplan

Het *Landschapsbeleidsplan* dateert van 1990, maar is op belangrijke onderdelen nog steeds relevant. In het plan is het gewenste landschapsbeleid opgenomen. Dit beleid sluit inhoudelijk aan op het hiervoor genoemde regionale Landschapsontwikkelingsplan (LOP), maar begeeft zich daarbij op een gedetailleerder schaalniveau. Voor het dorp Bellingwolde is het landschapsbeleid gericht op:

- handhaving van de monumentale laanbeplanting langs de Hoofdweg en incidenteel het verjongen van deze beplanting door het opvullen van gaten;
- het instandhouden en verjongen van de monumentale erfbeplantingen bij de oude boerderijen;
- het handhaven/versterken van het contrast met en de doorzichten naar de open Dollarpolders aan de westzijde van het dorp;
- het verder verdichten van de zone tussen de Hoofdweg en het B.L. Tijdenskanaal door bos- en landschapsbouw.

Het Landschapsbeleidsplan fungeert als toetsingskader bij de beoordeling van aanvragen om een kapvergunning. Het beleid ten aanzien van de gewenste verdichting van de zone tussen het dorp en het B.L. Tijdenskanaal is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied, dat in dit gebied bosontwikkeling mogelijk maakt.



Figuur 8. Ruimtelijk-functionele visie Bellingwolde (bron: Structuurvisie 2006)

3.3.6. Milieubeleidsplan 2007 - 2015 (2007)

In dit plan staat wat de gemeente de komende jaren (2007-2015) op milieugebied wil bereiken en de gekozen aanpak om deze doelen te bereiken. Belangrijke uitgangspunt voor het gemeentelijke milieubeleid is - naast de huidige milieusituatie - de Structuurvisie Bellingwedde (zie hiervoor 3.3.4.).

- Speerpunten van het gemeentelijk milieubeleid zijn:
- ✓ behoud van de kwaliteit van groen en water;
 - ✓ stimuleren van het milieubewust gedrag;
 - ✓ behoud van veilige bedrijvigheid;
 - ✓ stimuleren energiebesparing en toepassing duurzame energie.

Het milieubeleidsplan benadrukt dat het aspect milieu integraal onderdeel vormt van de ruimtelijke planvorming. Milieucriteria worden dan ook zo vroeg als mogelijk in het planvormingsproces ingebracht.

De speerpunten en ambities in het milieubeleidsplan zijn vertaald in concrete acties en projecten, uitgesplitst naar de diverse milieuaspecten (groen, afval, bodem, geluid, licht, water, externe veiligheid en klimaat en energie). Een aantal acties en projecten hebben raakvlak met dit bestemmingsplan. De belangrijkste daarvan zijn:

- milieu- en duurzaamheidscriteria zijn integraal onderdeel van ruimtelijke plannen en hebben in de plannen hoge prioriteit;
- behoud van het groene karakter als kenmerkend uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- versterking recreatie (waarbij de gemeente kiest voor extensieve recreatie) mag niet ten kosten gaan van de milieukwaliteiten (zoals geluid, natuur en afval);
- op termijn oplossen van historisch gegroeide knelpunten in woonkernen (woonfuncties in nabijheid van bedrijven met relevante geluidsbelasting) en;
- nieuwe bestemmingen in voormalige agrarische bebouwing worden vooraf getoetst op milieucriteria.

Het milieubeleidsplan wordt vertaald in een meerjarenuitvoeringsprogramma waarin de diverse acties en projecten gekoppeld worden aan onder meer de benodigde middelen en een planning.

3.3.7. Kadernota Kampeerbeleid Oost-Groningen (concept 2007)

Deze nota is opgesteld door de gemeenten in Oost-Groningen in samenwerking met de ondernemersverbanden (Het Blauwe Lint, Vereniging Toeristisch Westerwolde en het Toeristisch platform Bellingwedde).

De nota bevat voorstellen voor het gemeentelijk kampeerbeleid nu de Wet Openluchtrecreatie - die de basis vormt voor de huidige vergunningen, ontheffingen en vrijstellingen op het gebied van kamperen - per 1 januari 2008 is vervallen. De voorgestelde beleidskeuzen hebben de status van advies. De definitieve beleidskeuzen en de vertaling daarvan naar bestemmingsplannen en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) moeten per gemeente worden gemaakt.

De nota heeft een pragmatische aanpak en zet vooral in op een goede regeling voor de diverse bestaande kampeervoorzieningen waarbij onderscheid wordt gemaakt in een aantal kampeercategorieën (kampeerterrinen, kleinschalig kamperen, tijdelijk kamperen, natuurkampeerterrinen en vrij kamperen en kamperen voor eigen gebruik). De nota bevat geen uitgebreide beleidsverkenning dan wel toekomstvisie op de recreatieve sector.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Ruimtelijk-functionele visie plangebied

Het behoud en waar mogelijk het versterken van de bestaande ruimtelijke structuur zoals deze is beschreven in hoofdstuk 2 vormt een belangrijk uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Dit geldt uiteraard voor het toekomstige beschermd dorpsgezicht Bellingwolde, maar zeker ook voor de rest van het plangebied. Hiermee wordt niet alleen aangesloten op het beleid van rijk en provincie, maar ook vorm gegeven aan het eigen gemeentelijk beleid. Naast het behoud van de ruimtelijke structuur is ook het behoud en het versterken van de functionele structuur c.q. de leefbaarheid in het dorp een belangrijk algemeen uitgangspunt voor dit plan. Hierbij gaat het enerzijds om het behoud en de versterking van de aanwezige woon- en werkfunctie en anderzijds om het bieden van ruimte aan passende voorzieningen en kleinschalige vormen van bedrijvigheid.

Vertaling van deze uitgangspunten in het bestemmingsplan betekent voor het merendeel van het plangebied dat de bestaande ruimtelijke en functionele structuur (opnieuw) wordt vastgelegd. Binnen die randvoorwaarden krijgen de aanwezige functies zekere ontwikkelingsruimte. Feitelijk wordt daarmee een zo goed mogelijke invulling gegeven aan het beleid zoals is aangegeven in de Structuurvisie: bescherming van de cultuurhistorie maar met oog voor de leefbaarheid en daarmee de ontwikkeling van de bestaande functies. Zie paragraaf 4.2. Slechts op een aantal locaties biedt het bestemmingsplan ruimte voor de ontwikkeling van nieuwe functies die een wezenlijke verandering kunnen betekenen ten opzichte van de huidige situatie. Zie paragraaf 4.3.

4. 2. Beheer

4.2.1. Ruimtelijke structuur

Bij de bescherming van de ruimtelijke structuur spelen vooral de planregels en de plankaart een belangrijke rol. Via de bouwvlakken op de plankaart en de bebouwingsbepalingen in de planregels is de plaats en de hoofdvorm van de bestaande bebouwing in het dorp vastgelegd. Voor het toekomstige beschermd dorpsgezicht Bellingwolde geldt bovendien een aanvullende, beschermende regeling.

Bij de bescherming van de bebouwde ruimtelijke structuur spelen, naast het bestemmingsplan, ook de gemeentelijke welstandsnota en de *Monumentenwet 1988* een belangrijke rol. Bij wijzigingen in de bebouwing moet rekening gehouden worden met hetgeen in de welstandsnota is vastgelegd. Op grond van de *Monumentenwet 1988* geldt onder meer een verbod voor het slopen van monumentale bebouwing.

Naast bebouwing bestaat de ruimtelijke structuur in het plangebied ook uit watergangen, wegen en groengebieden. Ook hiervoor geldt dat het bestemmingsplan gericht is op behoud en waar mogelijk en/of nodig versterking.

Wat betreft de waardevolle groenstructuur geldt behoud als uitgangspunt. Concreet betekent dit enerzijds een beschermde regeling voor de waardevolle beplantingen en anderzijds ruimte voor de noodzakelijke verjonging ervan om een gevarieerde leeftijdsopbouw te kunnen behouden/verkrijgen.

4.2.2. Functionele structuur

- *wonen* -

Het behoud van de woonfunctie is een belangrijk uitgangspunt van dit bestemmingsplan. De bestaande woningen in het dorp worden daarom positioneel bestemd. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassing van woningen aan de eisen van de tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeft patronen. Een zekere uitbreiding van woningen is dus mogelijk, mits passend in het (waardevolle) bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie dat toelaat.

Bij bestaande woningen worden tot slot mogelijkheden geboden voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en aan huis verbonden beroepen.

Bij voormalige boerderijen op grote erven, die nu woning zijn, worden ruimere gebruiksmogelijkheden gegeven, mede om de karakteristieke verschijningsvorm in stand te kunnen houden. Concreet bestaat ruimte voor:

- a. recreatieve dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid, kunstnijverheidsbedrijven en bezoekerstuinen;
- b. logiesverstrekking;
- c. complementaire daghorecabedrijven;
- d. productiegebonden detailhandel.

- *voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid* -

De diverse voorzieningen en bedrijfsactiviteiten in Bellingwolde dragen bij aan de leefbaarheid c.q. functiemenging en zijn daarnaast van grote economische betekenis voor het dorp en in een aantal gevallen de hele gemeente. Uitgangspunt ten aanzien van deze bestaande voorzieningen en bedrijvigheid is dan ook het behoud ervan. In het bestemmingsplan krijgen ze met het oog hierop een positieve bestemming.

Functies die naar de aard en impact op de omgeving vergelijkbaar zijn, zijn ondergebracht in dezelfde bestemming. Op deze manier is een onderlinge uitwisselbaarheid mogelijk wat ook bijdraagt aan het voorkomen van leegstand/verpaupering van panden.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om aanwezige onderwijsvoorzieningen zoveel mogelijk in de centrum- dan wel complete dorpen te houden. Binnen de gemeente loopt een ontwikkeling waarbij scholen worden uitgebouwd tot een zogenaamde "brede school". Het bestemmingsplan houdt rekening met dergelijke ontwikkelingen. Ook kan een extra ruimtereservering nodig zijn in verband met klassenverkleining of voor ondersteunende activiteiten.

Voorts wil de gemeente met dit plan ruimte reserveren voor een concentratie van zorg- en sociaal-medische voorzieningen. Plannen hiervoor worden ontwikkeld in samenspraak met de zorginstelling Oosterlengte, alsmede met de betrokkenen in Bellingwolde zelf. In paragraaf 4.3.1. wordt daarop nader ingegaan.

- bedrijvigheid -

In het dorp komt in enkele gevallen de woon- en bedrijfsfunctie vlak naast elkaar voor. Een algemeen geldend uitgangspunt ten aanzien van deze bedrijvigheid is dat de milieuhygiënische situatie ten opzichte van de omliggende woonbebouwing niet mag verslechteren.

De milieuzonering in de Basiszoneringslijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is hierbij richtinggevend ¹⁾. Dit betekent dat voor de bedrijven uit milieucategorie 3 specifiek is vastgelegd om wat voor soort bedrijf het gaat. Op deze wijze is uitsluitend dát bedrijfstype of bedrijven uit de (lichtere) milieucategorieën 1 en 2 op de betreffende locatie toegestaan. De agrarische bedrijven in het dorp hebben in het plan zekere uitbreidingsmogelijkheden gekregen. Uit gesprekken met de agrariërs blijkt dat er op de bedrijven behoefte bestaat aan extra schuurruimte met name ten behoeve van de opslag van akkerbouwgewassen (aardappels, graan, bieten). Bij de situering van de bouwvlakken van de bedrijven is rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden zoals die eerder zijn beschreven in deze plantoelichting en in het voorstel tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht. Concreet betekent dit dat de uitbreidingsruimte zoveel mogelijk aan de achterzijde van de bestaande bebouwing is gesitueerd ten einde de open ruimte in het lint én het zicht op de karakteristieke (monumentale) bebouwing vrij te houden. Daarnaast is ook de woonsituatie in de directe omgeving bij het leggen van de bouwvlakken betrokken.

Voor intensieve veehouderij activiteiten biedt het bestemmingsplan - gelet op de dorps situatie - geen ruimte.

- verkeer -

Ten aanzien van de verkeerssituatie worden geen bijzondere veranderingen verwacht. Wel spelen er in het kader van het beheer en onderhoud reconstructiewerkzaamheden aan het doorgaande tracé in Bellingwedde.

De bestaande verkeersstructuur is dan ook uitgangspunt van het bestemmingsplan. Daar waar straten in de woonbuurten - in het kader van het in ontwikkeling zijnde Duurzaam Veilig-beleid van de gemeente - in een 30 km-gebied vallen, is de inrichting van de straten hierop aangepast. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte.

4. 3. Ontwikkeling

Op een aantal plekken in het plangebied zijn in de (nabije) toekomst specifieke ontwikkelingen aan de orde die een andere invulling van de betreffende locaties tot gevolg hebben. De betreffende ontwikkelingen vloeien voort c.q. zijn op hoofdlijnen reeds vastgelegd in het Woonplan Bellingwedde (en vervoliprogramma's) en/of de Structuurvisie Bellingwedde.

¹⁾ Doel van deze zoneringslijst is om bedrijven qua aard en invloed (waarbij gekeken wordt naar de aspecten geur, stof, geluid en gevaar) op de woonomgeving te categoriseren en planologisch te regelen. Dit betekent dat - afhankelijk van de categorie - er in beginsel een bepaalde afstand moet worden aangehouden tussen een (nieuw) bedrijf en de omringende woonbebouwing. Omgekeerd dient ook bij nieuw geprojecteerde woonbebouwing voldoende afstand tot bestaande bedrijven te worden aangehouden. Voor categorie 1 en 2 bedrijven is deze afstand slechts 0-30 meter.

Inmiddels wordt in programmatische zin het woonbeleid van de gemeente voor de periode tot 2019 aan grenzen gebonden in het *Uitvoeringsbesluit Nieuwbouwruiimte*, dat hoort bij de *Omgevingsverordening provincie Groningen*.

Gelet op het belang van de regionale woningmarkt, overleggen de regio-gemeenten van Oost-Groningen over de inzet, programmering en afstemming van het woningbouwprogramma. Definitieve afspraken moeten daaromtrent nog worden gemaakt.

De bouwmogelijkheden in het voorliggende bestemmingsplan passen, zoals in hoofdstuk 3.2.1. alsmede in bijlage 4 aangegeven, binnen de beschikbare contingentsruimte. Het woonprogramma voor Bellingwedde en de plaats van het bestemmingsplan daarin zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

De woningbouw (bouw en sloop) zoals met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, vloeit voort uit het gemeentelijk woningbouwprogramma (zie ook bijlage 4). Opgemerkt wordt dat enkele locaties een bij recht bestemming hebben gekregen, terwijl voor andere locaties de woningbouw pas mogelijk is na toepassing van een wijzigingsprocedure.

Hieronder volgt een toelichting op de nieuwe ontwikkellocaties in dit bestemmingsplan. Deze ontwikkellocaties vertonen een belangrijke onderlinge samenhang, met name waar het gaat om een integrale aanpak en verbetering van basisvoorzieningen die de hele gemeenten ten goede kunnen komen.

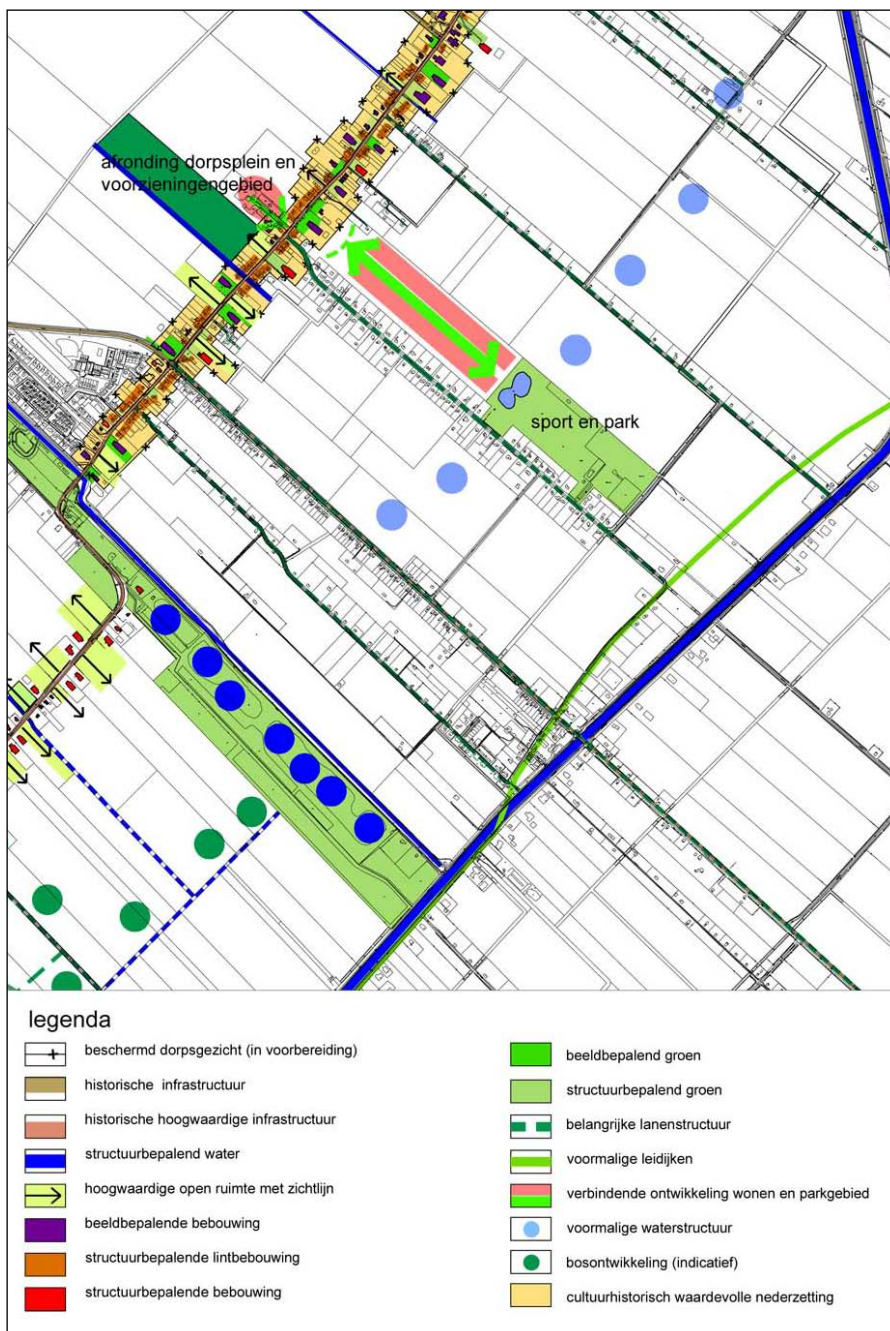
4.3.1. Dorpsplein: wonen en zorg

Reeds in de *Structuurvisie Bellingwedde* is de wenselijkheid aangegeven voor een passende ontwikkeling rond het Dorpsplein. Het gaat om een versterking van dit centrumgebied met passende functies.

In aansluiting op de uitgangspunten van de *Structuurvisie Bellingwedde* is de locatieafweging voor de ontwikkeling rond het Dorpsplein nader onderbouwd in bijlage 7 bij deze toelichting. In het *Voorstel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bellingwolde* wordt onder paragraaf 4.1.2. hierop nader ingegaan.

De cultuurhistorische context blijkt uit de navolgende figuur 9, terwijl de functionele inzet naar voren komt uit de al eerder opgenomen figuur 8.

Het plan rond het Dorpsplein ligt buiten het aan te wijzen beschermde dorpsgezicht. Ook is in het ruimtelijk ontwerp voor een goede overgang naar dit dorpsgezicht gezorgd. Figuur 10 van deze plantoelichting geeft dit aan. Voorts worden karakteristieken (bebouwing, beplanting) in de nieuwe opzet teruggebracht.



Figuur 9. Locatie Dorpsplein binnen het ruimtelijk beeld Bellingwolde

In programmatische zin kan het volgende worden opgemerkt: er zijn in overleg met betrokkenen (Zorggroep Oosterlengte, eerste lijnszorgverleners in de gemeente, grondeigenaar) gesprekken gevoerd over de wenselijke ontwikkeling in dit gebied.

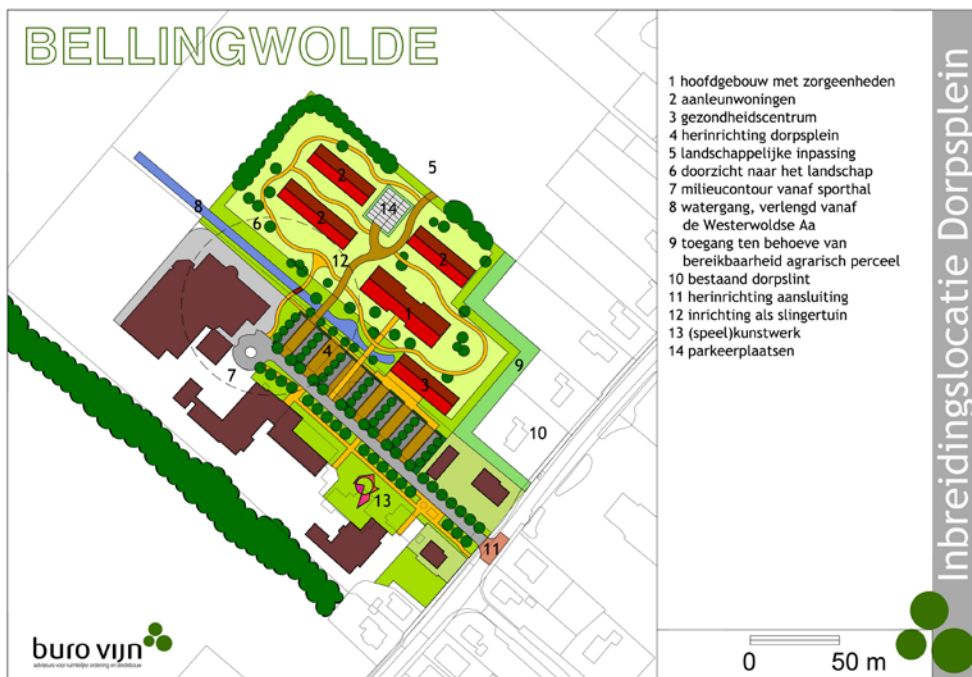
Gelet op de functie als centrumdorp en het ontbreken van voldoende zorgvoorzieningen in Bellingwolde is in overleg met betrokkenen een programma opgesteld.

Dit behelst de volgende elementen:

- een (intramuraal) zorgcomplex met circa 24 eenheden;
- de bouw van 16-tal aanleunwoningen, levensloopbestendig te bouwen;
- een gezondheidscentrum voor eerstelijns medische voorzieningen, zoals huisartsen, ruimtes voor fysiotherapie, e.d.;
- bijbehorende onbebouwde voorzieningen, zoals parkeren, groen, water, e.d.

Het behoefteaspect is nader onderbouwd in bijlage 7 bij deze toelichting. Aanvullend op deze toelichting kan daar naar worden verwezen. Zie in het bijzonder paragraaf 4.11. van de bijlage. De conclusie daaruit is dat de beoogde functie goed past en - waar het gaat om het aantal zorgplaatsen - is afgestemd op de lokale c.q. regionale ontwikkelingen.

Op basis van de locatiekeuze en het programma én rekening houdend met gebiedskenmerken is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Het resultaat daarvan is na overleg met betrokken partijen, als uitgangspunt voor de planontwikkeling genomen en weergegeven op figuur 10². Deze opzet is tevens de onderlegger voor de planologische regeling in dit bestemmingsplan.



Figuur 10. Stedenbouwkundige hoofdropzet Dorpsplein

2) Mochten bij de verdere planvorming het gewenst zijn de opzet op onderdelen aan te passen aan veranderende eisen/wensen, dan voorziet een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid daarin.

Uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn:

- de gebouwen worden parallel aan het plein geplaatst. De gebouwen vormen hierdoor de wanden van het dorpsplein en krijgen hiermee een zelfde richting als de bebouwing in het lint;
- de gebouwen krijgen een 'groene' situering, in een slingertuin;
- de centrale entree van het hoofdgebouw ligt aan het midden van het plein en krijgt hierdoor een centrale positie en een duidelijke oriëntatie op de omgeving;
- het water dat doorgetrokken kan worden vanaf het buitengebied/de Westervoldse Aa vindt als vijverpartij zijn beëindiging in het gebied;
- aan de noordkant blijft het doorzicht naar het open landschap behouden;
- de gave achterzijde van het Beschermd Dorpsgezicht blijft evenzo behouden door inpassing van de bebouwing met opgaande beplanting (overigens loopt het beschermde dorpsgezicht zelf niet door in het ontwikkelingsgebied van het Dorpsplein);
- er wordt rekening gehouden met een blijvende ontsluiting van de achterliggende akkerbouwgronden;
- waar mogelijk worden doorkijkjes naar het open landschap gecreëerd;
- het dorpsplein krijgt een nieuwe inrichting. Door de herinrichting en de nieuwbouw aan het plein wordt de ruimtelijke identiteit van het plein versterkt.

Vanuit de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' kan op de volgende zaken worden gewezen.

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van het project rond het Dorpsplein gaat het om 16 woningen, een zorgcentrum en ruimte voor sociaal-medische voorzieningen. Deze zullen enig extra verkeer aantrekken. De omvang hiervan wordt niet zodanig geacht dat daarmee een onevenredige verkeersbelasting aan de orde is. Het gaat in hoofdzaak om bestemmingsverkeer voor de aan het plein gevestigde of geprojecteerde functies. Bovendien kent het gebied een eigen ontsluiting en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid nabij de voorzieningen en de woningen.

Verder is van belang te wijzen op het feit dat ter plaatse sprake is van een maximumsnelheid van 30 km per uur.

De aansluiting op de Hoofdweg richting het Dorpsplein is ruim genoeg. Daarnaast wordt erop ingezet om de afslag naar het Dorpsplein duidelijker te markeren door middel van herinrichtingsmaatregelen. Daarbij zal tevens gekeken worden naar de directe omgeving (op vrij korte afstand sluit ook de Sportweg aan op de Hoofdweg). Bij herinrichtingsmaatregelen zal met name gekeken worden naar een goede afwikkeling voor fietsers van en naar het Dorpsplein. Deze herinrichtingsmaatregelen zullen overlegd worden met de bewoners en de scholen, met als doel de verkeersveiligheid en een goede afwikkeling van verkeersdeelnemers te bevorderen.

Verder wordt de verkeersveiligheid op het plein verbeterd. Er wordt op een meer logische en efficiënte herinrichting van de openbare ruimte ingezet. Naast een parkeerverbod bij de scholen, worden maatregelen getroffen ten behoeve van de verkeersveiligheid.

Ouders/verzorgers die de kinderen naar school brengen, krijgen de mogelijkheid om te parkeren in duidelijke parkeervakken op het plein. Over verkeersmaatregelen vindt overleg met de buurt en met de betrokken scholen plaats.

Wat het parkeren betreft, zijn voor de nieuwe en bestaande functies aan het Dorpsplein in een parkeerbalans de vraag en het aanbod naar parkeer ruimte in beeld gebracht. Dat is gebeurd met behulp van landelijk gehanteerde parkeernormen (CROW-ASVV). Tevens is gekeken naar vormen van dubbelgebruik. Immers, de scholen hebben vooral overdag een parkeerbehoefte. Voor bepaalde activiteiten in de Meet ligt het accent op de avond of de weekenden.

De parkeervraag is afkomstig van de verschillende bijzondere functies rond het Dorpsplein. Het parkeeraanbod bestaat uit de parkeerruimte op het plein, óók na uitvoering van een herinrichting, terwijl voorts voor de aanleunwoningen nog een 16-tal aparte parkeerplaatsen op het bijbehorend terrein worden voorzien.

Uit de parkeerbalans (zie ook bijlage 7) blijkt dat er zonder dubbelgebruik 124 parkeerplaatsen nodig zijn en met dubbelgebruik 88 (afgerond 90).

Er is ruimte voor 110 parkeerplaatsen (plein + parkeerruimte bij aanleunwoningen), zodat er ruim voldoende aanbod is. Er kan zelfs enige extra ruimte worden aangeboden als gekeken wordt naar de parkeervraag.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat de situering van parkeergelegenheid dichtbij de zorgvoorzieningen extra loopafstanden voor minder-validen voorkomt.

Vanuit het omgevingsbeleid geldt voor de locatie Dorpsplein het volgende: Aangaande het bodemaspect wordt op basis van historisch gebruik geen milieuproblemen verwacht. Het is geen verdachte locatie. Bij de daadwerkelijke planontwikkeling zal dit nog door middel van gericht bodemonderzoek onderzocht worden.

Ten aanzien van het archeologieaspect worden geen problemen verwacht. Het gaat om een gebied waar geen sprake is van archeologische monumenten of anderszins geregistreerde archeologisch waardevolle terreinen. Bij de verdere planontwikkeling is archeologisch bureauadvies van Libau Steunpunt Groningen gevraagd. Zie voor de resultaten hoofdstuk 5.4.

Aangaande geluidhinder ligt het gebied binnen een 30 km-zone, terwijl de afstand tot de Hoofdweg voldoende is (ruim 60 m en verder). Overigens kent de Hoofdweg ter plaatse van de aansluiting met het Dorpsplein evenzo een 30 km zoneringszone.

Van het project gaan geen negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit uit; het gaat slechts om een geringe toename van het aantal woningen dat ver onder de grens blijft zoals deze wordt genoemd in de "*Regeling niet in betekende mate bijdragen*" (2007). Strijdigheid met de wettelijke grenswaarden is met de planontwikkeling niet aan de orde.

Ten aanzien van het aspect ecologie gaat het om agrarisch gebied. Dit ligt niet in of nabij gebieden die horen tot de Ecologische hoofdstructuur of nabij een anderszins beschermd natuurgebied.

Wat betreft de soortbescherming zijn er vanuit het huidige gebruik en dat in het verleden, geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Het betreft een akkerbouwgebied, dat reeds een groot aantal jaren als zodanig in gebruik is en waar jaarlijks grondbewerking (ploegen) op plaatsvindt.

Met het oog daarop wordt geen significante aantasting van natuurwaarden verwacht. Bovendien zijn in voorkomend geval voldoende migratiemogelijkheden naar het aangrenzende buitengebied aanwezig.

Aangaande het aspect water zal er sprake zijn van enige extra verharding (toename bebouwing en enige verharding).

Het waterschap Hunze en Aa's hanteert als norm dat bij een toename van bebouwing/verharding een oppervlakte van 10% aan waterberging wordt gerealiseerd.

Binnen het planontwerp is rekening gehouden met compensatie in de vorm van het opnemen van extra oppervlaktewater. Zoals hierboven is aangegeven, zal aansluitend op de waterstructuur in het buitengebied een waterloop uitmondend in een waterpartij worden aangelegd. Deze zal zodanig worden gedimensioneerd en uitgevoerd dat aan de waterbergingsnormen wordt voldaan.

Voorts zal een gescheiden rioleringsstelsel worden aangelegd met afkoppeling van het hemelwater, teneinde te voorzien in een goede waterhuishoudkundige situatie. Op de Hoofdweg wordt vervolgens op het bestaande stelsel aangesloten.

Over deze waterhuishoudkundige aspecten vindt overleg met het waterschap Hunze en Aa's plaats, mede in het licht van het in voorbereiding zijnde GRP/BRP (Gemeentelijk Rioleringsplan/Basisrioleringsplan).

Bedrijvigheid/inrichtingen met de milieucontour van sporthal/zalencentrum De Meet is rekening gehouden. Overigens komen geen bedrijven voor met invloed op de locatie.

4.3.2. Bellingwolde-Zuid

Voortvloeiend uit de integrale aanpak van de voorzieningen in Bellingwolde is een locatieonderzoek gehouden naar een nieuwe (vervangende) supermarkt. De bestaande supermarkt in Bellingwolde-Noord voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Op die plaats is evenmin voldoende ruimte om de supermarkt een duurzaam toekomstperspectief te geven. In overleg met initiatiefnemers vanuit een betrokken supermarktketen is een locatie in Bellingwolde-Zuid als meest geschikt naar voren gekomen (goed bereikbaar, voldoende ruimte).

Het betreft hier het terrein van de Rabobank dat voor het bedoelde doel beschikbaar kan worden gesteld. Onderzoek heeft uitgewezen dat eventuele vernieuwingsmaatregelen op aangrenzende terreinen (en daarmee een ruimer ontwikkelingsgebied) niet haalbaar zijn.

In programmatische zin gaat het om een benodigde ruimte voor circa 1200 m² verkoopvloeroppervlak met 100 m² voor een servicepunt voor de bank. In combinatie met de benodigde magazijnruimte en sociale ruimtes komt de totale bedrijfsvloeroppervlakte op circa 1.450 m². De Rabobank, die als een kleiner servicekantoor terugkomt, wordt gecombineerd met de beoogde nieuwbouw van de supermarkt. Daarnaast moet rekening worden gehouden met voldoende parkeerplaatsen (circa 50 parkeerplaatsen) en ruimte voor bevoorrading.

Het behoefteaspect is nader onderbouwd in bijlage 7. In het *Voorstel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bellingwolde* wordt in paragraaf 4.21. hierop ingegaan. De conclusie daaruit is dat de behoefte, ook vanuit distributieplanologisch oogpunt, goed is te motiveren.

Eveneens is in deze bijlage de locatiekeuze aanvullend onderbouwd. Zie de uitvoerige locatieafweging onder paragraaf 4.2.2. De conclusie daaruit is dat de locatie in Bellingwolde-Zuid zowel ruimtelijk als functioneel goed is in te passen en beantwoordt aan de te stellen distributieplanologische eisen.

Vanuit de aspecten 'verkeer' en 'parkeren' kan op de volgende zaken worden gewezen.

Naar verwachting zullen er - na een geleidelijke opstartperiode en kijkend naar de huidige supermarkt - een kleine 6000 verkeersbewegingen van consumenten per week optreden. Het betreft hier zowel auto's als fietsers en het aantal verkeersbewegingen is gerekend over een week in een verhouding van ongeveer 60%-40%. Bij zes werkdagen betekent dat 1000 verkeersbewegingen over een hele dag, ofwel ruim 100 per uur (gemiddeld). Daarbij passen de volgende kanttekeningen:

- het gaat hierbij veel minder om een toename als wel om een verschuiving van de verkeersbewegingen van de huidige naar de nieuwe locatie;
- veel mensen komen al langs de Hoofdweg en combineren dat met winkelbezoek;
- een deel komt via de weg van en naar Winschoten-Duitsland.

Alles bij elkaar zal de vestiging van de winkel vooral een verschuiving betekenen en wordt verwacht dat de bestaande verkeersstructuur hiervoor geschikt is. Wel zijn ter plaatse maatregelen nodig om een goede verkeersafwikkeling te bewerkstelligen (toegang, parkeren, plaatselijke herinrichting Hoofdweg). Wat dat laatste betreft is de doelstelling om het kenmerkende profiel van de Hoofdweg, dat voor de RABO-bank thans ontbreekt, hier weer terug te brengen, onder meer met boombeplanting.

Ten slotte kan overleg met de buurt worden toegezegd over de wijze waarop verkeersmaatregelen worden ontwikkeld.

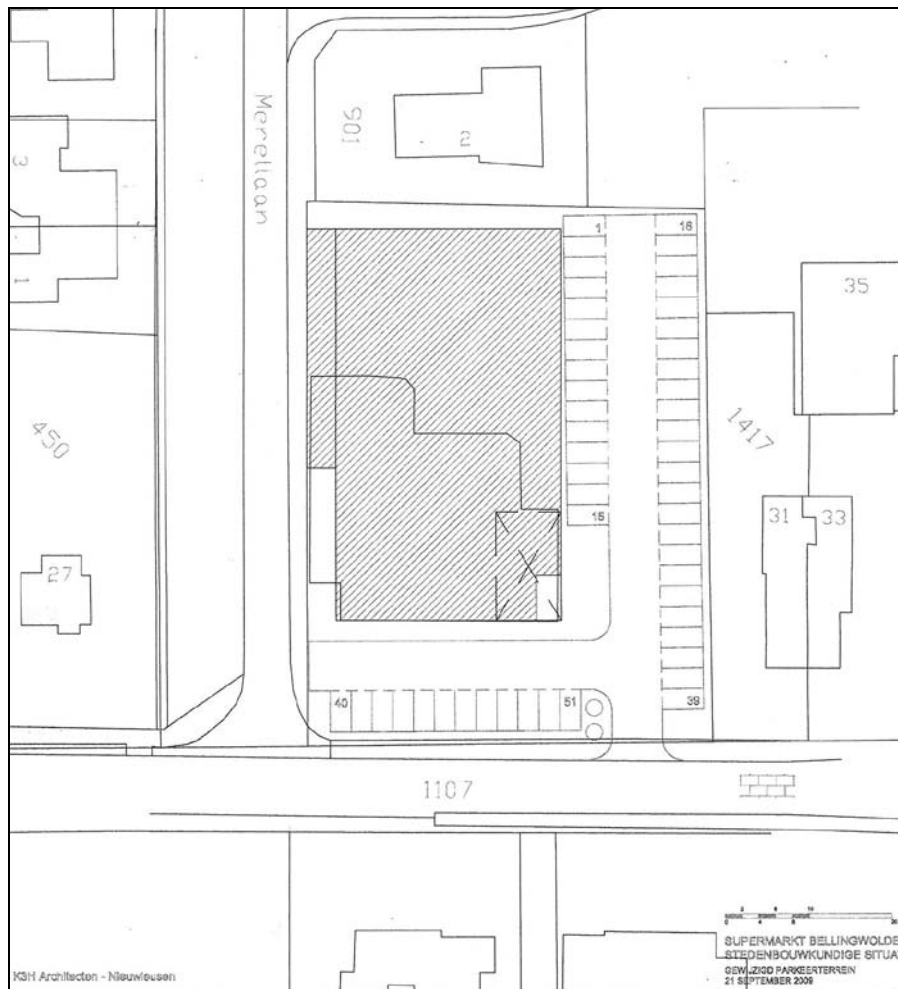
Ten aanzien van het parkeren wordt voor de supermarkt uitgegaan van een benodigd aantal van vier parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlakte). Deze norm is gebaseerd op landelijke richtlijnen (CROW-ASVV-gegevens), in combinatie met recente feitelijke parkeeronderzoeken in Noord-Nederland bij servicesupermarkten. Voor kantoren wordt rekening gehouden met 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Voor de supermarkt en de Rabobank wordt een parkeerbehoefte van (afgerond) 50 parkeerplaatsen berekend. Het aanbod aan parkeerplaatsen bedraagt 51 parkeerplaatsen (zie ook figuur 11) zodat aan de verwachte vraag kan worden voldaan.

In stedenbouwkundige zin is overwogen dat er sprake is van een locatie in het bebouwingslint langs de Hoofdweg. Met de vervangende nieuwbouw wordt aangesloten op het patroon van rooilijnen; qua hoofdmassa wordt aansluiting gezocht op de aanwezige bebouwingsstructuur. Van belang is verder te wijzen op de context van het gebied: in verband met reconstructiewerkzaamheden aan de Hoofdweg zal ter plaatse de boombeplanting worden hersteld, waarmee bij het kenmerkende beeld, elders in Bellingwolde wordt aangesloten. Zie hiervoor de navolgende figuur.

Binnen deze uitgangspunten is door partijen ingezet op een vormgeving die enerzijds functioneel is en het beoogde programma kan herbergen, anderzijds qua hoofdmassa aansluit bij omliggende (grotere) panden, maar daarbij bewust geen 'kopie' van een boerderijtype wil zijn.

Overleg over de welstandshalve aspecten vindt plaats met Libau.



Figuur 11. Inrichting terrein Rabobank (K3H, Architecten, Nieuwleusden)

Vanuit het omgevingsbeleid geldt het volgende:

Aangaande het bodemaspect wordt op basis van historisch gebruik geen milieuproblemen verwacht. Het is geen verdachte locatie. Bij de daadwerkelijke planontwikkeling zal dit nog door middel van gericht bodemonderzoek onderzocht worden.

Ten aanzien van het archeologieaspect worden geen problemen verwacht. Het gaat om een gebied waar nog forse kantoorbebouwing staat, ten behoeve waarvan in het verleden de grond aanzienlijk is geroerd. Het zal duidelijk zijn dat er evenmin sprake is van archeologische monumenten of anderszins geregistreerde archeologisch waardevolle terreinen. Het archeologisch bureauonderzoek van Libau geeft aan dat een vervolgonderzoek niet nodig is (zie ook hoofdstuk 5.4).

Van het project gaan geen negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit uit, ervan uitgaand dat het per saldo om een verplaatsing van een winkelbedrijf gaat.

Ten aanzien van het aspect ecologie gaat het om vervangende bouw op een thans volledig bebouwd en verhard terrein. Vanuit het huidige gebruik en de bebouwing zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Met het oog daarop wordt geen significante aantasting van natuurwaarden verwacht.

Aangaande het aspect water is er – vanuit kwantiteitoverwegingen – geen sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Reeds nu is het terrein in belangrijke mate bebouwd en het hele voorterrein verhard. Voor lozing van het afvalwater zal op het bestaande systeem worden aangesloten. Over deze waterhuishoudkundige aspecten vindt overleg met het waterschap Hunze en Aa's plaats.

Bedrijvigheid/inrichtingen: vestiging van de supermarkt moet voldoen aan milieucriteria. De functie op zichzelf is op voldoende afstand van de woonbebouwing gelegen. In milieuhygiënische zin is een melding nodig in het kader van het *Activiteitenbesluit* op grond van de *Wet Milieubeheer*. Meer specifiek is aandachtspunt de bevoorrading en het parkeren.

Het parkeren vindt met name plaats op een terrein aan de oostzijde alsmede aan de straatzijde; daarbij wordt voorzien in een centrale toegang tot de parkeergelegenheid. De centrale entree is aan de straatzijde gelegen (noordkant), afzijdig van de woningen in het bestaande uitbreidingsgebied. Er kunnen hier een 51-tal plaatsen worden gerealiseerd, waarmee aan de te verwachten behoefte kan worden voldaan.

De bevoorrading krijgt aan eigen toegang aan (het begin van) de Merellaan. De vrachtauto kan achter in steken en vooruit wegrijden. Er wordt voorzien in afscherpende maatregelen richting de omgeving.

Ten aanzien van deze (milieu)aspecten wordt voorts verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting (paragraaf 4.2.).

Vanuit het aspect externe veiligheid heeft de Brandweer Regio Groningen de gemeente nader geadviseerd over de vestiging van een supermarkt in Bellingwolde-Zuid. In een advies d.d. 22-07-2009 komt de brandweer tot de volgende zaken.

Wat betreft het vervoer gevaarlijke stoffen wordt gewezen op het (ontwerp) Provinciaal Basisnet Groningen Dit heeft tot doel nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen te weren uit een zogenaamd effectgebied. Dit effectgebied bedraagt 30 m. De geprojecteerde ontwikkelingen vallen buiten dit effectgebied.

Wat betreft de relatie tot het LPG-station constateert de regionale brandweer dat het groepsrisico zal toenemen. Over de verantwoording van het groepsrisico blijkt dat de aspecten 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorzieningen' voldoende zijn. Daarnaast is binnen het invloedsgebied geen sprake van groepen verminderde zelfredzame personen. De regionale brandweer adviseert verder de doorzet van LPG in de milieuvergunning op maximaal 500 m² per jaar vast te leggen. Daarnaast wordt geadviseerd om in overleg met de brandweer te Bellingwedde de verdere invulling na te gaan. Daarbij geldt voor de beoordeling van de aspecten 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorzieningen' de *Handleiding Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen regio Groningen* als uitgangspunt. Zie voor dit aspect tevens hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De gemeente zal bij de planuitvoering met de adviezen van de regionale brandweer rekening houden. Het advies van de brandweer betekent dat het bestemmingsplan zelf niet hoeft te worden aangepast, maar dat wel de plantoelichting met het advies van de Regionale brandweer is aangevuld.

4.3.3. Hoofdweg/hoek Kastanjelaan (voormalig Rabobank-terrein e.o.)

Reeds langere tijd zijn er plannen met betrekking tot vernieuwing van de locatie van de voormalige Rabobank te Bellingwolde-Noord.

De invulling daarvan wordt thans in samenhang gezien met de aangrenzende terreinen. Zuidelijk ervan (hoek Kastanjelaan/Hoofdweg) ligt een groenperceel en noordelijk (hoek Lindenlaan/Hoofdweg) staat de huidige supermarkt. Deze laatste voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen. Als de supermarkt verplaatst kan worden naar een locatie te Bellingwolde-Zuid (ter plaatse van de Rabobank aldaar), ontstaat er een verbeterlocatie voor de huidige supermarktlocatie/het voormalige garagebedrijf en de voormalige banklocatie.

In programmatische zin is in het kader van het Woonplan voor dit terrein een 12-tal woningen gereserveerd. Een dergelijk aantal geeft de mogelijkheid voor een tweetal bescheiden woongebouwen (figuur 13). Maar ook is een grondgebonden invulling mogelijk, waarbij het aantal woningen zes kan bedragen (figuur 12).

Stedenbouwkundige randvoorwaarden liggen met name in de beoogde verbetering van de bestaande structuur met aandacht voor:

- aansluiting bij het bestaande patroon van rooilijnen en hoofdmassa's, mede van belang vanwege de ligging in het beschermde dorpsgezicht;
- benutting van de groenstructuur langs de Hoofdweg;
- het aansluiten bij de woonomgeving van achtergelegen percelen.

Onderstaand schetsen geven - indicatief - een beeld van zowel een grondgebonden als een niet-grondgebonden invulling:



Figuur 12. *Stedenbouwkundige invulling Bellingwolde-Noord (indicatief), grondgebonden*

Vanuit de omgevingsaspecten moet er, alvorens een woonbestemming realiseerbaar is, de geplande bodemsanering worden uitgevoerd. De provincie heeft de gemeenten daar eerder een ISV-bijdrage voor beschikbaar gesteld.

Ten aanzien van het archeologieaspect worden geen problemen verwacht. Het gaat om een gebied waar reeds eerdere sprake is geweest van (bedrijfs)bebouwing en waar een bodemverontreiniging moet worden opgeruimd. Bij de verdere planontwikkeling zal tegen deze achtergrond gericht archeologisch bureauadvies van Libau Steunpunt Groningen worden gevraagd.

Aangaande geluidhinder ligt het gebied aan de Hoofdweg waar ter plaatse een maximumsnelheid van 50 km geldt. Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal de normstelling van de Wet geluidhinder randvoorwaardenstellend zijn. Zo nodig zullen maatregelen worden genomen en/of een procedure hogere waarden worden gevolgd.



Figuur 13. Stedenbouwkundige invulling Bellingwolde-Noord (indicatief), niet-grondgebonden

Van het project gaan geen negatieve gevolgen op de luchtkwaliteit uit; het gaat slechts om een geringe toename van het aantal woningen die ver onder de grens blijft zoals deze wordt genoemd in de "Regeling niet in betekende mate bijdragen" (2007). Strijdigheid met de wettelijke grenswaarden is met de planontwikkeling niet aan de orde.

Ten aanzien van het aspect ecologie gaat het thans om deels bebouwd gebied, deels braak liggend terrein. De gebiedsbescherming is hier niet aan de orde; wat betreft de soortbescherming zijn er vanuit het huidige gebruik en dat in het verleden geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Bovendien moet nog een aanzienlijke bodemverontreiniging worden opgeruimd. Met het oog daarop wordt geen significante aantasting van natuurwaarden verwacht. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid wordt dit aspect waar nodig nader in beeld gebracht.

Aangaande het aspect water zal er ten opzichte van eerdere situatie (bedrijfsbebouwing met bijbehorende verharding) niet sprake zijn van een wezenlijke toename van verharding / bebouwing. Bovendien wordt bij de voorgenomen invulling een open bebouwing nagestreefd.

Er wordt dan ook niet uitgegaan van de aanleg van waterberging, die overigens door de binnendorpse situatie ter plaatse ook niet goed mogelijk zou zijn.

Door middel van een gescheiden rioleringsstelsel wordt voorzien in een goede waterhuishoudkundige situatie.

Over deze waterhuishoudkundige aspecten vindt overleg met het waterschap Hunze en Aa's plaats.

Bedrijvigheid/inrichtingen: in de directe nabijheid komen geen bedrijven voor met invloed op de locatie. Het meest dichtbij gelegen agrarisch bedrijf ligt op meer dan 100 m (de bedrijfswoning), terwijl de feitelijke bedrijfsbebouwing nog verder weg ligt. Tegenover de locatie is een chinees restaurant gevestigd, maar interne maatregelen in de bedrijfsvoering hebben reeds geresulteerd in beperking van geuroverlast (afzuiging aan achterzijde van het bedrijf).

4.3.4. Herstructureringsgebied Kastanjelaan / Beukenlaan / Kerkweg

Hier vindt in vier fases herstructurering / vernieuwing van de bestaande woningvoorraad plaats. De eerste fase is een aantal jaren geleden uitgevoerd met de bouw van twee woongebouwen aan de kop van de Kerkweg (30 woningen).

Voor de 2^e fase, gelegen aan de Beukenlaan, is een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO gevolgd.

Uitvoering van de 3^e fase staat geprojecteerd voor de periode 2006-2010, maar kan uitlopen tot na 2010; de 4^e fase is gepland voor na 2010. Deze fasen 3 en 4 liggen achter de nieuwe woongebouwen.

Gezien de looptijd van het bestemmingsplan zijn deze fasen meegenomen in het bestemmingsplan. De buurtvernieuwing zal plaatsvinden binnen de zeer kenmerkende landschapsstructuur van opstreckende kavels met een rijke beplanting.

Op visieniveau is voor het totale buurtvernieuwingsgebied in 1999 de *Structuurschets Bellingwolde (Omgeving Kastanjelaan en Rabobank-terrein)* gemaakt (figuur 14).

Deze is na overleg met de betrokken corporatie, bewoners en raadscommissie tot stand gekomen. De hoofdlijnen van de visie hebben voor de reeds ontwikkelde fasen 1 en 2 gediend en liggen ook ten grondslag aan de verdere ontwikkeling.

Voor de vervolgfases zijn de ontwerp-uitgangspunten uit de genoemde Structuurschets, als volgt weer te geven (figuur 14):

- een ruime gebogen bebouwingsstructuur;
- een duidelijke markering van de openbare ruimte;
- het opnemen van een groenstructuur langs de Beukenlaan die in ruimer verband verbinding geeft met de meer westelijk en oostelijk gelegen groenzones. In de detaillering van de groenzone wordt de aanwezige boombeplanting zo goed mogelijk ingepast;
- ook een (uniforme) afronding met een heg kan zorgen voor een markering als scheiding tussen openbaar en privé-gebied.



Figuur 14. Ruimtelijke visie Structuurschets Bellingwolde

4.3.5. Afronding dorp

Binnen het huidige woningbouwprogramma zijn 21 woningen opgenomen onder de post afronding dorp. Het gaat hier om woningen / locaties waarvan op grond van het geldende beleid woningen gebouwd mogen (mochten) worden en waarvoor inmiddels bouwverzoeken zijn ingediend dan wel gehonoreerd. Het betreft hier invullocaties. Deze zijn bij recht in het plan bestemd.

In ruimtelijke zin dragen de locaties bij aan een versterking van het bebouwingsbeeld. De woningen zijn al merendeels gerealiseerd.

De ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw is geregeld via een bouwvlak op de plankaart en de bebouwingsbepalingen in de planregels. In bijlage 4 van deze plantoelichting zijn de locaties van de resterende woningen opgesomd. Hierbij gaat het - met uitzondering van drie locaties - om locaties waar in het verleden reeds sprake was van woningbouw (mogelijkheden).

4.3.6. Overige projecten

Op het perceel Hoofdweg 301 is een sloopvergunning afgegeven voor de sloop van het (vervallen) boerderijpand en is reeds eerder een bouwvergunning verleend voor de bouw van twee nieuwe woningen.

4.3.7. Afronding bedrijventerrein Rhederbrug

Het bestaande bedrijventerrein bij Rhederbrug is vrijwel helemaal uitgegeven. Het terrein biedt ruimte aan lokale bedrijven die elders te weinig ontwikkelingsruimte hebben en/of een milieuknelpunt vormen.

Gelet op het provinciale beleid ligt het accent op ontwikkelingen en desgevenst vernieuwingen op het bestaande terrein.

Van een planmatige uitbreiding, als aangegeven in de *Structuurvisie Bellingwedde* (noordzijde van de Leidijksweg), wordt met dit bestemmingsplan afgezien, met uitzondering evenwel van een relatief beperkte ontwikkeling aan de noordoostzijde. Daarbij wordt ruimte geboden voor lokale bedrijvigheid alsmede voor knelpuntsituaties als in de *Structuurvisie Bellingwedde* beschreven. Milieuhygiënisch gezien gaat het om lichte bedrijvigheid.

Een goede landschappelijke inpassing is ook voor nieuwe situaties het uitgangspunt.

Revitaliseringsmaatregelen op het bestaande bedrijventerrein moeten aansluiten bij de inrichting van het bestaande terrein en dienen landschappelijk goed te worden ingepast.

4.3.8. Ruimte voor passende functies in kernzones

In de kernzones in het lint van de Hoofdweg (zie eerder figuur 8 in hoofdstuk 3) wordt - conform het beleid uit de *Structuurvisie Bellingwedde* - ruimte geboden voor nieuwe detailhandels-, bedrijfs-, dienstverlenende en/of recreatieve functies in combinatie met de woonfunctie. Het gaat hier om ruime percelen die over het algemeen goed ontsloten zijn. Veelal gaat het hier om bestaande concentraties rond aansluitpunten van zijwegen op de Hoofdweg (Kerkweg, Tweekarspelenweg, Rhederweg).

Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor een uitbreiding van het centrumgebied rond het dorpsplein. Met deze uitbreidingsruimte worden twee doelen gediend. Enerzijds de leefbaarheid door het bieden van ruimte voor nieuwe centrumfuncties. Anderzijds de ruimtelijke structuur omdat de uitbreiding bijdraagt aan de versterking daarvan, zodanig dat hierdoor een 'afgebakend' dorpsplein kan ontstaan. Eerder in dit hoofdstuk gingen we daar reeds op in.

4. 4. Inpassing planontwikkelingen in de omgeving

In de vorige paragraaf zijn enkele nieuwe planontwikkelingen beschreven. Overeenkomstig de *Omgevingsverordening Provincie Groningen-2009* dienen dergelijke nieuwe ontwikkelingen tevens beschreven te worden vanwege hun invloed op de omgeving. Voor zover nodig dienen voorts de maatregelen te worden aangegeven.

Op hoofdlijnen is de relatie van nieuwe ontwikkelingen met zijn omgeving verwoord en afgewogen in de *Structuurvisie Bellingwedde* (2006). In hoofdstuk 3 is daarop ingegaan.

Omdat de vorige paragraaf gebiedsgewijs de ontwikkelingen beschrijft, is daar tevens specifiek op de relaties met de omgeving ingegaan, zowel ruimtelijk-functioneel, als vanuit het omgevingsbeleid.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Om conflictsituaties te voorkomen dient het bestemmingsplan aandacht te besteden aan de diverse omgevingsaspecten. Daarvoor moet rekening worden gehouden met actuele richtlijnen en wetgeving. Voor dit plan zijn de omgevingsaspecten milieu, water, archeologie en ecologie van belang.

5. 1. Milieu

5.1.1. Geluid

Voor het aspect geluidhinder is de *Wet geluidhinder* (2007) bepalend. De wet heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder.

Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening (spoorweglawaaai, wegverkeerslawaaai, industrielawaaai). In het geval van Bellingwolde is alleen het aspect verkeerslawaaai van belang.

Alle wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone waarbinnen in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzondering hierop vormen woonerven en de wegen waarvoor een maximum snelheid is vastgesteld van 30 km/uur. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is een gevelbelasting van geluidgevoelige objecten van maximaal 48 dB. Voor bestaande situaties geldt een voorkeurgrenswaarde van 53 dB.

Een groot aantal wegen in Bellingwolde is in het kader van het beleid aangaande "Duurzaam veilig" aangewezen tot wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt. Daarmee hebben deze wegen geen zone. Inmiddels zijn de hiermee verbonden maatregelen uitgevoerd. Het zijn alle straten in de verschillende woongebieden ter weerszijden van de Hoofdweg. De Hoofdweg zelf is ook gedeeltelijk aangemerkt als weg met een maximale snelheid van 30 km per uur. Het betreft die delen waar de verschillende woonstraten op de doorgaande route aantakken.

De gemeenteraad van Bellingwedde heeft in 1996 een geluidniveaukaart vastgesteld. Hieruit blijkt dat delen van de Hoofdweg en de Rhederweg een geluidzone hebben. Omdat de geluidniveaukaart inmiddels gedateerd is, is de gemeente Bellingwedde bezig met de voorbereiding van een nieuwe geluidkaart. Deze komt naar verwachting medio 2009 gereed. Zo nodig wordt deze bij de verdere planuitvoering betrokken.

Via de bouwvlakken op de plankaart is reeds in het bestemmingsplan geregeld, dat de (bestaande) geluidgevoelige functies (als woningen) nooit dichterbij de weg kunnen worden gebouwd waardoor een verslechtering van de geluidssituatie zou kunnen ontstaan.

Ook bij de invulling van de overige ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan ruimte biedt, wordt rekening gehouden met de voorwaarden uit de *Wet geluidhinder*.

Bij de benutting van incidentele invullocaties kan dat betekenen dat - voor zover niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarden kan worden voldaan - er een Procedure Hogere Waarden op grond van de wet wordt gevolgd. Deze procedure zal parallel aan de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden.

5.1.2. Bedrijvigheid

De niet-agrarische bedrijvigheid in Bellingwolde betreft merendeels om relatief kleinschalige, lichte bedrijven die geen milieuproblemen veroorzaken. Waar het gaat om wat zwaardere bedrijven is de milieucategorie in het bestemmingsplan vastgelegd op de aanwezige situatie. Daarnaast voorziet de *Wet milieubeheer* op individueel niveau in een regeling ter beperking van eventuele milieuhinder. In het plangebied treft men verder een aantal agrarische bedrijven aan. Als minimum afstand tussen (nieuwe) agrarische bedrijfsgebouwen en (nieuwe) woonbebouwing wordt een afstand van 50 meter nagestreefd. De agrarische bedrijven in Bellingwolde liggen niet in alle gevallen op de richtlijnafstand van de bestaande dorpsbebouwing en de geprojecteerde nieuwe woonlocaties, maar in dat geval kent de *Wet milieubeheer* specifieke regelgeving. Bovendien betreft het veelal akkerbouwbedrijven, waarvoor in concrete gevallen een afstand van 30 meter moet worden aangehouden. Zowel de invullocaties als de bouwvlakken van de agrarische bedrijven voldoen aan deze normen. Verder is de bestaande woonbebouwing al grensstellend in relatie tot eventuele milieubelasting. Aldus kan de koppeling van de bouwvergunning met de milieuvergunning, geldig voor bouwactiviteiten die onder de *Wet milieubeheer* vallen, op goede wijze plaatsvinden.

5.1.3. Externe veiligheid

Op grond van het *Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen* (BEVI) en de *Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen* (REVI) gelden richtlijnafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies.

Doel van dit veiligheidsbeleid is om zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In het BEVI/REVI zijn hiertoe grenzen gesteld aan de risico's waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van de functies in de omgeving. De risico's worden gemeten in twee maten: plaatsgebonden risico (voor individuen) en groepsrisico (voor groepen). De norm voor het plaatsgebonden risico is voor nieuwe situaties vastgelegd op 10^{-6} (kans op overlijden van één op de miljoen mensen) en op 10^{-5} voor bestaande situaties (tijdelijk, voor 3 jaar). Voor het groepsrisico gelden geen "harde" grenswaarden, maar wel gelden richtwaarden in combinatie met een verantwoordingsplicht. Voor een aantal bedrijfssectoren - waaronder LPG-tankstations met een maximale doorzet van 1500 m^3 - zijn in het REVI vaste veiligheidsafstanden vastgelegd. Binnen drie jaar na de inwerkingtreding van het REVI (27 oktober 2004) moeten LPG-stations die niet aan de veiligheidsnormen voldoen worden gesaneerd door middel van het intrekken van de milieuvergunning.

Voor bestaande LPG-stations met een maximale doorzet van 1500 m³ geldt dat de norm wordt overschreden indien er binnen 25 meter vanaf het vulpunt of binnen 15 meter vanaf het ondergronds reservoir kwetsbare objecten aanwezig zijn (woningen, scholen, ziekenhuizen etc.) . Het betreft hier overigens urgente saneringssituaties die niet meer in de gemeente voorkomen.

Voor een bestaand LPG-station gelden op basis van het REVI de volgende afstanden voor het plaatsgebonden risico, gerelateerd aan de doorzet per jaar tot 500 m³:

PR normen, bestaand LPG-stations

	Bij doorzet tot 500 m ³	Bij doorzet tot 1000 m ³	Bij doorzet meer dan 1000 m ³
Afleverzuil	15 m	15 m	15 m
Vulpunt	25 m	35 m	40 m
Ondergronds reservoir	25 m	25 m	25 m

PR normen, LPG-stations, nieuw

	Bij doorzet tot 1000 m ³	Bij doorzet meer dan 1000 m ³
Afleverzuil	15 m	15 m
Vulpunt	45 m	110 m
Ondergronds reservoir	25 m	25 m

Voor het bepalen van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in Bellingwolde is in eerste instantie gebruik gemaakt van de Risicokaart van de provincie Groningen én de door de gemeente verleende milieuvergunningen en bijhorende aanvragen. Hieruit blijkt dat het aspect externe veiligheid van belang is vanwege de aanwezigheid van het tankstation met LPG aan de Hoofdweg 33.

Binnen de 10⁻⁶ contour van het tankstation bevindt zich, gelet op de vergunde jaaromzet van 1500 m³ (zie het kader bij PR-norm bij doorzet meer dan 1000 m³), geen risicogevoelige functie.

Wat betreft het groepsrisico: hiervoor geldt een verantwoordingsplicht binnen een invloedsgebied van 150 m, gemeten vanuit zowel het vulpunt als het reservoir. In bijlage 5 bij deze toelichting is hierop nader ingegaan.

Van overige risicovolle onveilige activiteiten zoals de verkoop van vuurwerk is in Bellingwolde geen sprake. Buiten het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen die invloed op het plangebied zelf hebben. Verder liggen er geen hogedruk-gasbuisleidingen in of nabij het plangebied.

Ten slotte wordt gewezen op de N969 (Rhederweg) als route voor mogelijk transport van gevaarlijke stoffen. De N969 zal worden opgenomen in het provinciale Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. In onderstaand kader wordt daarop nader ingegaan.

plaatsgebonden risico

Op basis van gegevens van de Provincie Groningen is er geen 10^{-6} contour aanwezig of ligt de 10^{-6} contour op de weg.

In het nog vast te stellen provinciale Basisnet wordt extra bescherming gegeven aan minder zelfredzame personen door aan weerszijden van de weg een zone van 30 meter in acht te nemen waarbinnen geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen mogen worden opgericht. Deze zone van 30 meter komt overeen met het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied (PAG).

In onderhavig bestemmingsplan zijn geen objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen, in de 30 meter zone, opgenomen.

groepsrisico

Op grond van de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen moet de verantwoording van het groepsrisico plaats vinden binnen het gebied van 200 meter aan weerszijden van een transportroute. Dit betekent dat het invloedsgebied van de N969 deels in het plangebied ligt.

Voor wat betreft het groepsrisico is in het ontwerp Provinciaal Basisnet Groningen aansluiting gezocht bij de concepttekst van het Besluit Transportroutes Externe Veiligheid (Btev). Deze aansluiting heeft tot gevolg dat de verantwoording van het groepsrisico geknipt wordt in een deel *rampenbestrijding en zelfredzaamheid* en een deel *nadere verantwoording GR*. Beiden hebben betrekking op het invloedsgebied welke reikt tot 200 meter aan weerszijden van de weg.

Voor het eerste deel (rampenbestrijding en zelfredzaamheid) dient advies te worden gevraagd aan de Regionale brandweer. Voor het tweede deel, de nadere verantwoording van groepsrisico wordt voor het (ontwerp) provinciaal basisnet Groningen een uitzondering gemaakt (geen verantwoording GR) indien aan de volgende criteria wordt voldaan.

Er worden maximaal 41 woningen per hectare binnen de 200 meter zone toegevoegd of er worden maximaal 100 personen per hectare binnen de 200 meter zone toegevoegd.

Aangezien het bestemmingsplan Bellingwolde een overwegend conserverend plan is en er geen grootse wijzigingen worden mogelijk gemaakt, hoeft er geen nadere verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Wel wordt het plan ter advisering aan de Regionale brandweer worden voorgelegd (zie ook de advisering in hoofdstuk 4.3.2.).

Concluderend kan dus gesteld worden dat de bestaande situatie en/of de voorgenomen (woon)ontwikkelingen in het plan geen knelpunten opleveren met de wetgeving op het gebied van de externe veiligheid.

5.1.4. Bodem

Daar waar het bestemmingsplan ruimte biedt voor nieuwe ontwikkelingen, is de situatie c.q. mogelijke verontreiniging van bodem en grondwater van belang. Uit globaal bodemkwaliteitonderzoek blijkt dat er in Bellingwolde twee "verdachte" locaties zijn (bijlage 3). Op één ervan voorziet het bestemmingsplan in een nieuwe ontwikkeling.

Het gaat hierbij om de locatie van een voormalig garagebedrijf aan de Hoofdweg, ter hoogte van de Kastanjelaan. Uit nader onderzoek is inmiddels gebleken dat op deze locatie sprake is van bodemverontreiniging. Voordat nieuwe woningbouwactiviteiten kunnen plaatsvinden, is bodemsanering noodzakelijk.

Wat betreft het bodemaspect in het herstructureringsgebied Kastanjelaan /Beukenlaan zijn de eerste twee fasen onderzocht en zijn geen problemen gebleken. Voor de vervolgfases - thans nog bebouwd - zal te zijner tijd bodemonderzoek volgen. De overige locaties waar ontwikkelingen zijn voorzien, zijn niet als verdacht aangemerkt. Hier worden vanuit historisch gebruik geen bodemproblemen verwacht. Gedetailleerd bodemonderzoek - voorafgaande aan de te verlenen bouwvergunningen - zal dit moeten bevestigen.

5.1.5. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de *Wet milieubeheer* (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Op 15 november 2007 is deze wet in werking getreden; (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer wordt daarom ook wel de *Wet luchtkwaliteit* genoemd.

De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van de wetgeving gelden grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. De *Wet Luchtkwaliteit* verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging:

Tot projecten die in betekenende mate aan de luchtverontreiniging bijdragen, worden in elk geval gerekend:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen.

In dit bestemmingsplan komen dergelijke projecten niet voor.

Sinds mei 2008 is er voorts een nieuwe EU richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit zal aan deze nieuwe richtlijn worden aangepast. De gewijzigde toetsafstand voor NO₂ is in juli 2008 in de Regeling Beoordeling opgenomen. Een wetsvoorstel voor de overige wijzigingen is in voorbereiding, en zal naar verwachting in 2009 worden vastgesteld.

Bij het uitoefenen van een in het artikel genoemde bevoegdheid moet het bevoegd gezag nagaan of dat 'in betekenende mate' bijdraagt aan een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit (artikel 5.16 lid 1 *Wet Milieubeheer*).

Bedrijven die vallen onder een AmvB op grond van artikel 8.40 Wet Milieubeheer worden in principe alleen op luchtkwaliteitsaspecten getoetst indien dit volgt uit de AMvB of indien een bestemmingsplanwijziging vereist is. In het Activiteitenbesluit is voor een beperkt aantal activiteiten een voorschrift opgenomen, dat expliciet de mogelijkheid biedt om maatwerkvoorschriften voor luchtkwaliteit te stellen. Voor andere activiteiten kan het bevoegd gezag in uitzonderlijke gevallen gebruik maken van de zorgplicht van artikel 2.1 Activiteitenbesluit als vangnet.

Volgens recente berekeningen van het RIVM en het Ruimtelijk Planbureau én uit het luchtkwaliteitsonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO voor het herstructureringsgebied aan de Beukenlaan voldoet de luchtkwaliteit in Bellingwolde op dit moment ruimschoots aan de geldende normen. Ook voor de toekomst is dit de verwachting. Gelet hierop en gelet op het overwegend conserverende karakter van dit plan - waarin slechts enkele qua aard en omvang relatief kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan - valt niet te verwachten, dat de grenswaarden als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen zullen worden overschreden. Evenmin valt een verslechtering van de luchtkwaliteit te verwachten. Het bestemmingsplan is daarom ook op dit punt uitvoerbaar.

5. 2. Water

5.2.1. Watersysteem plangebied

Het plangebied valt in groter verband binnen het watersysteem Westerwolde, een gebied dat zich vanuit het oosten van Drenthe en Groningen uitstrekt tot aan de Dollard.

Er is sprake van een relatief hoog gelegen deel van het dorp, concreet de oorspronkelijke ontginningsas en een lager gelegen dorpsdeel, aan de oostzijde van de Hoofdweg. In en rond het dorp zorgen een aantal hoofdwatergangen voor de afvoer van regenwater. Mede door de aanwezigheid van ondoorlatende lagen in de ondergrond, is de afvoer van water, vooral in de lager gelegen delen van het dorp niet optimaal. In het zuiden van het dorp is hierdoor op plaatsen sprake van grondwateroverlast.

Ten aanzien van het wateraspect bij de ontwikkellocaties: zie de beschrijvingen in hoofdstuk 4.

5.2.2. Beleid

Het aspect water is, vooral als gevolg van de toenemende wateroverlast en de zorgelijke verwachtingen omtrent de zeespiegelstijging, de afgelopen jaren in het beleid van alle overheden steeds belangrijker geworden. Eén van middelen om het waterbeleid meer handen en voeten te geven is de *Wartertoets*.

De watertoets is wettelijk verplicht voor alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten met als doel te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. Onderdeel van de watertoets is dat over ruimtelijke plannen vooroverleg met het betrokken waterschap plaatsvindt.

Waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer. In een waterbeheersplan dienen zij functies aan het water te geven waarbij afstemming wordt gezocht met het ruimtelijk beleid.

Als leidende principes voor een duurzaam waterbeheer geldt een tweetal 'tritsen':

- vasthouden, bergen en afvoeren (kwantitatief);
- schoonhouden, scheiden en zuiveren (kwalitatief).

De trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms in de bodem en in het oppervlaktewater wordt vastgehouden. Vervolgens wordt zonodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas, als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij 'schoonhouden, scheiden en zuiveren' gaat het erom dat het water zo veel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod. In het algemeen geldt dat vanuit het watersysteem, waarvan het betreffende gebied deel uitmaakt, wordt geredeneerd.

Opgemerkt wordt dat de *Wet op de Waterhuishouding* medio 2009 door de *Waterwet* wordt vervangen.

Samen met de betrokken gemeenten stelt het waterschap Hunze en Aa's momenteel een *Regionaal Waterplan Westerwolde* op. In dit kader is inmiddels een probleemanalyse gemaakt met een inventarisatie van de kansen en knelpunten. Een belangrijk knelpunt in Bellingwolde is de grondwateroverlast op plaatsen in de zuidelijke wijken van het dorp. In het kader van het Regionale Waterplan wordt hiervoor een oplossing gezocht.

Naast een regionaal waterplan is de gemeente zelf bezig met het opstellen van een *Gemeentelijk Rioleringsplan/Basisrioleringsplan*. Het beleid ten aanzien van de waterkwaliteit en de rioleringsystemen komen daarin aan de orde. Bij ontwikkeling van nieuwe plandelen zal met dit nieuwe beleid rekening worden gehouden.

5.2.3. Watertoets

Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende waterhuishoudkundige zaken / aandachtspunten van belang.

- het bestemmingsplan is primair conserverend van karakter, er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien;
- in het algemeen en bij nieuwe ontwikkelingen wordt gestreefd naar voldoende waterbergende capaciteit. Deze vindt met name plaats in de hoofdwatgangen en de waterpartijen in het dorp;

Hierbij wordt gewezen op de situatie voor het herstructureringsgebied Kastanjelaan/Beukenlaan. Onder verwijzing naar het reeds uitgevoerde onderzoek³ wordt ook hier gestreefd naar een duurzaam watersysteem. Gelet op de relatief beperkte omvang van het buurtvernieuwingsgebied en de omliggende afvoersystemen (gemengd stelsel), is een zelfstandige waterstructuur niet aan de orde.

Verder wordt, gelet op de investeringslast in de bestaande situaties, niet voorzien in afkoppeling en wordt het aanwezige stelsel gehandhaafd. Wel wordt waar mogelijk, 'voorgesorteerd' op een aantal algemene uitgangspunten aangaande de afwatering. Zo wordt in beginsel tot aan de erfafscheiding een gescheiden systeem aangelegd, zodat bewoners in een toekomstige situatie kunnen aansluiten op aanpassingen/wijzigingen in het rioleringsstelsel. Dergelijke voorzieningen worden in het kader van de bouwvergunning geregeld.

Tot slot kan gewezen worden op de volgende relevante punten uit het waterhuishoudingsplan:

- het huishoudelijk afvalwater wordt per woning onder vrij verval naar het gemengde stelsel in de Beukenlaan / Middensingel afgevoerd;
- er wordt geen onderscheid gemaakt tussen hemelwater, afkomstig van daken en overige verhardingen.

Over de waterhuishoudingsaspecten is reeds in positieve zin overleg gevoerd met het waterschap Hunze en Aa's.

- aanwezige hoofdwatgangen met een primaire functie in de waterhuishouding zijn overeenkomstig bestemd;
- de bestemmingen langs de watgangen bieden voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groen / waterbestemming);
- in Bellingwolde is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioolsysteem dat aansluit aan op de waterzuivering in het dorp. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt waar mogelijk gestreefd naar een verbeterd gescheiden rioolsysteem waarbij in infiltratie van water in de bodem mogelijk is en de omvang van het (afval)water naar de zuivering beperkt blijft.

Voor werkzaamheden die van invloed zijn op de waterhuishouding is een ontheffing van de waterschapskeur noodzakelijk.

³⁾ Principeplan Waterhuishouding Bellingwolde Beukenlaan, Regio BV i.o.v. Acantus Vastgoed, Assen, oktober 2005.

Bij de beoordeling van een ontheffing fungeert het waterbeheersplan van het waterschap als toetsingskader. Om dubbele regelingen te voorkomen, is op dit punt geen aanvullende regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

5.2.4. Advies waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's heeft op verzoek van de gemeente nader de waterhuishoudkundige aspecten van het bestemmingsplan gezien. Aangegeven wordt dat bij nieuwbouw, herstructurering en wijkvernieuwing een gescheiden rioolstelsel het uitgangspunt dient te zijn, zodat het regenwater gescheiden kan worden opgevangen. Daarvoor dient berging gerealiseerd te worden, om te voorkomen dat het regenwater elders problemen veroorzaakt. Het waterschap vraagt meer aandacht voor het afkoppelen van hemelwater in combinatie met het realiseren van berging.

De gemeente heeft bij nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan hiermee rekening gehouden c.q. zal dat bij de uitvoering doen. Zo is met name bij de nieuwe ontwikkeling rond het Dorpsplein voldoende waterberging mogelijk om aan de wensen van het waterschap te kunnen voldoen. Voor andere nieuwe ontwikkeling van Bellingwolde wordt zoveel mogelijk gewerkt met een gescheiden afvoer. Op toekomstige vernieuwingen in het rioleringsstelsel kan zo goed worden aangesloten.

5. 3. Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied in de zin van de *gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998*. Dit aspect is voor dit bestemmingsplan niet relevant omdat in Bellingwolde geen sprake is van dergelijke natuurgebieden.

Bij de soortenbescherming is de *Flora- en faunawet* van belang. Deze wet bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aangewezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen van dieren te beschadigen, vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee tenzij' beginsel. Dit betekent dat het rijk onder voorwaarden een ontheffing kan verlenen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing.

Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar. De *Flora- en faunawet* is altijd en onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure) de mogelijke effecten op de te beschermen soorten moeten worden meegewogen.

Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn, geeft daarbij het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet zal de betreffende activiteit pas kunnen plaatsvinden na het verkrijgen van een ontheffing. Daarbij kan het gebeuren dat deze niet of slechts onder voorwaarden verleend kan worden. Dit doet echter aan de algemene uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet af. Bovendien kunnen de kosten van ecologisch onderzoek op deze wijze worden afgewenteld op de initiatiefnemer, die gebaat is bij de feitelijke uitvoering van een (bouw)plan.

In dit in hoofdzaak conserverende plan waarin primair op perceelniveau ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden, hoeft met het oog op het voorgaande geen aanvullende regeling te worden opgenomen. Bovendien worden de waardevolle landschapselementen met eventueel aanwezige ecologische waarden met het bestemmingsplan veilig gesteld door middel van conserverende bestemmingen.

- herstructurering, inbreiding -

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden die verder gaan dan de (gebruikelijke) mogelijkheden op perceelniveau geldt dat zo nodig nader ecologisch onderzoek zal plaatsvinden (inbreiding, vervolgfases voor de herstructurering Beukenlaan/Kastanjelaan). Zo heeft voor de vervolgfase buurtvernieuwing (Beukenlaan) reeds in het kader van de vrijstelling ex artikel 19 ecologisch onderzoek plaatsgevonden ⁴⁾. Hieruit is gebleken dat er vanuit de natuurbeschermingswetgeving geen belemmeringen voor de herstructurering bestaan.

Tenslotte vindt bij ontwikkelingen, die zijn gebonden aan een nadere afwegingsprocedure (wijziging ex artikel 3.6. lid 1 sub a van de Wro), te zijner tijd een actuele ecologische beoordeling plaats. Zie overigens ook de beschrijvingen per gebied in hoofdstuk 4.

5. 4. Archeologie

Als gevolg van de invoering van het *Europese Verdrag van Valletta* moet het archeologische bodemarchief beter beschermd worden.

Dit verdrag dat in 1992 op Malta werd ondertekend door een groot aantal EU-landen - ook Nederland - heeft tot doel het veiligstellen van het Europese erfgoed. Ter implementatie zal op korte termijn de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* in werking treden. Deze wet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* rekening te houden met de aanwezige archeologische waarden. Inzicht in de aard van de (te verwachten) archeologische waarden wordt gegeven op de *Archeologische Monumentenkaart (AMK)* en daarnaast de *Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)*.

⁴⁾ Eindrapportage quickscan flora en fauna bestemmingsplan Bellingwolde-Noord, Arcadis Regio BV i.o.v. Acantus Vastgoed, Assen, oktober 2005.

Laatstgenoemde kaart geeft een (zeer indicatief) overzicht van de verwachtingszones met mogelijke archeologische waarden, maar blijkt in de praktijk niet goed werkbaar. Beide kaarten zijn opgesteld door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Onderzoek en de provincie Groningen.

Uit de AMK blijkt dat aan de Hoofdweg in Bellingwolde sprake is van één terrein van hoge archeologische waarde (nabij de Hervormde kerk, zie figuur 6 in de toelichting). Het bestemmingsplan voorziet in een beschermende regeling van dit geregistreerde gebied.

Uitgangspunt is om bij ingrepen in de bodem, zoals bij de benutting van invullocaties, het aspect van archeologie nader te toetsen en eventueel naar voren komende vondsten veilig te stellen. Overigens wordt ingeschat dat de kans daarop beperkt is. Het gaat immers merendeels om locaties waar woningen hebben gestaan of nog staan, dan wel andere gebouwen. Woningbouw in dekzandgebieden brengt doorgaans een dusdanige bodemverstoring mee, dat eventueel aanwezige archeologische resten verstoord zullen zijn, c.q. bij de aanleg van de woningbouw verdwenen zullen zijn. Het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd in het herstructureringsgebied in Bellingwolde-Noord bevestigt dit ook ⁵⁾. Voor het vervolg van de herstructurering wordt dezelfde gedragslijn gevolgd.

Voorts heeft aangaande het aspect 'archeologie' een archeologisch bureauonderzoek plaats gehad (*Bellingwolde, Dorpsplein en Bellingwolde-Zuid, Een archeologisch bureauonderzoek*, Libau 12 oktober 2009).

Op grond van dit onderzoek komt Libau tot het volgende advies:

- ten aanzien van het plangebied Bellingwolde-Zuid is een archeologisch vervolgonderzoek niet aan de orde. Het bestemmingsplan hoeft geen rekening te houden met archeologische waarden;
- ten aanzien van het plangebied Dorpsplein wordt geadviseerd een karterend booronderzoek uit te voeren. Libau geeft richtlijnen voor de wijze waarop dit onderzoek moet worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan dient door middel van regels (aanlegvergunning, bouwverbod) te voorzien in de bescherming van bekende en eventueel aanwezige archeologische waarden.

De gemeente laat voor de locatie Dorpsplein een dergelijk onderzoek doen. Aan de hand daarvan zullen eventuele vervolgstappen worden bepaald. Voorts is in de aanvullende bestemming Waarde – Archeologie een vóórbescherming opgenomen.

⁵⁾ Inventariserend Veldonderzoek Archeologie, Arcadis, Regio BV i.o.v. Acantus Vastgoed, Assen, oktober 2005.

6. PLANBESCHRIJVING

6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied.

6. 2. Afstemming op de landelijke standaard

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) en het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro), zoals deze gelden per 1 juli 2008. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan (SVBP) 2008. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2008 is de opvolger van de SVBP 2006 en is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de nieuwe Wro en het Bro moeten worden gemaakt.

De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Zo voorziet het SVBP in een standaard-opbouw van een bestemmingsplan door onder meer:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen;
- alfabetische volgorde van begrippen en bestemmingen en een vaste volgorde in de bestemmingen;
- een aantal standaard begripsbepalingen;
- een standaard wijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de kaart;
- standaardbenamingen van aanduidingen in regels en op de kaart.

6. 3. Plankaarten ('geometrische bestanden')

Het bestemmingsplan is (in analoge vorm) vanwege het uitgestrekte plangebied op een viertal kaartbladen weergegeven (schaal 1:2000):

- kaartblad 1 heeft betrekking Bellingwolde-Noord: de lintbebouwing rond de Hoofdweg tot globaal gesproken de aansluiting van de Oude Lindelaan, alsmede de planmatige ontwikkeling in het lanengebied Bellingwolde-Oost;
- kaartblad 2 betreft het vervolg van de lintbebouwing (Bellingwolde-Midden), inclusief het gebied rond het dorpsplein); globaal gesproken gaat het hier om het deel tussen de aansluitingen met de Oude Lindelaan en de Heemhof;
- kaartblad 3 gaat om het deel Bellingwolde-Zuid met de aansluitingen op de Rhederweg;
- kaartblad 4 betreft het gebied rond de Sportweg en de bebouwing van Rhederbrug.

6. 4. Bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen die in het plan voorkomen. Deze zijn overeenkomstig de landelijke standaard alfabetisch gerangschikt.

Basisbestemmingen:

- Agrarisch – Bedrijf -

In de lintbebouwing van Bellingwolde komt nog een aantal agrarische bedrijven voor. Deze vallen onder de bestemming “Agrarisch - Bedrijf”. Het gaat om boerderijen met de bedrijfswoningen en de bijbehorende bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning, die aan straatzijde het beeld bepaalt, is binnen de locatie vastgelegd. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische bedrijven zijn aanwezig. Gelet op de aanwezige woonbebouwing op relatief korte afstand en vanwege de cultuurhistorische waarden zijn de bouwvlakken op maat gelegd.

Om in te spelen op toekomstige functieveranderingen binnen de agrarische bedrijven, is het via een afzonderlijke wijzigingsprocedure mogelijk om nieuwe functies in de bestaande opstallen te realiseren. De woonfunctie staat daarbij voorop, waarbij het in voorkomende gevallen ook mogelijk moet zijn, om enkele wooneenheden in een hoofdgebouw onder te brengen. Ook een passende bedrijfsmatige functie moet mogelijk zijn. Wel gelden daarbij in de lijn van het beleid in het buitengebied een aantal criteria:

- behoud van de karakteristieke hoofdvorm;
- geen extra verkeersaantrekking;
- bij het wonen passende vormen van lichte bedrijvigheid, zonder vormen van buitenopslag;
- voor zover aan de orde: percelen dienen goed landschappelijk te zijn ingepast.

- Agrarisch – Cultuurgrond -

Temidden van de dorpsbebouwing, liggen agrarische perceeltjes met veelal een bescheiden (hobbymatig) gebruik. Voortzetting daarvan is mogelijk. Instandhouding van het open karakter van deze perceeltjes is van belang. Gelet op functie en ligging is hiervoor de bestemming “Agrarisch - Cultuurgrond” gebruikt.

Binnen de bestemming is bij raadsvaststelling een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor een kleinschalige schuur voor hobbymatige agrarische activiteiten. Deze is gebonden aan de volgende criteria:

- in ruimtelijke zin: maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale goothoogte van 3,50 m;
- er dient geen onevenredige aantasting van de landschapskarakteristiek plaats te vinden;
- er dient geen milieubelasting naar de omgeving toe op te treden; een minimale afstand van 25 m tot de meest nabij gelegen woning dient te worden aangehouden;
- het perceel dient goed ontsloten te zijn.

- *Agrarisch - Dienstverlenende bedrijven* -

Deze bestemming ligt op enkele bedrijven aan de Hoofdweg. De bedrijfs-woningen behorende bij de bedrijven zijn ook binnen deze bestemming ge-regeld. In het aangegeven bouwvlak zijn binnen de ruimtelijke randvoor-waarden van de planregels ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Het plan geeft ruimte voor ontwikkeling, vergelijkbaar met de agrarische bedrij-ven.

- *Agrarisch - Gesloten landschap* -

- *Agrarisch - Open landschap* -

De agrarische percelen aan de westzijde van het dorp hebben overwegend de bestemming "Agrarisch - Open landschap" gekregen, de percelen aan de oostzijde de bestemming "Agrarisch - Gesloten landschap". Op deze manier wordt aangesloten bij de bestemmingen zoals die gelden voor het aansluitende buitengebied. De gronden zijn daarmee primair bestemd voor het grondgebonden agrarisch gebruik.

Om recht te doen aan de landschappelijke hoofdkenmerken, zijn twee be- stemmingen gehanteerd, één voor het open agrarisch gebied en één voor half-open en gesloten agrarisch gebied. De landschappelijke kenmerken hebben een basisbescherming.

In beginsel mag binnen deze agrarische bestemmingen niet gebouwd wor- den, dat dient óp de bouwpercelen zelf te gebeuren.

De gronden met de bestemming "Agrarisch - Gesloten landschap" sluiten tevens aan bij de in de bestemmingsplan Buitengebied mogelijk gemaakte bosontwikkelingszones. Gelet hierop is net als in het plan Buitengebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder dezelfde voorwaarden bos- ontwikkeling mogelijk te maken. Die voorwaarden zien er in elk geval op toe dat ten opzichte van naastgelegen agrarische productiegronden en woonerven in voorkomend geval voldoende afstand wordt aangehouden.

- *Bedrijf* -

Op een aantal plaatsen binnen het plangebied komt de bestemming "Be- drijf" voor. Deze regelt de bestaande nijverheids- en verzorgende bedrijven. Voor zover ruimtelijk inpasbaar wordt bij de bedrijfsbestemmingen voorzien in een op de plankaart aangegeven ontwikkelingsruimte.

Binnen de bestemming wordt de aard van de bedrijven vastgelegd; de meeste van de bedrijven zijn temidden van of nabij woningen gelegen en een negatieve beïnvloeding van de woonfunctie moet worden voorkomen. Daarom wordt uitgegaan van een basisregeling die bedrijven uit de milieu- categorieën 1 en 2 toestaat, terwijl bedrijven uit een hogere milieucategorie specifiek zijn aangeduid. In dat soort situaties zijn de uitbreidingsmogelijk- heden beperkt.

- *Bedrijf – Nutsdoeleinden* -

In het plangebied liggen verschillende gebouwen ten behoeve van open- baar nut met een grotere inhoud dan 50 m³. Omdat deze gebouwen van- wege hun maat niet binnen de algemene vrijstellingsbepaling vallen, zijn deze onder de bestemming "Bedrijf - Nutsdoeleinden" gebracht.

Nutsgebouwen tot 50 m³ vallen, zoals gesteld, onder de algemene ontheffingsbepaling en kunnen door het hele plangebied gerealiseerd worden

- Bedrijventerrein -

Het bedrijventerrein bij Rhederbrug is onder de gelijknamige bestemming gebracht. Merendeels betreft het een bestaand bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen (milieucategorieën 1 t/m 3.1.). De bestemming is afgestemd op de aanwezige situatie.

- Bos

Op de overgang van het dorp naar het omringende buitengebied komen op enkele plaatsen bosgebiedjes voor. In de lijn van de gebiedssystematiek die ook in het plan Buitengebied is aangehouden, wordt een bestemming "Bos" aangehouden. De regeling is conserverend.

Ter bescherming van de aanwezige waarden is geen bebouwing toegestaan, maar is in de regels van dit plan een stelsel van aanlegvergunningen opgenomen voor de uitvoering van werken en werkzaamheden en zijn de gebruiksregelingen afgestemd op de waarden.

- Detailhandel -

De voorkomende winkels zijn onder de bestemming "Detailhandel" gebracht. De aanwezige situatie is uitgangspunt. Enige ontwikkelingsruimte voor bestaande winkels is bij ontheffing ingebouwd.

Een uitzondering op dit algemene principe betreft de ruimte voor een supermarkt in Bellingwolde-Zuid, waarvoor dit bestemmingsplan in een regeling voorziet. Deze winkel betreft een vervanging voor die in Bellingwolde-Noord, ten behoeve waarvan die in Bellingwolde-Noord gaan sluiten. Daarvoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat de bestaande supermarkt met aangrenzende gronden wordt vervangen door een passende woonbestemming. In hoofdstuk 4 is ingegaan op de ruimtelijk-functionele uitgangspunten.

- Dienstverlening -

Binnen het plangebied komen op meerdere plaatsen kantoren of dienstverlenende instellingen voor. Deze zijn dienovereenkomstig bestemd. Voor toekomstige ontwikkelingen biedt het plan enige ruimte binnen ruimtelijke randvoorwaarden.

- Gemengd - Molen -

De bestemming "Gemengd - Molen" ligt op de molen aan de noordkant van het dorp. Ook is in de bestemmingsomschrijving ruimte gelaten voor een zekere recreatieve functie.

- Groen -

Groenvoorzieningen met een openbaar karakter zijn dienovereenkomstig bestemd.

Onder deze bestemming vallen ook paden en is ruimte voor bijbehorende speelvoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

- *Groen - Park* -

Aan de sportweg ligt een parkgebied met een openluchtrecreatieve betekenis. Die functie blijft in de bestaande omvang aanwezig. Bebouwing is hier niet aan de orde. Het bestemmingsplan voorziet in een beschermende bestemming voor de parkfunctie.

- *Horeca* -

Binnen het plangebied komen enkele horecabedrijven voor, zowel in de logiesverstrekking als met een functie voor restaurant. Deze zijn dienovereenkomstig bestemd. Een uitbreiding van de horecavoorzieningen wordt met dit bestemmingsplan niet voorzien.

- *Maatschappelijk* -

Gebouwen met een maatschappelijke functie waaronder de kerken, de scholen en de gebouwen met een sociale/culturele/medische functie zijn onder de bestemming "Maatschappelijk" gebracht. Het plan biedt, daar waar ruimtelijk aanvaardbaar, zekere ontwikkelingsmogelijkheden.

- *Maatschappelijk - Begraafplaats* -

De begraafplaats aan de Kerkweg, die tevens een cultuurhistorische betekenis heeft, is dienovereenkomstig bestemd.

- *Recreatie* -

Aan de Sportweg ligt een camping met bijbehorende voorzieningen. Deze is dienovereenkomstig bestemd. Het beleid is ingezet op stabilisatie.

- *Sport* -

De sportvelden ten zuiden van de woonbebouwing aan de Sportweg vallen onder de bestemming "Sport". Ook de ijsbaan aan de westzijde van de Hoofdweg en de tennisbanen (hoek Hoofdweg/Rhederweg) zijn onder deze bestemming gebracht.

De bebouwing op de complexen heeft betrekking op de kleed- en beheersruimtes en kantines, alsmede overige verenigingsgebouwen. De aanwezige bebouwing is qua locatie aangeduid binnen de bestemming.

- *Verkeer* -

De bestemming "Verkeer" regelt de wegen met een doorgaande functie: de Hoofdweg, de Rhederweg en de Oudeschanskerweg.

Binnen deze bestemming staat de afwikkeling van het doorgaande verkeer primair.

- *Verkeer - Verblijf* -

De op de plankaart voor "Verkeer en verblijf" aangewezen gronden betreffen de woonstraten en paden in het plangebied. Ook bijbehorende groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals de bijbehorende bouwwerken.

- *Verkeer - Parkeerterrein* -

Het parkeerterrein bij het voorzieningencentrum aan het Dorpsplein is dienovereenkomstig bestemd.

- *Water* -

Aanwezige hoofdwatgangen alsmede enkele vijvers zijn in het plan bestemd tot "Water". Het specifiek bestemmen van dit water heeft te maken met de waterhuishoudkundige functie, als ook met de ruimtelijke betekenis van het water.

- *Wonen - 1* -

- *Wonen - 2* -

- *Wonen - 3* -

De woningen in het plangebied zijn onderverdeeld in de bestemmingen "Wonen - 1, 2 en 3". Het onderscheid heeft te maken met de hoofdvorm van de woningen.

Bij de bestemming "Wonen 1" gaat het om woningen in één bouwlaag, al dan niet met een kap, zoals de oudere bejaardenwoningen en de nieuwere bungalows.

"Wonen 2" heeft betrekking op woningen in twee bouwlagen met een kap, zoals de complexen woningwoningen die in de jaren zestig en zeventig in Bellingwolde-Noord en Bellingwolde-Zuid tot stand zijn gekomen.

"Wonen 3" ten slotte heeft betrekking op hogere woningen in een grotere bouwmasa, met name voormalige boerderijen.

- *ruimtelijke regelgeving* -

De bestemmingen "Wonen" beogen primair een conserverende regeling voor aanwezige woningen, met tegelijk mogelijkheden voor kwalitatieve verbeteringen. Dat kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van een gewenste aan- of uitbouw of andere verbeteringen aan de woning.

De bouwvlakken zijn individueel gelegd: afstemming vindt zo plaats op het, óók voor het beschermde dorpsgezicht, kenmerkende bebouwingspatroon. Bovendien wordt zo een verdere verdichting van het bebouwingspatroon voorkomen, met andere woorden: uitgangspunt is het aanwezige aantal woningen. Bij ontheffing kan er overigens wel een zekere uitbreiding van de aanwezige hoofdgebouwen worden toegestaan, mits rekening wordt gehouden met de ruimtelijke waarden en de bewoningssituatie in de omgeving. De planregels bevatten de nadere bepalingen.

In de meer planmatige uitbreidingsbuurten ter weerszijden van de Hoofdweg is gewerkt met bouwstroken.

Naar de openbare ruimte (voorzijde, hoeksituaties) zijn deze als regel vastgelegd, aan de overige zijde is ontwikkelingsruimte voor de hoofdgebouwen aanwezig. Wel moet rekening worden gehouden met de bewoningssituatie en een afstand ten opzichte van de naburige perceelgrenzen.

De bijgebouwen mogen per woning in beginsel een maximale oppervlakte van 50 m² bedragen. Vrijstaande bijgebouwen dienen in een aansluitende zone van maximaal 25 meter achter de hoofdgebouwen te worden gerealiseerd.

Dit om te voorkomen dat bijgebouwen verspreid over de ruime kavels aan met name de Hoofdweg worden gerealiseerd en een ongewenste ruimtelijke situatie ontstaat.

Een extra oppervlakte aan bijgebouwen is bij ontheffing mogelijk, indien deze noodzakelijk is voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bijvoorbeeld de woonsituatie van een gehandicapte bewoner.

- functieaanduidingen -

Binnen de woonbestemmingen komen enkele functieaanduidingen voor. Zo geeft de plankaart in een aantal gevallen de aanduiding "gemengde functies toegestaan". Het gaat hier om gebieden die zich ook nu al kenmerken door een zekere functiemenging, veelal gelegen bij de aansluiting van belangrijke zijwegen op de Hoofdweg (Kerkweg, Tweekarspelenweg, Sportweg/Dorpsplein, Rhederweg).

In aansluiting op deze functiemenging wordt de ruimte geboden om de woonfunctie te combineren met een functie in de detailhandel, een kantoor of een andere lichte bedrijfsmatige functie. Een en ander ter uitwerking van de zonering als eerder aangegeven in de plantoelichting (zie ook figuur 9).

- herstructurering Kastanjelaan, Beukenlaan e.o. -

Binnen de bestemming "Wonen" is rekening gehouden met de vervangende woningbouw in het buurtvernieuwingsgebied rond de Kastanjelaan/Beukenlaan. Dit ter concretisering van het woonbeleid, zoals beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Daarbij is het volgende op te merken:

- de eerste fase van de buurtvernieuwing (woongebouwen op de Kop Kerkweg) is geregeld onder de bestemming "Wonen- Woongebouw";
- de tweede fase (aan de Beukenlaan) wordt meegenomen onder de bestemming "Wonen". Deze fase is thans in ontwikkeling; de bestaande blokjes zijn gesloopt, het plan voor de vervangende nieuwbouw is gereed;
- de vervolgfases komen in de verdere toekomst aan bod. In hoofdstuk 4 is dat uitvoerig aangegeven. Het bestemmingsplan geeft de gewenste toekomstige invulling aan, maar wel met de nodige flexibiliteit aangaande de definitieve vernieuwing. In overleg met betrokkenen en met de corporatie Acantus zal daartoe in de verdere planvorming worden gewerkt.

- Wonen – Wooncentrum -

Deze bestemming heeft betrekking op het aan het Dorpsplein geprojecteerde "Woonzorg-centrum".

De plannen daartoe zijn in hoofdstuk 4 uitvoerig toegelicht. Het gaat om een gebouw voor (niet-zelfstandige) wooneenheden met ondersteunende voorzieningen.

- Wonen – Woongebouw -

De bestemming "Wonen - Woongebouw" heeft betrekking op de twee recent gebouwde woongebouwen met huur- en koopappartementen op de Kop van de Kerkweg. In het huurcomplex "Reiderstee" is tevens een steunsteer ondergebracht.

De situering van de woningen nabij de Hoofdweg en in een waardevol groen element vraagt een op de situatie afgestemde bestemmingsregeling.

Met de bestemming "Wonen-Woongebouw" (en de omgevingsbestemmingen) wordt hierin voorzien.

Dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie -

Binnen het plangebied komt één terrein voor waar blijkens de AMK Groningen sprake is van een archeologisch waardevol gebied. Het gaat om een gebied aan de Hoofdweg, nabij de kerk.

Met de aanvullende bestemming wordt naar voren gebracht dat met de archeologische waarden rekening wordt gehouden. Met name heeft dat gevolgen voor het geval er sprake is van diepe grondwerkzaamheden. Indien aan de orde, zijn deze gebonden aan een aanlegvergunning, in welk geval mede wordt beoordeeld op de oudheidkundige waarden.

- Waarde - Beschermd dorpsgezicht -

Parallel aan de aanwijzingsprocedure is in dit bestemmingsplan een (gelijknamige) aanvullende bestemming opgenomen voor het te beschermen dorpsgezicht. Naast het gegeven dat in de basisbestemmingen reeds rekening wordt gehouden met de aanwezige waarden (zoals de karakteristieke bebouwing), wordt met de aanvullende bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" de bescherming aanvullend vorm gegeven.

De bestemming ziet met name toe op de in het aanwijzingsbesluit onderscheiden kenmerken. Bij de begrenzing van deze bestemming zijn de opmerkingen van de gemeenteraad op dit punt meegenomen.

- Waarde - Cultuurlandschappelijke waardevolle dijk -

In het deel van het plangebied nabij Rhederbrug komt een oude dijk / dijkrestant voor. Deze is van cultuurhistorische betekenis, maar heeft ook een bepaalde betekenis in het landschap. Door middel van een aanvullende bestemmingsregeling wordt voorzien in bescherming.

Gebiedsaanduidingen:

▪ *Straalpad*

Over delen van het plangebied komt de aanvullende regeling Straalpad voor. Het gaat hier om een zone die een functie heeft in de telecommunicatie. Beperkingen van deze bestemmingen gelden slechts indien het gaat om (zeer) hoge bouwwerken.

▪ *Vrijwaringszone molenbiotop*

Rond de molen in Bellingwolde-Noord is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone molenbiotop" opgenomen. Deze beschermt de zone rond de molen voor hoge bouwwerken die de windvang kunnen belemmeren. Overigens wordt opgemerkt dat de molen in een bestaand dorpsgebied staat. Rondom de molen worden al sowieso geen nieuwe, hoge gebouwen en bouwwerken voorzien, terwijl de bestaande bebouwing overwegend vrijstaande woningen betreft en een enkel (agraris) bedrijf.

Voor deze bestaande bebouwing wordt de ruimtelijke hoofdvorm in het bestemmingsplan vastgelegd, afgestemd op de aanwezige situatie. Bovendien heeft de molen nog slechts een bescheiden functie.

- *Veiligheidszone LPG*

Rond het LPG-vulpunt en de tank ligt een veiligheidszone, die een medeaanduiding op de plankaart heeft gekregen. Het opnemen van de zone vloeit voort uit het externe veiligheidsbeleid.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat op grond van het Besluit ruimtelijke ordening de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan ⁶⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan op het volgende gewezen worden. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot inspreken. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening*.

Over de ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarna het bestemmingsplan gereed is gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Vervolgens is er gelegenheid geweest tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad. Hoofdstuk 8 en bijlage 7 gaan in op de procedure van raadsvaststelling.

Aangaande de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de herstructurering in Bellingwolde-Oost komen de volgende punten aan de orde:

- Acantus Groep zal huurders van te slopen panden individueel benaderen over woonwensen en herhuisvestingsmogelijkheden, primair binnen bestaande voorraad. Terwijl fasen 1 en 2 zijn afgerond, is hiermee voor fase 3 inmiddels gestart. Waar dat mogelijk is zal bij de woonwensen worden aangesloten;
- huurders uit herstructureringsgebieden krijgen voorrang bij woningtoewijzing met als uitgangspunt hun woonwens. Acantus Groep probeert zoveel mogelijk voor de mensen zelf te zoeken;
- Acantus Groep zal met bewoners van de te slopen panden een verhuiskostenregeling treffen;
- daarnaast wordt gekeken naar de persoonlijke situatie en wordt maatwerk geleverd bij het zoeken en het verhuizen naar de andere woning.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

In het kader van het Woonplan is middels een convenant tussen gemeente en woongroep Acantus nagegaan op welke wijze de financiële gevolgen van de herstructurering gestalte dienen te krijgen. Bij de verdere uitvoering van de herstructurering worden nadere financiële afspraken met Acantus gemaakt.

Wat de perceelsgebonden ontwikkelingen betreft: het gaat hier om particuliere initiatieven, die zich dienen te bewegen binnen de planologische randvoorwaarden van dit bestemmingsplan. Met deze particuliere initiatieven heeft de gemeente geen financiële bemoeienis.

⁶⁾ Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

Verder hebben Gedeputeerde Staten van Groningen in december 2003 een ISV-bijdrage toegekend voor de herontwikkeling van het voormalige Rabobank-terrein.

Regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied.

Bovendien geldt dat de ontwikkelingen die zich in het plangebied nog zullen voordoen voor het merendeel particuliere initiatieven betreffen, welke voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Daarnaast worden er met het plan een aantal mogelijkheden geboden voor nieuwe woningbouw en wel op enkele herstructurerings- en inbreidingslocaties.

7. 3. Exploitatieplan

Met inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1-07-08) beschikken de gemeenten over meer mogelijkheden voor een kostenverhaal op ontwikkelaars in een plangebied. De gemeente kan in dat geval een exploitatieplan vaststellen, dat gelijk op loopt met de procedure van een bestemmingsplan. Bovenplanse kosten kunnen op die wijze in rekening gebracht.

Daarmee wordt een exploitatieplan mede een toetsingsgrond bij bouwvergunningen. De gemeenteraad kan evenwel bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen. Dat kan de raad alleen doen, doordat het kostenverhaal op andere wijze is verzekerd er geen extra eisen aan locaties hoeven te worden gesteld.

In dat verband het volgende.

Ten behoeve van de realisering van de projectmatige ontwikkelingen rond het Dorpsplein, ter plaatse van de Rabobank te Bellingwolde-Zuid en in Bellingwolde-Noord worden door de gemeente en ontwikkelende partijen nadere (financiële) afspraken opgesteld.

Voor de herstructureringslocaties (vervolgfases Bellingwolde-Noord) gebeurt dat met woningbouwcorporatie Acantus.

Voor de ontwikkeling van het Dorpsplein zet de gemeente in op aankoop van de betreffende agrarische grond. Vervolgens zullen met Stichting Oosterlengte (en mogelijk andere ontwikkelende partijen) nadere financiële afspraken over de ontwikkeling worden gemaakt.

Voor Bellingwolde-Zuid (herontwikkeling locatie Rabobank) zullen eveneens nadere financiële afspraken met de private partij worden gemaakt die voorafgaand aan de ontwikkeling worden opgesteld.

Algemeen uitgangspunt bij deze projecten is dat de gemeentelijke kosten in de afspraken met ontwikkelende partijen worden ingebracht.

Voor de enkele invullocaties die in het plan voorkomen, kan het volgende worden opgemerkt. Naar verwachting zal nog vóór de vaststelling van dit nieuwe bestemmingsplan een herziening van de Wro/het Bro in werking treden, welke tot gevolg heeft dat het opstellen van een exploitatieplan niet meer verplicht is, indien er sprake is van bouwmogelijkheden die ook al bestonden onder het vigerend recht.

Voor gemeentelijke kosten als aansluiting op openbare nutsvoorzieningen (als riolering) worden rechtstreeks de kosten verhaald.

Een en ander overwegend wordt ook hiervoor geen aanleiding gezien tot opstelling van een exploitatieplan(nen).

8. INSPRAAK EN OVERLEG

Dit hoofdstuk behandelt de ingekomen Inspraak- en Overlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Bellingwolde.

Het bestemmingsplan is voor zover nodig aangevuld/aangepast en daarmee gereed gemaakt voor de formele procedure: de terinzagelegging overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening*, gevolgd door de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Hieronder wordt achtereenvolgens ingegaan op de ingediende inspraakreacties (paragraaf 8.1.), het overleg dat met landbouwers heeft plaatsgehad en de wijzigingen die daaruit ontstaan zijn (paragraaf 8.2.) en het gemeentelijk commentaar op de ingediende overlegreacties (paragraaf 8.3.).

8. 1. Inspraak

Over het voorontwerp heeft op 21 mei 2007 inspraakavond plaatsgevonden, terwijl er op 23 mei 2007 een inloopavond voor meer individuele reacties is georganiseerd.

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan Bellingwolde met ingang van 26 april 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ook is het voorontwerp gepubliceerd op de gemeentelijke website. In de genoemde periode kwamen de volgende reacties binnen:

1. A. Klok, Hoofdweg 86, 9695 AM Bellingwolde;
2. T. Koets, Hoofdweg 4, 9695 AK Bellingwolde;
3. Drs. A.M. Buijs, Hoofdweg 245, 9695 AH Bellingwolde;
4. De heer en mevrouw M. de Wit, Hoofdweg 2, Hoekeindseweg 7, 2665 KA Bleiswijk;
5. Bovenstreek vof Vonkslaan 37, F. van der Hulst, 9695 BP Bellingwolde;
6. Landbouwbedrijf MTS Kaput & Lukkien, Hoofdweg 6, 9695 AK Bellingwolde;
7. P.L. Dinkla, Hoofdweg 37, 9695 AB Bellingwolde (twee zienswijzen);
8. H. Kaput, Hoofdweg 11, 9695 AA Bellingwolde;
9. Fractie, steunfractie en bestuur PBB, mevrouw S. Schreuder, Bellingwolde.

Ad 1 A. Klok, Hoofdweg 86, 9695 AM Bellingwolde

Inspreker maakt bezwaar tegen het voornemen om van Bellingwolde een beschermd dorpsgezicht te maken. Dit heeft alleen maar nadelen, omdat ieder die ook maar iets aan zijn huis of tuin wil veranderen, hiervoor een aanvraag moet indienen met daaraan verbonden legeskosten.

De bewoners hebben ook nu voor het beschermde dorpsgezicht gezorgd en dat is beslist niet te verwaarlozen.

Reactie:

Reeds geruime tijd heeft er gedachtenvorming over de aanwijzing van Bellingwolde tot beschermd dorpsgezicht plaatsgehad. Daarover heeft onder meer op 29 november 2006 een informatieavond plaatsgehad met de gelegenheid tot indiening van reacties. Vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor de (toen nog) de Monumentenzorg waren aanwezig.

Vervolgens heeft de gemeenteraad het voorstel tot aanwijzing behandeld. Met inachtnaam van enkele wijzigingen door de raad, maar over het algemene linie met een positieve insteek, is het voorstel vervolgens doorgevoerd aan de Rijksdienst. De gemeenteraad behandelde het voorstel op 22 maart 2007.

Deze heeft vervolgens de procedure tot aanwijzing beschermd dorpsgezicht in werking gezet.

Aan de gemeente vervolgens de taak om voor het betreffende gebied een regeling op te stellen in het kader van een bestemmingsplan, waarmee met de bepalende waarden rekening wordt gehouden. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan Bellingwolde. Het is daarbij zaak om een goed evenwicht te vinden tussen de toegekende cultuurhistorische waarden en de functies in het dorp.

Het gemeentebestuur meent dat er met dit bestemmingsplan sprake is van zo'n evenwicht. Zo is voor woningen een regeling aangehouden die weliswaar de bepalende rooilijnen van individuele woningen aangeeft, maar die overigens ontwikkelings- of verbeteringsmogelijkheden biedt. Deze zijn ook voor andere dorpse situaties gebruikelijk. Het is dus niet zo, dat er nu ineens veel strengere regels gelden, dan voor andere dorpse situaties. Alleen waar de cultuurhistorische waarden in het geding zijn, wordt er zorgvuldiger gekeken naar hoe initiatieven zich daartoe verhouden.

Niet ontkend wordt dat zeker ook bewoners bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dat is een waardevol aspect.

Resumerend worden er, gelet de besluitvorming tot dusver enerzijds, en de maatwerkbenadering in het bestemmingsplan anderzijds, voldoende garanties geboden voor een goede afweging tussen verschillende belangen.

Ad 2 T. Koets, Hoofdweg 4, 9695 AK Bellingwolde

Inspreker neemt met instemming kennis van de plannen tot het beschermen van het dorpsgezicht van Bellingwolde.

Ten aanzien van één onderdeel kan inspreker evenwel niet positief zijn. Zo blijkt uit het hoofdstuk met uitgangspunten alsmede uit bijlage 1 bij de toelichting, dat het recht om aan de Hoofdweg een nieuwe woning te bouwen is komen te vervallen. Hiertegen wordt bezwaar gemaakt. Concreet betekent dit dat naast de boerderij Hoofdweg 4 een bouwmogelijkheid wordt ontnomen.

Reactie:

Deze zienswijze heeft betrekking op een individueel bouwperceel. Mede in het licht van de door de provincie beschikbaar gestelde contingenten, voert de gemeente een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwbouw van woningen.

Volgens het verouderde plan voor het dorp en de daarin opgenomen plan-systematiek waren er indertijd meer bouwmogelijkheden. Feitelijk is daarvan een aantal benut. In de actuele situatie is bij het leggen van bestemmingen rekening gehouden met de nieuwe omstandigheden.

Deze leiden tot een aanmerkelijk lagere woningbehoefte dan een aantal jaren geleden. De bevolkingsontwikkeling in Oost-Groningen neigt naar stabilisatie en wellicht zelfs afname.

Dat betekent dat er minder woningen nodig zijn. Een zeker aantal woningen is overigens nog nodig vanwege de afnemende gezinsgrootte en het teruglopend aantal mensen dat gemiddeld een woning bewoont. Toch zijn er per saldo minder woningen nodig. Daarnaast heeft de provincie in de nieuwe Provinciale omgevingsverordening bepaald hoeveel woningen de gemeenten mogen bouwen, een beleid dat de provincie ook voordien al voerde (toen op basis van de achtereenvolgende Nota's Bouwen en Wonen).

In die nieuwe context concentreert de gemeente de beperkte nieuwbouwruiimte met name op enkele inbreidings- c.q. dorpsvernieuwingslocaties. Zo zijn plannen voor het Dorpsplein in ontwikkeling, alsmede in Bellingwolde-Noord (locatie Baalman) en Bellingwolde-Zuid (locatie Rabobank e.o.). Ook wordt (op termijn) rekening gehouden met nieuwbouw in Bellingwolde-Noord als vervanging van de verouderde huurcomplexen van Acantus. Hier wordt overigens per saldo geen toename verwacht.

De insteek ten aanzien van de woningbouwcontingenten is verder om daarover in de regio Oost afspraken te maken. Dit vanwege de regionale betekenis van de woningmarkt en om een zekere flexibiliteit tussen de onderlinge gemeenten te bewerkstelligen.

Ten aanzien van de locatie naast de boerderij Hoofdweg 4 kan meer in het bijzonder het volgende worden opgemerkt. Deze locatie is niet opgenomen in het bestemmingsplan gelet op het algemeen terughoudende beleid. Mogelijkheden ontstaan eventueel indien het gaat om aantoonbare vervanging.

Resumerend wordt niet voorzien in een verdere toename van bouw mogelijkheden in de vorm van een bouwbestemming naast Hoofdweg 4.

Ad 3. Drs A.M. Buijs, Hoofdweg 245, 9695 AH Bellingwolde

Mevrouw Buijs gaat in haar inspraakreactie in op de plannen van het bedrijf met betrekking tot uitbreiding voor nieuwe bedrijfsgebouwen. Ook wordt gewezen op de plannen voor een nieuwe dienstwoning achter de hervormde kerk.

Verwezen wordt voorts naar het bedrijfsplan "Bennewoldster Tarwegoud".

Reactie:

In 2008 is besloten om het bedrijfsplan *Bennewoldster Tarwegoud* apart te bekijken. Na beoordeling van de verschillende locatiemogelijkheden en alle relevante planologische aspecten, is besloten om voor het perceel Hoofdweg 245 en zijn omgeving een apart bestemmingsplan te ontwikkelen. Dit is in medio 2008 gemaakt en vervolgens in de Inspraak- en Overlegprocedure gebracht. De formele procedure is begin 2009 gestart, waarna de gemeenteraad het bestemmingsplan op 26 maart 2009 heeft vastgesteld.

Dit bestemmingsplan is thans rechtstreeks overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan *Bellingwolde*, zodat er voor het hele dorpsgebied een actuele planologische regeling ontstaat.

Gelet hierop is de zienswijze van mevrouw Buijs, waaraan door middel van het Bestemmingsplan *Bellingwolde Hoofdweg 245* is tegemoet gekomen, thans niet meer relevant.

Ad 4. De heer en mevrouw M. de Wit, Hoekeindseweg 7, 2665 KA Bleiswijk

Insprekers gaan in op de bestemmingsregeling voor het perceel Hoofdweg 247. Insprekers wijzen op een eerdere toezegging om op het perceel te mogen realiseren: een winkel aan de voorzijde van de schuur van circa 200 m² verkoopvloeroppervlakte, het uitoefenen van een bouwbedrijf aan de achterzijde ten behoeve van het opslag van materiaal en een kleinschalig machinepark, eveneens van 200 m². Er wordt op gewezen dat het hier om een kleinschalige activiteit gaat, omdat men het grootste deel van de week niet op locatie aan het werk is; het gaat hier meer om het nu en dan maken van kozijnen en andere kleinschalige zaken.

Tevens zouden insprekers ter plaatse (op het buitenterrein) graag een thee- en koffieschenkerij willen uitoefenen en dat alleen in de vakanties en de zomertijd.

Reactie:

Bij brief van 20 maart 2007 heeft de gemeente reeds aangegeven dat het ruimtelijk beleid van de gemeente zich niet verzet tegen het voorgestane kleinschalige gebruik. Voorts is uit een toetsing aan de milieuwet- en regelgeving gebleken, dat de beoogde bedrijfsvestiging in beginsel tot de mogelijkheden behoort. Wel zal om de milieueffecten op de omgeving voldoende te regelen, een vergunning dan wel een melding op grond van de *Wet Milieubeheer* noodzakelijk zijn.

Ad 5. Bovenstreek vof Vonkslaan 37, F.van der Hulst, 9695 BP Bellingwolde

In de brief wordt ingegaan op de aanwezigheid van een bedrijf in kleinfruit aan de Vonkslaan 37. Het gaat om een bedrijf dat zich omschakelt naar een biologisch bedrijf.

Met het oog daarop wordt verzocht om de bestemming Woondoeleinden aan het perceel te wijzigen in een agrarische bestemming.

Reactie:

Na indiening van de zienswijze is het pand te koop komen te staan. Inmiddels is het pand in 2009 verkocht. Er wordt van uitgegaan dat daarmee de zienswijze niet meer relevant is. De woonbestemming is conform de aanwezige situatie gehandhaafd.

Ad 6. Landbouwbedrijf MTS Kaput & Lukkien, Hoofdweg 6, 9695 AK Bellingwolde

De maatschap Kaput & Lukkien heeft op de Hoofdweg 6 een agrarisch bedrijf. Vanwege de ontwikkelingsmogelijkheden in de bedrijvigheid zou men graag enige verruiming in de maatvoering willen. Zo wordt gevraagd de goothoogte - thans 4,00 m - op 5,00 m te brengen. Voorts wordt gevraagd om een verlenging van het bouwblok om loodsen te kunnen vervangen.

Reactie:

De verhoging van de goothoogte is op de plankaart verwerkt.

Tevens is rekening gehouden met een zekere verruiming in het bouwblok. Overigens moet daarbij vanuit oogpunt van milieu en een goede bewoningssituatie een te dichte nadering van het bouwblok tot de naastgelegen woonbestemmingen worden voorkomen. Daarom is op die plaatsen de uitbreidingsruimte beperkter. Voorts geldt dat bij een ontwikkeling aan de achterzijde rekening moet worden gehouden met ruimte voor erfbepanting en een onderhoudsstrook tot de aanwezige watergang.

Voor het overige biedt het bestaande bouwblok ruimte voor gewenste vervanging van loodsen of agrarische schuren.

Ad 7. P.L. Dinkla, Hoofdweg 37, 9695 AB Bellingwolde (twee zienswijzen)

In de zienswijze van 02-05-07 wordt bezwaar gemaakt tegen het voorbereidingsbesluit zoals dat voor het dorp Bellingwolde is vastgesteld.

Uit het vervolg van de zienswijze blijkt dat de heer P. Dinkla met name ingaat op de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Het bedrijf heeft thans twee locaties: een akkerbouwbedrijf op de Hoofdweg 37 en Hoofdweg 42. Het bedrijf heeft een omvang van 180 ha en men verwacht in de toekomst nog verder te kunnen groeien. Ook is er een neventak schapenhouderij aanwezig.

De heer Dinkla geeft aan dat er knelpunten kunnen ontstaan met de ligging in het beschermde dorpsgezicht. Alles op een rijtje zettend, wordt een nieuwbouwlocatie voor een tweemansbedrijf (op de hoek van de Blijhamsterweg/Nieuwlandseweg of op een perceel tegenover de brandweerkazerne) als de beste optie gezien.

Als er geen nieuwe locatie kan worden geboden, dan zou men langs de Rhederweg een nieuwe schuur willen realiseren, waarbij de uitbreiding van het bouwblok richting het buitengebied navenant kan worden ingekort.

Reactie:

Een tweemansbedrijf met sterke uitbreidingswensen is feitelijk niet meer in een dorpskom in te passen.

De heer Dinkla geeft zelf ook als eerste optie aan een verplaatsing naar het buitengebied, waartoe hij enkele locaties noemt. Als daar een geschikte locatie voor gevonden kan worden, die planologisch inpasbaar is en ook op medewerking van de provincie kan rekenen, verdient dat ook van de gemeente de voorkeur.

Op zichzelf is de provincie terughoudend in het toestaan van nieuwe agrarische bouwpercelen, maar sluit zij anderzijds nieuwe ontwikkelingen niet volledig uit. Zo geeft de *Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009* aan dat op het algemene principe om geen nieuwe agrarische bouwpercelen toe te staan, een uitzondering kan worden gemaakt indien er sprake is van een knelpuntsituatie vanwege ruimtegebrek, milieuhinder of uitplaatsing. Als daar aantoonbaar sprake van is, kan een ontheffing bij de provincie worden aangevraagd.

Gelet een en ander houdt de gemeente de mogelijkheid open om voor knelpuntsituaties een op-maat oplossing te zoeken. De gangbare praktijk is dat bij meer grootschalige ontwikkelingen dit in overleg met de provincie gebeurt.

Over de tweede optie, namelijk om daarnaast in de bocht van de Rhederweg de ruimte in het bestemmingsplan voor een nieuwe schuur op te nemen, het volgende. Ruimtelijk alsook planologisch is dit hier een ongewenste locatie voor nieuwe bedrijfsbebouwing. Het beeld van de (doorgaande) weg zou dan bepaald worden door een schuur, terwijl verder de woonbebouwing in Bellingwolde-Zuid dicht zou worden genaderd; dat is uit oogpunt van milieu ongewenst.

Resumerend: de mogelijkheden op het aanwezige perceel zijn gehandhaafd. Mocht in de toekomst een knelpuntsituatie optreden, dan is de gemeente bereid om in overleg met initiatiefnemers en de provincie alternatieven in het buitengebied te onderzoeken.

Ad 8. H. Kaput, Hoofdweg 11, 9695 AA Bellingwolde

De heer Kaput vraagt om verlenging van het bouwblok aan de noordzijde op het perceel Hoofdweg 11.

Reactie:

Het betreft hier een perceel in Bellingwolde-Zuid. Dit ligt in de huidige situatie al te midden van woonbebouwing. Een verdere agrarische bedrijfsontwikkeling is bij raadsvaststelling mogelijk gemaakt door middel van een zekere verruiming van het bouwblok.

Ad 9. Fractie, steunfractie en bestuur PBB

Hoewel buiten de inspraaktermijn ingekomen, wordt hieronder evenzo ingegaan op de reactie van de fractie, steunfractie en bestuur van de PBB. In een brief van 27 juni 2007 wordt erop gewezen dat er onder de eigenaren van de panden langs de Hoofdweg nogal wat onrust is ontstaan vanwege de negatieve bijwerkingen van het beschermde dorpsgezicht. Voornamelijk omdat in het ontwerpplan de kadastrale grens is aangehouden. Eén en ander is aanleiding geweest opiniepeiling te houden onder de burgers bij 241 eigenaren van bewoonde panden. Daarvan is 90% weer ingeleverd bij PBB. Daarvan is 5% voor het huidige plan, 75% tegen en wil 20% eerst meer duidelijkheid over wat en wel niet is toegestaan is.

Reactie:

Reeds geruime tijd heeft er gedachtevorming over de aanwijzing van Bellingwolde tot beschermd dorpsgezicht plaatsgehad. Daarover is onder meer op 29 november 2006 een informatieavond plaatsgehad met de gelegenheid tot indiening van reacties. Vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor de (toen nog) de Monumentenzorg waren aanwezig.

Vervolgens heeft de gemeenteraad het voorstel tot aanwijzing behandeld. Met inachtnaam van enkele wijzigingen door de raad, maar over het algemeen met een positieve insteek, is het voorstel vervolgens doorgestuurd aan de Rijksdienst.

De betreffende raadsbehandeling vond op 22 maart 2007 plaats. Naast de positieve houding ten opzichte van het voorstel, heeft de raad aangegeven, dat de ruimtelijke keuzes dienen plaats te vinden op grond van een integrale belangenafweging.

Daarbij moet aan de ruimtelijke kwaliteit weliswaar een zwaarwegend belang worden toegekend, maar naar het oordeel van de raad, niet per definitie doorslaggevend.

Ook met andere belangen dient immers rekening te worden gehouden. Te denken valt aan het belang van de in het lint aanwezige agrarische bedrijven.

Via de Rijksdienst is vervolgens de procedure tot aanwijzing beschermd dorpsgezicht in werking gezet.

Aan de gemeente de taak om voor het betreffende gebied een regeling op te stellen in het kader van een bestemmingsplan, waarmee met het voorgaande rekening wordt gehouden. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan Bellingwolde. Het is daarbij zaak om een goed evenwicht te vinden tussen de toegekende cultuurhistorische waarden en de functies in het dorp.

Het gemeentebestuur meent dat er met dit bestemmingsplan sprake is van zo'n evenwicht. Zo is voor woningen een regeling aangehouden die weliswaar de bepalende rooilijnen van individuele woningen aangeeft, maar die overigens ontwikkelings- of verbeteringsmogelijkheden biedt, die ook voor andere dorpse situaties gebruikelijk is.

Met de agrariërs in het gebied is overleg gevoerd. Zo mogelijk is aansluitend, meestal aan de achterzijde, ontwikkelingsruimte geboden. Daarnaast geldt een ontheffingsregeling om eventueel buiten het aangegeven bouwblok ontwikkelingsruimte te bieden. De relatie met aanwonenden, en de milieu- en cultuurhistorische aspecten kunnen zo worden afgewogen.

Zie overigens ook de opmerking die de provincie hierover nog maakt.

Resumerend worden er, gelet de besluitvorming tot dusver enerzijds, en de maatwerkbenadering in het bestemmingsplan anderzijds, voldoende garanties geboden voor een goede afweging tussen verschillende belangen.

Wat betreft de meer persoonlijke inspraakreacties wordt verwezen naar eerder dit hoofdstuk, alsmede naar paragraaf 8.3. Ten slotte wordt gewezen op de mogelijkheden tijdens de verdere procedure.

In de brief van fractie, steunfractie en bestuur PBB was er verder ruimte voor het maken van persoonlijke opmerkingen.

Zie hiervoor de brief van de PBB.

8. 2. Overleg landbouwers

Bij de bespreking van de inspraakreacties is hierboven ingegaan op een aantal reacties van landbouwers. Daarnaast is ook met andere landbouwers overleg gevoerd. Algemeen is een op-maat regeling nagestreefd. Te sterke ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven zijn veelal niet mogelijk, vanwege milieuknelpunten, de relatie tot naastgelegen woningen en/of de waarden van het te beschermen dorpsgezicht.

Waar dat wel mogelijk is, zijn de mogelijkheden verruimd. Bovendien geldt een ontheffingsregeling om buiten bouwblokken nog te kunnen uitbreiden mits vanuit oogpunt van milieu, bewoning en cultuurhistorie inpasbaar is.

De resultaten van het overleg met de landbouwers zijn samengevat als volgt.

- Hoofdweg 136, akkerbouwbedrijf de heer 't Mannetje.

Bouwblok is vergroot richting perceelgrens. Rond het bouwvlak ligt nog een deel bijbehorend terrein, dat ruimte biedt voor de erfbeplanting. Ten opzichte van het uitgebreide bouwblok is een zekere afstand tot de waterloop aangehouden. Wat het gestelde over de goothoogte betreft: het wolfseind aan de voorzijde wordt in de planregels geregeld als een uitzondering op de bepalende (iets lagere) goothoogte; deze is als basismaat aangehouden.

- Hoofdweg 165

Gelet op de actuele situatie is de bestemming thans Agrarisch dienstverlenend. Ter plaatse is geen puur landbouwbedrijf meer aanwezig.

- Hoofdweg 167

Het gaat niet alleen om agrarische bedrijfsbestemmingen, een deel van de gronden heeft een reguliere bedrijfsfunctie (constructiebedrijf). Hiermee is thans in het bestemmingsplan rekening gehouden.

- Hoofdweg 219, de heer Ras

Het bouwblok is aan de achterzijde enigszins verruimd. Wel is een zeker deel onbebouwd gelaten; dit overeenkomstig de andere agrarische bedrijfsbestemmingen, waarbij bereikbaarheid van het gebouw en de mogelijkheid voor erfbeplanting de belangrijkste overwegingen zijn. Wat dat laatste betreft, kan een goede erfbeplanting bijdragen aan het groene silhouet van de wegbebouwing van Bellingwolde.

- Hoofdweg 6, de heer Kaput

In hoofdstuk 8.1. is naar aanleiding van een schriftelijke zienswijze reeds op de ingebrachte punten ingegaan.

- Hoofdweg 37 en 42, de heer Dinkla

In hoofdstuk 8.1. is naar aanleiding van een schriftelijke zienswijze reeds op de ingebrachte punten ingegaan. Ook de goothoogteregeling is waar nodig aangepast.

- Hoofdweg 2, de heer Mellema

Aangaande de consequenties van een eventuele verkoop en de vraag om ruime gebruiksmogelijkheden kan het volgende worden opgemerkt.

Voormalige agrarische boerderijen hebben in dit bestemmingsplan een bestemming Wonen-3 gekregen. In een aantal gevallen, met name bij aansluitingen voor wegen c.q. verbijzonderingen in het straatbeeld, zijn extra gebruiksmogelijkheden gegeven. Daar liggen veelal grotere panden op evenzo grotere erven, die zich lenen om het wonen te combineren met een bijzondere functie, bijvoorbeeld een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit.

Gelet op de situatie van de Hoofdweg 2, komt dit pand ook in aanmerking voor zo'n bestemmingsregeling; daarom is de bestemming Wonen-3 toegekend.

- **Hoofdweg 11, de heer Kaput**
Het bedrijf is ter plaatse op korte afstand van woonbebouwing gelegen en om die reden is een sterke uitbreiding van het bedrijf niet mogelijk. Zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch zou dat problematisch zijn. Primair dienen de mogelijkheden te worden gezocht binnen de mogelijkheden zoals op de plankaart aangegeven. Bij raadvaststelling is daarin nog een zekere verruiming aangebracht.
- **Oudeschanskerweg 4, de heer Stikker**
Het bedrijf is aan de noordzijde van het plangebied gelegen. Het pand ligt binnen het te beschermen dorpsgezicht. Mits passend vormgegeven, kan het bouwblok verbreed worden. Wel dienen daarbij de kenmerkende zichtlijnen richting het buitengebied in tact te blijven. Ook de aanduiding voor de bedrijfswoning kan vergroot worden. Voor zover nodig kan de maatvoering voor de bedrijfswoning worden aangepast.
- **Hoofdweg 4, de heer Koets**
Een zekere uitbreiding van het bouwblok kan worden toegestaan, waarbij de landschapstuin/bomenrij gehandhaafd kunnen blijven en waarbij de open relatie met het buitengebied zoveel mogelijk gehandhaafd blijft. Een wijngaard als vorm van open grondsteelt is binnen de planregels mogelijk.
- **Hoofdweg 306, de heer Boven**
De aanduiding voor de bedrijfswoning kan vergroot worden. Voor zover nodig kan de maatvoering voor de bedrijfswoning worden aangepast. Enige uitbreiding van het bouwblok is mogelijk, zij het dat door de ligging op korte afstand van de woonbebouwing rekening moet worden gehouden met de milieurandvoorwaarden.
- **Hoofdweg 119/120, de heer Boonman**
Een zekere uitbreiding kan worden toegestaan, waarbij ervan wordt uitgegaan dat de bestaande perceelscheiding met erfbeplanting niet kan worden ingepast. Daarmee blijft ook de uitbreiding voldoende afgeschermd. Ook de gothoogteregeling is waar nodig aangepast.
- **Hoofdweg 52, de heer Georgius**
De aanduiding voor de bedrijfswoning kan vergroot worden. Voor zover nodig kan de maatvoering voor de bedrijfswoning worden aangepast. Enige uitbreiding van het bouwblok is mogelijk, waarbij evenwel voldoende ruimte moet blijven ten opzichte van de woonbebouwing van het Heemhof. Een goede (aanvulling van) de erfbeplanting is noodzakelijk.
- **Hoofdweg 86, de heer Klok**
De aanduiding voor de bedrijfswoning kan vergroot worden. Voor zover nodig kan de maatvoering voor de bedrijfswoning worden aangepast. Enige uitbreiding van het bouwblok is mogelijk.
Een te dichte nadering van bedrijfsbebouwing richting de woonbebouwing aan de Sportweg moet worden voorkomen. Evenzo moet het straatbeeld aan die zijde niet door bedrijfsbebouwing worden bepaald.

8. 3. Overleg

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 10 van het *Besluit ruimtelijke ordening* is het voorontwerp toegezonden aan:

1. De Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen te Groningen;
2. De gemeente Reiderland te Beerta;
3. Gemeinde Rheide te Rhede (Ems);
4. Nederlandse Aardoliemaatschappij B.V. te Assen;
5. N.V. Nederlandse Gasunie te Deventer;
6. Het waterschap Hunze en Aa's te Veendam.

Ad 1. Commissie Bestemmingsplannen

In de Commissie Bestemmingsplannen hebben de betrokken rijksinstanties (VROM-Inspectie, Ministeries van Economische Zaken, LNV en Verkeer en Waterstaat, Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten, inmiddels Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed), alsmede de verschillende Afdelingen van de provincie Groningen zitting.

De Commissie Bestemmingsplannen geeft haar advies in een brief van 18 januari 2008 en noemt daarin de volgende onderwerpen.

Bedrijventerrein Rhederbrug

De CB wijst op het provinciale concentratiebeleid aangaande bedrijvigheid. In dat licht kan de CB niet instemmen met de wijzigingsbevoegdheid voor een toekomstige uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein Rhederbrug. Deze locatie beantwoordt in het geheel niet aan het concentratiemodel, zoals de provincie dat voor lokale bedrijvigheid voor ogen heeft.

Reactie:

De gemeente heeft dit onderdeel nogmaals overwogen en tevens gezien naar de vigerende mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan.

Blijkens de *Structuurvisie Bellingwolde* (ontwerp 2006, zie voetnoot) moeten met name bij de centrumdorpen Bellingwolde en Blijham zekere mogelijkheden voor bedrijvigheid liggen, maar dan wel afgestemd op de lokale schaal. In dat licht is het bedrijventerrein bij Rhederbrug tevens een optie voor bedrijven uit Bellingwolde. Met dit plan wordt een afrondende uitbreiding aan de noordzijde van de Leidijksweg voorzien. De gemeente wil daarmee ruimte bieden voor lokale bedrijven c.q. voor de oplossing van knelpunten, bijvoorbeeld voor bedrijvigheid die niet meer inpasbaar is in de bebouwde kom. Anderzijds wordt een te sterke bedrijfsontwikkeling voorkomen en moet worden gezorgd voor een goede landschappelijke aankleding.

Gelet het ingezette provinciale beleid, bevestigd in het nieuwe *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* en de *Provinciale Omgevingsverordening 2009* wordt de wijzigingsbevoegdheid voor een verdere uitbreiding thans achterwege gelaten.

Vrijstelling bebouwingsbepalingen Agrarische bedrijven

De CB merkt op dat er in de lintbebouwing van Bellingwolde nog een aantal actieve agrarische bedrijven gevestigd zijn.

Deze hebben in het voorontwerp veelal een op maat gerichte bestemming gekregen, maar de vrijstelling om buiten het bebouwingsvlak te bouwen acht de CB niet in het belang van het beschermde dorpsgezicht. De CB adviseert een dergelijke vrijstelling alleen op te nemen voor bedrijven die buiten het beschermde dorpsgezicht liggen.

Reactie:

Dit aspect is zowel bij de planvorming als in het naderhand gevoerde overleg met de landbouwers aan de orde geweest. De gemeente heeft met het bestemmingsplan gemeend een goede balans te hebben gevonden tussen enerzijds de waarden van het beschermde dorpsgezicht en anderzijds de reële ontwikkelingswensen van de landbouwers. Van de verschillende landbouwers zijn de ontwikkelingswensen afzonderlijk in beeld gebracht. Wij verwijzen naar de inspraakparagraaf, eerder in dit hoofdstuk.

Daaruit is gebleken dat de ontwikkelingswensen met name aan de achterzijde, in elk geval buiten het bepalende deel van het beschermde dorpsgezicht zijn gezocht. Niet in alle gevallen is dat haalbaar of gewenst. Er moet ook niet te ver het landelijk gebied in gebouwd worden vanwege de openheid van met name het kleigebied van het zeedijkenlandschap aan de westzijde van Bellingwolde.

Daarom is een ontheffingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt dat, voor die gevallen die thans nog niet bekend zijn, de ruimte bestaat voor een uitbreiding buiten het bouwblok. Daarbij is naast een realistische uitbreidingsbehoefte voor de betrokken agrariër tevens van belang te kijken naar een zodanige inpassing dat de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht zoveel mogelijk worden ontzien.

De gemeente stelt zich op het standpunt, deze regeling met inachtnaam van het standpunt op de individuele inspraakreacties (zie paragraaf 8.1 en 8.2.) te handhaven.

Verdere ontwikkelingen

Aan de westzijde van het Dorpsplein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt dat de huidige agrarische bestemming gewijzigd kan worden in Maatschappelijke doeleinden. De VROM-inspectie adviseert daarbij zorgvuldig om te gaan met nieuwbouw op deze locatie en daarbij tevens de landschappelijke waarden te betrekken.

De CB zelf vraagt naar een nadere motivering ervan.

Reactie

De gemeente is samen met de zorginstelling Oosterlengte inmiddels in overleg om te kijken of er nabij het dorpsplein een combinatie van wonen met zorg realiseerbaar is. Met inachtnaam van de programmatische wensen wordt zorgvuldig nagegaan op welke wijze hier een zekere bebouwing inpasbaar is.

Overigens is in de *Structuurvisie Bellingwedde* ook een mogelijkheid aangegeven om het Dorpsplein, waar nu al een concentratie van maatschappelijke voorzieningen aanwezig is, verder te versterken.

De planvorming voor het Dorpsplein is inmiddels verder ontwikkeld, waarbij er met diverse betrokken partijen is overlegd. Ook de provincie is daarbij betrokken.

Gelet op de urgentie tot realisering van zorgvoorzieningen en bijbehorende woonruimtes, is gemeentelijk besloten om het gebied rond het Dorpsplein in dit bestemmingsplan mee te nemen. Het bestemmingsplan is hiermee aangevuld.

De VROM-inspecteur acht het verder raadzaam om de wijzigingsbevoegdheid voor wijziging van de Grenshof (opvangcentrum) te verruimen van maatschappelijke tot woondoeleinden. De thans aanwezige bebouwing wordt op de cultuurhistorische waardenkaart als beeldverstorend aangemerkt. Door een verdergaande wijzigingsbevoegdheid biedt het plan meer ruimte voor herstel van het bebouwingslint langs de Hoofdweg.

Reactie:

De gemeente staat positief tegenover een dergelijke planologische mogelijkheid. De betreffende wijzigingsbevoegdheid kan hierop worden aangevuld.

Ten slotte wijst de inspecteur op een discrepantie tussen de plankaart en de cultuurhistorische waarderingskaart, daar waar in het meest noordelijke deel van het plangebied aan de oostzijde van de Wymeesterweg de bestemming "Agrarisch gebied met een gesloten landschap is aangegeven aan een gebied dat op de waarderingskaart als hoogwaardige open ruimte is aangegeven.

Reactie:

De plankaart is hierop aangepast.

Archeologie

De CB constateert dat er in het plan enkele ontwikkellocaties aanwezig zijn. Er wordt echter geen rekening gehouden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden op deze locaties. In het bestemmingsplan kan hier op twee manieren mee worden omgegaan:

1. voor dergelijke ontwikkellocaties wordt een inventariserend archeologisch onderzoek ingesteld, primair een bureauonderzoek en eventueel een veldonderzoek. Indien dan waardevolle resten worden aangetroffen, dient een aanvullende bestemming "Archeologisch waardevol gebied" te worden opgenomen;
2. voor de ontwikkellocaties op voorhand een dergelijke bestemming opnemen en op het moment van ontwikkeling tot een bureau-onderzoek en eventueel veldonderzoek overgaan.
Indien waardevolle resten worden aangetroffen dient een afweging te worden gemaakt tussen behoud in situ dan wel behoud ex situ.

Reactie:

Als hiervoor opgemerkt, wordt de ontwikkellocatie rond het Dorpsplein in Bellingwolde thans in dit bestemmingsplan meegenomen. In het kader hiervan is Libau Steunpunt gevraagd om een archeologische bureau-onderzoek. De resultaten worden in de verdere procedure meegenomen. Op voorhand is een aanvullende bestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

In de aanlegvergunning onder lid B sub 1b wordt de aanlegvergunning aangaande grondbewerking op 30 cm gesteld. Dit zou - ter keuze van de gemeente - ook op 40 cm kunnen worden gesteld. Voorts kan een oppervlaktegrens van 100 m² worden opgenomen waarbij tevens als criterium moet gelden dat het terrein niet op de *Archeologische Monumentenkaart* voorkomt.

Ten slotte stelt de CB voor om deze aanlegvergunning te koppelen aan extern advies van een terzake deskundige.

Reactie

De planregels zijn hierop aangepast, waarmee qua maatvoering tevens meer wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied.

Begrenzing beschermd dorpsgezicht

De CB merkt op dat de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht op meerdere plaatsen afwijkt van de kaart zoals deze voor advies aan de gemeenteraad is verzonden (door de RACM). De CB stelt voor om hierover contact op te nemen met de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten.

Reactie

Het bestemmingsplan is hierop geactualiseerd. Zie de plankaart.

Rijksmonumenten

Ofschoon het juist is dat rijksmonumenten al volgens de Monumentenwet worden beschermd, is het voor de duidelijkheid aan te raden om een aanduiding 'rijksmonument' op de plankaart op te nemen.

Reactie

De lijn uit het voorontwerp is gehandhaafd: de aanduiding 'monument' is geen juridische aanduiding binnen het bestemmingsplan. Aan de toelichting is een lijst met bouwkundige monumenten toegevoegd.

Molenbeschermingszone

Rond de stellingmolen in het noorden van Bellingwolde zou de molenbeschermingszone op door middel van een dubbelbestemming in het plan moeten worden opgenomen.

Reactie

Hiermee kan rekening worden gehouden. Overigens komt er rond de molen al geen hogere bebouwing voor die afbreuk kan doen aan de windvang van de molen. De bestaande hoogtes worden in het bestemmingsplan vastgelegd. Ook staat het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing toe.

Ad 2. Gemeente Reiderland

Geen opmerkingen (brief 27-05-07).

Ad 3. Gemeinde Rheide

Geen opmerkingen (brief 15-06-07).

Ad 4. Nederlandse Aardoliemaatschappij B.V. (NAM)

Geen opmerkingen (brief 14-05-07).

Ad 5. N.V.Nederlandse Gasunie

In het plan bevinden zich geen aardgastransportleidingen (brief 15-05-07).

Ad 6. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap merkt op zich inhoudelijk te kunnen vinden in de waterparagraaf zoals in de plantoelichting opgenomen. Er zijn enkele tekstuele aanvullingen die in de toelichting zijn verwerkt.

Ten aanzien van de kaarten merkt het waterschap op, dat de watergangen binnen het plangebied vrijwel allemaal met de bestemming "Water" zijn aangegeven. Onderhoudspaden en een strook grond ernaast van 2 m dient op grond van de Keur van het waterschap vrij van beplanting te blijven om machinaal onderhoud van de watergangen te garanderen.

Reactie

Hiermee wordt rekening gehouden. De waterschapskeur blijft onverkort van toepassing.

Daarnaast merkt het waterschap op, dat op enkele onderdelen de kaart nog moet worden aangepast aan het beloop van watergangen en onderhoudspaden.

Reactie:

Hiermee wordt op de plankaart rekening gehouden.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan "Bellingwolde" heeft overeenkomstig de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro, artikel 3:8) met ingang van 16 juli 2009 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is door een aantal personen/maatschappelijke organisaties gebruik gemaakt.

De gemeenteraad heeft deze zienswijzen betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling. Bij de vaststelling is het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld. Wel is bij de vaststelling een aantal planonderdelen nader afgewogen en is overwogen de plantoelichting op onderdelen aan te vullen, hetgeen is gedaan.

Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen meegenomen. Deze zijn eveneens in het raadsvoorstel en het raadsbesluit meegenomen.

Op 12 november 2009 heeft de gemeenteraad van Bellingwedde het bestemmingsplan "Bellingwolde" vastgesteld met inachtnaam van de wijzigingen als opgenomen in het raadsvoorstel.

Voor de raadsstukken (*Voorstel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, bestemmingsplan Bellingwolde*, 13 oktober 2009, alsmede het raadsvoorstel en het raadsbesluit) wordt verwezen naar bijlage 7 bij deze toelichting.

===