

Bestemmingsplan Buitengebied - Landgoed Blijhensteijn

Voorontwerp

**Bestemmingsplan Buitengebied -
Landgoed Blijhensteijn**

Code 08-99-143 / 14-07-10

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Doel	1
1. 2. Voorontwerp-plan, 2004	1
1. 3. Bouwvergunning op grond van voorontwerp-2004	1
1. 4. Recente woningmarktontwikkelingen	2
1. 5. Inhoud en opzet bestemmingsplan 2009	2
2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN	4
2. 1. Huidige situatie en aanleiding	4
2. 2. Milieusituatie	4
2. 3. Planologische situatie	4
2. 4. Voorontwerp-2004	5
3. BELEIDSKADER	6
3. 1. Rijksbeleid	6
3. 2. Provinciaal beleid	6
3. 3. Gemeentelijk beleid	7
4. ONTWIKKELINGEN EN UITGANGSPUNTEN	9
4. 1. Programma	9
4. 2. Randvoorwaarden	12
4. 3. Ruimtelijke hoofdopzet	13
4. 4. Uitwerking	14
4. 5. Beeldkwaliteit	16
5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN	19
5. 1. Milieuaspecten	19
5. 2. Water	21
5. 3. Ecologie	22
5. 4. Cultuurhistorie en archeologie	22
5. 5. Externe veiligheid	23
5. 6. Bodem	23
5. 7. Bedrijvigheid en omgeving	23
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	25
6. 1. Algemeen	25
6. 2. Toelichting op de bestemmingen	25
7. UITVOERBAARHEID	27
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	27

1. INLEIDING

1. 1. Doel

Dit bestemmingsplan *Buitengebied - Landgoed Blijhensteijn* wil de planologische basis treffen voor de realisering van een nieuw landgoed aan de Winschoterweg, aan de westzijde van Blijham. Het landgoed is voorzien op een voormalige bedrijfslocatie. Met de realisering willen gemeente en initiatiefnemers bijdragen aan een ruimtelijke versterking van dit “bijzondere lint”, zoals dat ook in gemeentelijke welstandsnota en in de *Structuurvisie Bellingwedde* is aangegeven.

1. 2. Voorontwerp-plan, 2004

De gemeente Bellingwedde heeft enige jaren geleden een voorontwerpbestemmingsplan voor het terrein aan de Winschoterweg in procedure gebracht. Het betrof een terrein dat jarenlang in gebruik is geweest ten behoeve van afvalverwerking (puinbrekerij c.a.).

Na verhuizing van de bedrijfsactiviteiten naar Winschoten is het terrein in zeer beperkte mate in gebruik gebleven voor opslagactiviteiten.

Ter oplossing van het milieutechnische knelpunt, dat was ontstaan met de aanwezigheid van de bedrijfsactiviteiten, zijn in de periode 2002-2005 in overleg tussen gemeente Bellingwedde, provincie Groningen en initiatiefnemer (Invraplus, Haren, namens grondeigenaar) de mogelijkheden voor herinvulling bezien.

1. 3. Bouwvergunning op grond van voorontwerp-2004

In genoemd overleg heeft de gemeente Bellingwedde aangegeven onder een aantal voorwaarden bereid te zijn een bijzondere woonbestemming aan het terrein te geven, daarbij rekening houdend met de specifieke ligging van het gebied. Op grond daarvan is het *Bestemmingsplan Blijham-Winschoterweg* in 2004 als voorontwerp in de inspraakprocedure en het overleg met diensten van Rijk en provincie gebracht.

Op basis van de overwegend positieve reacties is het voorontwerp uitgebouwd ten behoeve van een te volgen artikel 19, lid 2 procedure. Die procedure op grond van de ‘oude’ *Wet op de Ruimtelijke Ordening* maakte het mogelijk, dat het college van burgemeester en wethouders zelfstandig vrijstelling kon verlenen voor gevallen die voorkwamen op de ‘provinciale projectenlijst’; dit met inachtnaam van een aantal inhoudelijke en procedure randvoorwaarden.

Gedeputeerde Staten verleenden bij brief van 1 februari 2006 de gevraagde bevoegdheidsverklaring. Daarmee werd ingestemd met de toepassing van de aangewezen projectprocedure voor het project aan de Winschoterweg. Daarbij werden door Gedeputeerde Staten een aantal voorwaarden gesteld: zo werd de verklaring verleend voor het beschreven initiatief voor de zes woningen buiten het reguliere contingent.

Op grond van deze procedure is aan initiatiefnemer bouwvergunning verleend voor het beoogde project, inhoudende een bijzonder woongebouw ten behoeve van een zestal appartementen.

(In eerste instantie is in 2006 bouwvergunning 1^{ste} fase verleend. Daarbij is het plan stedenbouwkundig beoordeeld en heeft een beoordeling op basis van de bouwverordening plaatsgehad.

Voor een bouwvergunning 2^{de} fase, met een meer specifieke beoordeling op grond van brandveiligheid, constructie, e.d., is besloten de procedure niet af te ronden. Dit vanwege optredende ontwikkelingen ten aanzien van de te verwachten behoefte).

1. 4. Recente woningmarktontwikkelingen

Uit een woningmarktonderzoek, zowel op grond van landelijke trends, als blijkens een regionale verkenning, is gebleken, dat de beoogde appartementen in een hoog prijssegment zouden resulteren. Zeker met het oog op de huidige economische situatie is dat voor de korte termijn geen realistische optie.

Initiatiefnemer is daarop in overleg met de gemeente Bellingwedde getreden voor een aangepast bestemmingsplan. Daarbij zijn twee belangrijke uitgangspunten vastgesteld:

- gelet op de bijzondere locatie nabij de entree van Blijham blijft een ruimtelijk bijzonder gebouw van hoogwaardige architectonische kwaliteit een passend tuinontwerp voorop staan;
- in functionele zin dienen - ten behoeve van een realiseerbaar plan – meer gebruiksmogelijkheden te worden geboden. Deze dienen zich te richten op zowel het aantal te realiseren appartementen, als op het toestaan van passende overige functies.

Gelet hierop is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk, waarin het ruimtelijk-functionele beleid gestalte krijgt. Voor u ligt dat nieuwe plan.

1. 5. Inhoud en opzet bestemmingsplan 2009

Naast de wens voor een functionele verruiming dient het bestemmingsplan dient met de actuele situatie wet- en regelgeving rekening worden gehouden:

- de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* is per 1 juli 2008 in werking getreden;
- de provincie heeft op 17 juni 2009 het nieuwe *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* met de *Omgevingsverordening Groningen* vastgesteld; overigens heeft de provincie reeds eerder medewerking aan het voorontwerp van 2004 gegeven;
- er dient rekening te worden gehouden met (juridische) eisen aan omgevingsaspecten vanuit het milieu- of waterbeleid.

Het voorliggende bestemmingsplan beschrijft de nieuwe planopzet in de volgende hoofdstukken:

- de huidige situatie (hoofdstuk 2);
- het beleidskader (hoofdstuk 3);

- ontwikkelingen en uitgangspunten (hoofdstuk 4) met betrekking tot de functies en de beoogde hoofdvorm met beeldkwaliteitsaspecten en terreininrichting (hoofdstuk 5);
- de voorgestelde planopzet (hoofdstuk 6);
- de uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7).

2. HUIDIGE SITUATIE EN ONTWIKKELINGEN

2. 1. Huidige situatie en aanleiding

Al geruime tijd ligt er op de hoek van de Winschoterweg / Bouwteweg, nabij de westelijke toegang tot de kern Blijham, een terrein dat in gebruik is geweest bij het bedrijf Schipper Recycling BV uit Blijham. Het bedrijf heeft het terrein aanvankelijk benut voor puinbreekactiviteiten, welke sinds het vertrek van het bedrijf naar Winschoten niet meer worden uitgevoerd. Thans vindt incidenteel nog opslag van afvalstoffen plaats.

Rond het terrein ligt een begroeide, aarden wal en aan de wegzijde is boombeplanting aanwezig. Er is geen permanente bebouwing op het terrein. Het terrein grenst aan een bosgebiedje met een waterpartij. Aan de overzijde ligt het oorspronkelijke lint.

Recent is de verkeerssituatie in de aansluiting van de provinciale weg (Winschoterweg) veranderd: in de weg is door de provincie een rotonde aangelegd. Ook in relatie tot het voorliggende plangebied worden positieve gevolgen verwacht. Met de maatregelen is beoogd de verkeersveiligheid te verbeteren, daarbij wordt de snelheid ter plaatse van het plangebied lager met bijgevolg gunstige gevolgen op de geluidhinder.

2. 2. Milieusituatie

Voor het terrein is enkele jaren geleden een procedure voor een milieuvergunning gevolgd; de provincie Groningen is daarbij het bevoegde gezag. In dat kader werd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 5 oktober 1999 een milieuvergunning verleend voor de periode tot 01-01-2002. Wegens zienswijzen van omwonenden en de gemeente Bellingwedde werd de milieuvergunning door de Raad van State evenwel in zijn geheel vernietigd (besluit van 19 september 2001).

Mede op grond van de milieutechnische situatie en de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein is besloten tot bedrijfsverplaatsing.

2. 3. Planologische situatie

In planologische zin is het bestemmingsplan Buitengebied Bellingwedde (1998) van toepassing. Dit bestemmingsplan werd door de gemeenteraad vastgesteld bij besluit van 9 juli 1998. Het plan werd merendeels goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 25 februari 1999 (de onthoudingen van goedkeuring hadden geen betrekking op het thans aan de orde zijnde perceel). Het plan werd volledig onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State van 12 februari 2001.

In het bestemmingsplan Buitengebied heeft het terrein aan de Winschoterweg de bestemming "Agrarisch gebied met een gesloten landschap". Binnen die bestemming staat de agrarische functie voorop en wordt voorts rekening gehouden met de aanwezige landschapswaarden. Binnen de bestemming "Agrarisch gebied met een gesloten landschap" mag in beginsel niet gebouwd worden. Met het leggen van deze agrarische bestemming werden de opslagactiviteiten op het terrein in juridische zin onder het overgangsrecht gebracht.

2. 4. Voorontwerp-2004

Gelet op de ligging van het terrein nabij woonbebouwing en gezien ook de ligging aan een entree van Blijham, is in gesprekken tussen de gemeente Bellingwedde en de initiatiefnemer nagegaan of een andere invulling van het terrein tot de mogelijkheden zou behoren.

In de periode 2002-2005 werd overeenstemming bereikt over het ontwikkelen van een woonbestemming voor het terrein, in de vorm van een bijzonder woongebouw in een passend tuinontwerp. Dat zou tevens de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingslint langs de Winschoterweg op goede wijze kunnen versterken.

Achterliggende gedachten bij de planvorming waren:

- vanuit het uitgangspunt van de ondernemer werd hiermee tot een realiseerbaar alternatief gekomen voor de oorspronkelijke bedrijfmatige functie;
- vanuit het beleid van de gemeente en provincie werd zo een milieuknelpunt opgelost, gecombineerd met een planologische gewenste invulling van het terrein.

In dat licht is een plan gemaakt voor de realisering van een woongebouw met de uitstraling van een landhuis of landgoed. Er werd op die wijze parallel een bouwplan en een (voorontwerp-)bestemmingsplan opgesteld.

Daarop is in 2005 een procedure gestart op grond van artikel 19, lid 2 van de WRO. Het college van burgemeester en wethouders verleende vrijstelling en de bouwvergunningsprocedure werd doorlopen.

Zoals in de inleiding aangegeven, is de feitelijke realisering van het bouwplan door gewijzigde marktomstandigheden in de toenmalige opzet niet haalbaar gebleken. Dat heeft tot heroverweging geleid, niet waar het gaat om de ruimtelijke uitgangspunten, wel aangaande de functionele invulling.

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

- *Nota Ruimte* -

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 ruimtevragende 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. Bellingwedde 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.

3. 2. Provinciaal beleid

Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013

Provinciale Staten van Groningen hebben op 17 juni 2009 een nieuw *Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013* (POP 2009-2013) vastgesteld. Dit plan bevat ondermeer een structuurvisie in de zin van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is een cruciale rol weggelegd voor gemeenten om het ruimtelijk beleid van de provincie door middel van de vaststelling van onder andere bestemmingsplannen te realiseren. Voor zover de provincie het noodzakelijk vindt dat haar beleid juridisch bindend doorwerkt naar het gemeentelijk niveau, dient zij daartoe in beginsel gebruik te maken van proactieve sturingsinstrumenten, waaronder de provinciale ruimtelijke verordening.

Op de functiekaart van het POP is het dorp Blijham als 'stedelijk gebruik' aangeduid. Behoud, herstel en ontwikkeling van de kwaliteit van woongebieden en andere functies staat voorop. Het gebied rond het dorp is als landbouwgebied aangegeven.

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 waar mogelijk worden hersteld en verder worden ontwikkeld.

Bij alle ingrepen dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de inpassing in het landschap en de bouwstijl.

Het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* is verder in het algemeen terughoudend ten aanzien van nieuwe woonfuncties in het buitengebied. Toegestaan worden:

- bedrijfswoningen
- landgoederen, borgwoningen en buitenplaatsen (in incidentele projecten en geringe aantallen)
- incidentele woningbouw in kleine kernen en bebouwingslinten en herontwikkeling van storende bebouwing met het doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren;
- woonfunctie in vrijgekomen gebouwen.

Landgoederen waar het met dit bestemmingsplan om gaat, ziet het POP in combinatie met landschapsontwikkeling. Daarbij moet sprake zijn van een woongebouw van allure op een gebied van minimaal vijf hectare grond die gedeeltelijk voor publiek toegankelijk moet blijven. Zowel het woongebouw als de terreininrichting van het bijbehorende gebied moeten respect tonen voor de onderscheiden essentiële en ondersteunende landschapskarakteristieken en natuurwaarden. Onder meer Westerwolde, waarin de gemeente Bellingwedde deels ligt, wordt genoemd als gebied dat zich leent voor deze vorm van landschapsontwikkeling.

De gemeente constateert dat het voorliggende plan, waarover reeds eerder met de provincie overeenstemming is bereikt, past in het POP. Zie ook het volgende hoofdstuk met de planuitgangspunten.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten eveneens op 17 juni 2009 een provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels. Voor zover noodzakelijk moeten deze regels bovendien binnen een bepaalde termijn in geldende bestemmingsplannen worden verwerkt. De genoemde richtlijnen en voorwaarden zijn dus zowel inhoudelijk als methodisch. De provinciale verordening is een nieuw instrument, zoals opgenomen in de (nieuwe) Wro-2008.

3. 3. Gemeentelijk beleid

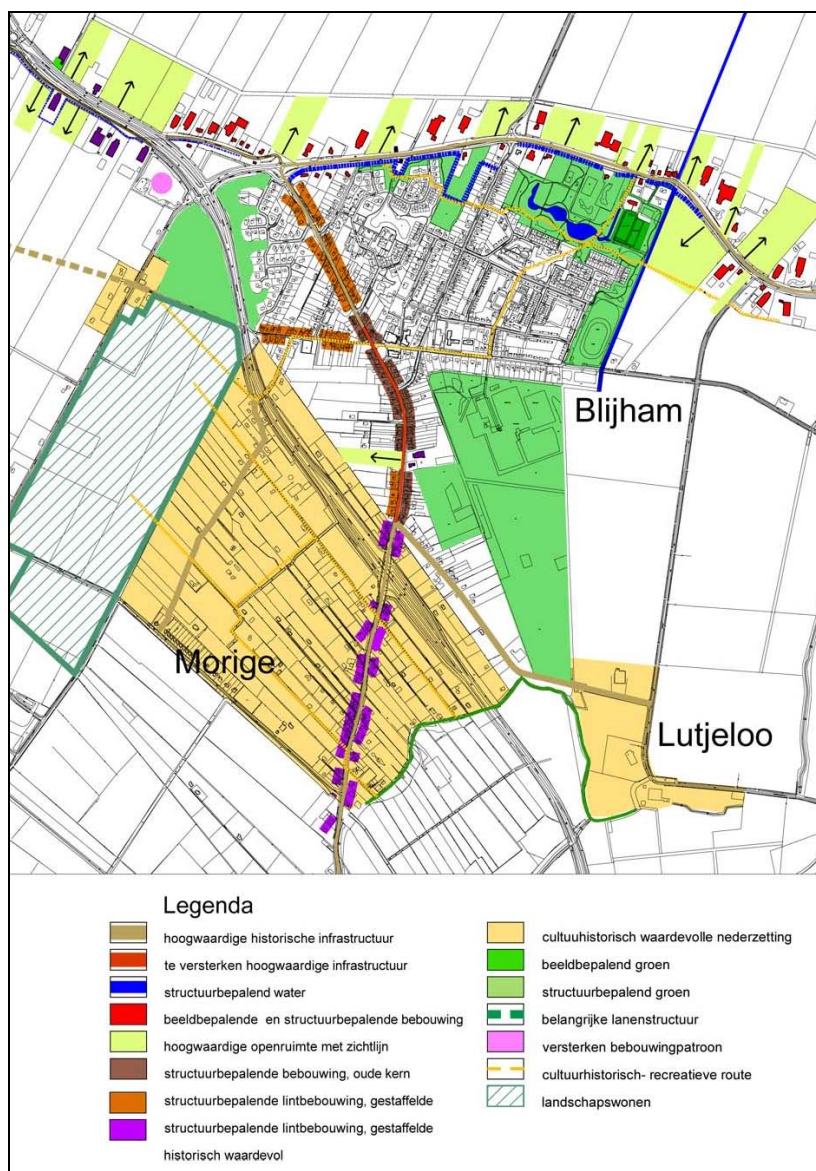
- Structuurvisie Bellingwedde 2006 -

Met steun van het stimuleringsfonds voor de Architectuur (op grond van het Belvédèrebeleid) heeft de gemeente in 2006 een structuurvisie voor haar grondgebied opgesteld. De structuurvisie geeft een ruimtelijke visie op hoofdlijnen voor de gehele gemeente. Algemeen doel van de visie is enerzijds de verbetering van de leefbaarheid en anderzijds het behoud en het zichtbaar maken van het cultureel erfgoed in de gemeente

Voor het plangebied en omgeving geeft de structuurvisie aan:

- de Winschoterweg is ter plaatse een weg met structuurbepalende lintbebouwing van Oldambster boerderijen, overige boerderijen en statige woningen;
- er is sprake van zichtrelaties met het open kleilandschap aan de noordzijde;
- de hoeklocatie Winschoterweg/Bouwteweg (= die van het voorliggende bestemmingsplan) leent zich voor een versterking van het bebouwingspatroon.

Zie in figuur 1 de kaart met cultuurhistorische waarden en ontwikkelingen uit de *Structuurvisie Bellingwedde*, waaruit de ruimtelijke visie voor het plangebied en omgeving blijkt.



Figuur 1. Cultuurhistorische waarderingskaart Blijham (Structuurvisie Bellingwedde)

4. ONTWIKKELINGEN EN UITGANGSPUNTEN

4. 1. Programma

Ten behoeve van dit nieuwe bestemmingsplan is in de actuele situatie van 2009 het programma deels heroverwogen; dit omdat het eerdere plan (2004) niet haalbaar is gebleken. Zoals in de inleiding is opgemerkt, wordt met dit nieuwe bestemmingsplan ingezet op het planologisch mogelijk maken van een gebouw waarin meerdere functies, zo mogelijk gecombineerd met elkaar, gehuisvest kunnen worden. Naast wonen kan dat dienstverlening zijn, dan wel vormen van specifieke bedrijvigheid; wij komen daar in paragraaf 4.1. op terug.

Daarbij overweegt de gemeente vanuit zijn ruimtelijk beleid het volgende.

4.1.1. De woonfunctie

Onverkort blijft uitgangspunt dat realisering van een woonfunctie in een hoog marktsegment mogelijk moet blijven. Daar wordt nog steeds op gemikt, zij het dat een realistisch aantal woningen mogelijk moet blijven.

In de planvorming die heeft geleid tot het voorontwerp-bestemmingsplan van 2004 is aangegeven, dat het gaat om een kwaliteitslocatie. Deze kan later aansluiten op een geplande ontwikkeling voor landschapswonen in het gebied rond de Bouwteweg, maar kan in eerste instantie ook zelfstandig tot een goede invulling leiden van het bijzondere lint langs de Winschoterweg. Dergelijke exclusieve vormen van wonen worden door de provincie buiten de verdeling van de contingenten gehouden.

Bovendien wordt met een passende invulling een milieutechnisch en ruimtelijk knelpunt opgelost.

In kwantitatieve zin werd in de brief van 1 februari 2006 door Gedeputeerde Staten ingestemd om de bouw van het project (toen voor zes woningen) buiten het reguliere contingent om te realiseren.

Ingeval van een woonfunctie wordt rekening gehouden met de realisering van zes tot (maximaal) tien appartementen/eenheden. Dat is nog geen vaststaand gegeven, het kunnen ook minder appartementen worden, afhankelijk van, dan wel in combinatie met andere functies (zie hierna onder 4.1.2.)¹⁾.

4.1.2. Overige functies

Met dit bestemmingsplan wordt de ruimte opengehouden om ook overige functies te kunnen realiseren. Het gaat om functies die ter plaatse passend zijn, de aantrekkelijke locatie benutten en geen nadelige effecten op de omgeving hebben.

¹⁾ Mocht op basis van de definitieve behoefte de bouw van een complex met eventueel acht woningen het meest realiseerbaar blijken, dan zal de gemeente dan na gaan op welke wijze de resterende twee woningen binnen de nieuwbouwuimte kunnen worden ingepast.

Bij de toelaatbaarheid van nieuwe functies is getoetst aan het huidige bestemmingsplan Buitengebied (inclusief het beleid van de provincie), alsmede aan actuele beleidsinzichten van de gemeente.

Bestemmingsplan Buitengebied-1998

In het bestemmingsplan Buitengebied-1998 waren een tweetal kernrandzones aangegeven als locaties voor specifieke vormen van detailhandel en ambachtelijke bedrijvigheid.

Het betrof de zones aan de Winschoterweg en rond de Hoofdweg tussen Bellingwolde en Vriescheloo. Hiertoe was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor (vrijkomende) agrarische bebouwing, woon- en bedrijfsbestemmingen.

Die wijzigingsbevoegdheid was gebonden aan een aantal criteria:

- het dient te gaan om specifieke vormen van detailhandel en bedrijvigheid, die zowel ruimtelijk als passend moeten zijn in het buitengebied, waarbinnen de kernrandzones een specifieke plaats innemen;
- de functies mogen geen sterke verkeersaantrekkende werking met zich mee brengen, terwijl parkeren op eigen erf moet plaatsvinden;
- detailhandel in de foodsector is niet toegestaan;
- detailhandels of bedrijfsmatige functies dienen in de bestaande bebouwing te worden ondergebracht;
- nieuwe voorzieningen mogen geen onevenredige schade toebrengen aan bestaande voorzieningen in de dorpen.

Gedeputeerde Staten gingen in hun goedkeuringsbesluit van 23 februari 1999 op de regeling in en wezen erop dat het diende te gaan om kleinschalige vormen van detailhandel.

Actueel beleid gemeente Bellingwedde

In de actuele situatie wil de gemeente Bellingwedde ten aanzien van de locatie aan de Winschoterweg de beleidslijn uit het bestemmingsplan Buitengebied voortzetten. Deze was weliswaar gericht op functiewisselingen in bestaande (agrarische) panden, maar gelet op de ligging van het perceel binnen de algehele zone langs de Winschoterweg komt ook de nieuwe locatie voor een passende functieverbreding in aanmerking.

Ook in regionaal verband hoort het 'groene lint' bij Blijham tot de zones die zich lenen voor nieuwe functies. Dit komt naar voren in het *Landschapsontwikkelingsplan Oldambt, Westerwolde en Veenkoloniën*. Onderstaand fragment geeft daarbij onder meer de groene linten in Bellingwolde en ten noorden van Blijham aan met als verklaring: groene linten met ruimte voor nieuwe functies binnen verdichtingszone.

Voor de situatie in dit bestemmingsplan wordt in de actuele situatie - naast het wonen - uitgegaan van de volgende functies:

- wonen met aan-huis-verbonden beroepen (het betreft hier veelal dienstverlenende functies);
 - wonen in combinatie met kleinschalige bedrijfsactiviteiten.
- De planregels geven daarvan een opsomming, waarbij het gaat om:

- * reparatiebedrijfjes, bijvoorbeeld voor goud- en zilverwerk, horloges, muziekinstrumenten, e.d.



Figuur 2. Fragment Visiekaart Landschapsontwikkelingsplan (2005)

- * (zakelijke) dienstverlening, zoals een assuradeur;
- * kantoorfuncties voor bedrijvigheid die elders wordt uitgevoerd;
- specifieke vormen van ambachtelijke bedrijvigheid, als een galerie, atelier-ruimtes, een wijnproeverij, e.d.
- specifieke vormen van detailhandel, die geen afbreuk doen aan de functie van dorpen, maar juist een specifiek segment aanspreken dat ook voor recreanten aantrekkelijk is;
- functies voor kleinschalige dienstverlening (kantoor-doeleiden);
- wellnessfunctie;
- passende vormen van daghoreca (restaurantfunctie) en verblijfsrecreatie (appartementen);
- maatschappelijke functies (nader af te wegen via een binnenplanse wijzigingsprocedure).

Uitgangspunt moet zijn dat er geen monofunctionele situatie ontstaat, maar dat het gaat om een gebouw voor meerdere, kleinschalige functies naast elkaar. Bovendien moeten de afzonderlijke functies geen dominante situatie opleveren.

De functiedifferentiatie is zowel voorzien voor het hoofdgebouw, als voor de beide poortgebouwen. De functie 'wonen' beperkt zich evenwel tot het hoofdgebouw.

4. 2. Randvoorwaarden

Voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het terrein is allereerst gekeken naar de hanteren randvoorwaarden.

Eerst dient rekening te worden gehouden met de milieurandvoorwaarden vanwege de nabij gelegen agrarische bedrijvigheid en de geluidhinder van het verkeerslawaaï.

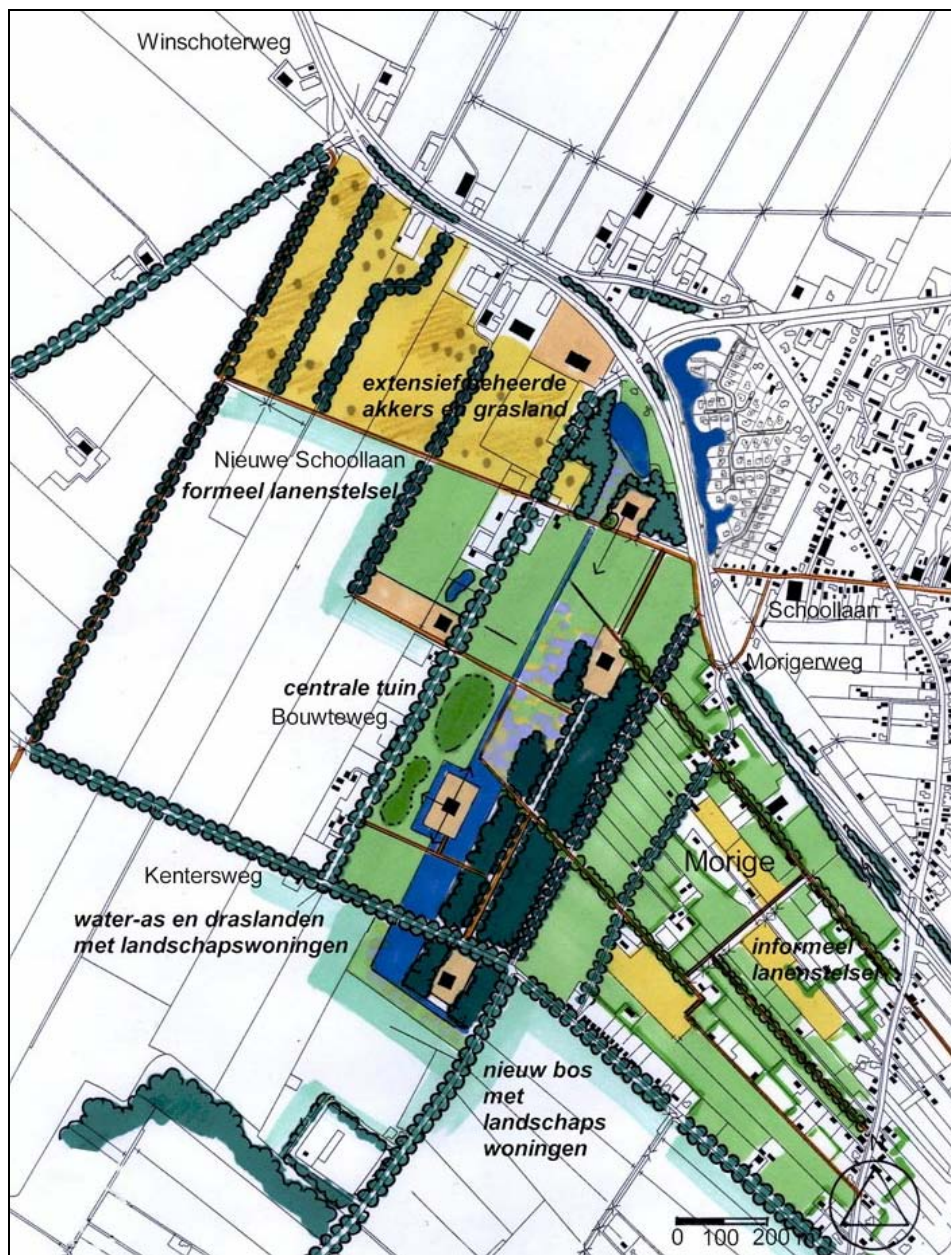
De beperkingen vanuit de bedrijvigheid resulteren in een noodzakelijke afstand van 100 meter tot het naastgelegen agrarisch bedrijf. De gronden blijven onbebouwd en krijgen een 'groene' invulling krijgt, in combinatie met water. De aanwezige grondwal kan hier deels worden ingepast en zo mede als buffer met de naastgelegen bedrijfsfunctie dienen.

Wat de geluidhinder betreft wordt uitgegaan van de gevoerde ontheffings-procedure. Zie ook hoofdstuk 5.

Qua ruimtelijke hoofdopzet kan worden aangesloten op een toekomstige ontwikkeling voor landschapswonen rond het zuidelijke deel van de Bouwteweg. De gemeente heeft ter uitwerking van haar beleid "wonen in een versterkt landschap" een visie voor landschapswonen opgesteld. Zoals de naam zegt, gaat het hier om vormen van wonen die in combinatie met een landschapsversterking worden gezien. Eén van de locaties daarvoor is die rond de Bouwteweg te Blijham. Het gaat hier om een gebied dat zuidelijk aansluit op de locatie van dit bestemmingsplan. Zie ter indicatie figuur 3.

Gelet op de locatie in het lint, moet dit plan als een passende eerste stap in deze ontwikkeling worden gezien. De *Structuurvisie Bellingwedde* geeft dit al aan, terwijl in de gemeentelijke welstandsnota het gebied wordt gekenmerkt als "bijzonder lint".

Er wordt duidelijk dat er wederzijdse afstemming is gezocht tussen de visie landschapswonen langs de Bouwteweg en dit bestemmingsplan. Die afstemming ligt er zowel ruimtelijk alsook functioneel. Met de planlocatie wordt eveneens een bijzondere woonvorm aangeboden, mogelijk met andere functies. Een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en een bijzonder tuinontwerp zijn ook hier uitgangspunt.



Figuur 3. Visie landschapswonen Bouwteweg e.o.

4. 3. Ruimtelijke hoofdpzet

De provincie hecht blijkens het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* aan een goede ruimtelijke hoofdpzet die aansluit bij de belangrijkste landschapskarakteristieken. Zo geeft zij een aantal uitgangspunten voor de ontwikkeling van landgoederen; zie eerder in hoofdstuk 3.2.

Toegespitst op de voorliggende plansituatie gaat het hier om een landgoed dat op termijn deel kan uit maken van een zone met landschapswoningen rond de Bouwteweg. Eerder in deze toelichting zijn we daarop ingegaan.

Het totale gebied dat daarbij betrokken is, meet meer dan 5 ha en zal in de gemeentelijke visie deels openbare gronden betreffen. Ook bestaande bos- en natuurterreinen in het gebied kunnen deel gaan uitmaken van deze vorm van landschapsversterking.

Verder wordt bij de planvorming met de essentiële en ondersteunende landschapskarakteristieken rekening gehouden. Blijham ligt in een 'groen lint' met Oldambsterboerderijen, afgewisseld met overige boerderijen en woningen, plaatselijk met slingertuinen en weg- en erfbeplanting.

Al met al kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan past binnen het provinciaal en regionaal beleid. Dat was overigens ook in de besluitvorming over het eerdere ontwerpbestemmingsplan al gebleken.

In de landschappelijke hoofdopzet is als volgt rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken van het gebied. Ter plaatse is sprake van een overgang van verschillende landschapstypen.

Aan de noordzijde van de Winschoterweg ligt het open dijkenlandschap, aan de zuidzijde het randveenontginningslandschap, terwijl Blijham zelf als een streekdorp is te karakteriseren.

Belangrijke elementen voor het gebied ten zuiden van de Winschoterweg, waarvan ook het terrein Schipper deels uitmaakt, zijn:

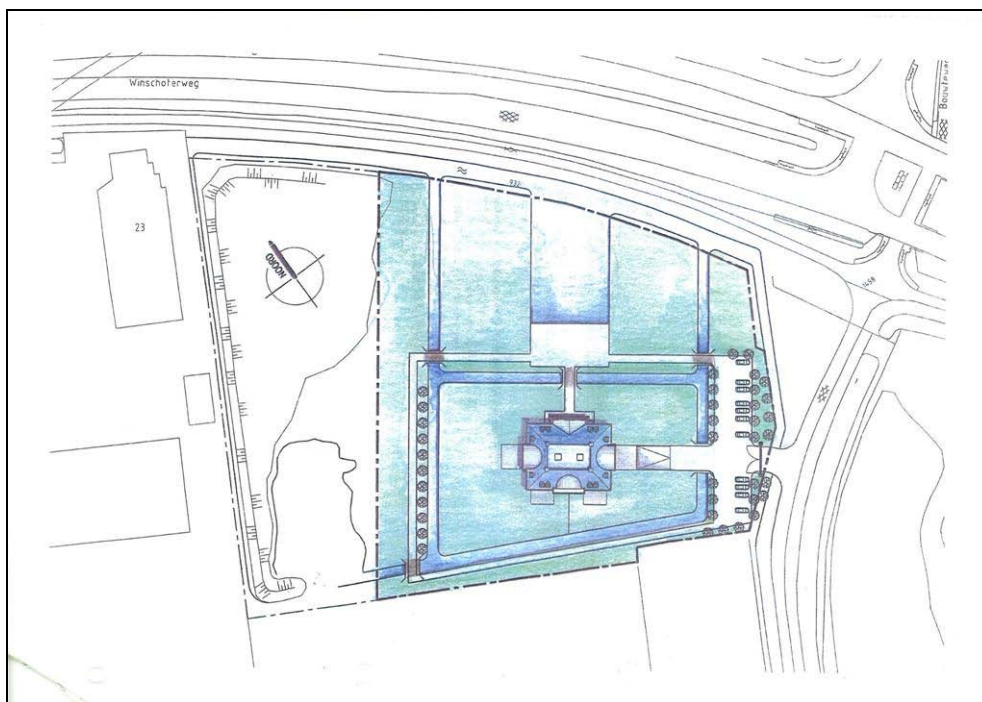
- de opstreckende verkaveling waarbij ook de bebouwing haaks is geplaatst;
- beeldbepalende gebouwen langs historische structuurlijn;
- de aanwezigheid van erf- en wegbeplanting ("groen lint" langs de Winschoterweg);
- de aanwezigheid van kenmerkende boerderijpanden;
- zichtlijnen naar het open gebied;
- een overwegend rechthoekig wegenpatroon.

Op grond van deze uitgangspunten wordt voor de inrichting van het gebied ingezet op een plan met een individueel herkenbare en kwalitatief hoogwaardige inrichting. Een dergelijke opzet heeft vanuit landschappelijke en stedenbouwkundige motieven de voorkeur boven meerdere incidentele panden, terwijl daarmee ook het meest optimaal aan de milieuraandvoorwaarden kan worden voldaan.

4. 4. Uitwerking

De hiervoor genoemde uitgangspunten voor het ruimtelijk ontwerp zijn de basis geweest voor een concretisering in dit bestemmingsplan.

Parallel is/wordt een bouwplan ontwikkeld. De concretisering hiervan geeft het volgende beeld (figuur 4).



Figuur 4. Basisontwerp landgoed Blijhensteijn (Pact BV, Architectuur en projectmanagement, Hoogmade)

* *hoofdropzet en bebouwing*

Met dit bestemmingsplan wordt ingezet op een hoogwaardige ruimtelijke en woonkwaliteit. Er wordt uitgegaan van één gebouw met daarin enkele eenheden ondergebracht. Deze kunnen zowel een functie voor wonen als voor recreatieve verblijfseenheden en kleinschalige bedrijfsmatige functies krijgen, één en ander zoals eerder in hoofdstuk 4 aangegeven.

Het gebouw vertoont qua bouwmassa verwantschap met de grotere boerderijpanden in de omgeving. Als zodanig draagt deze opzet bij aan de (ruimtelijke) versterking van de westelijke entree richting het dorp. De hoofdvorm van het woongebouw mag daarom fors zijn. Er wordt uitgegaan van twee bouwlagen met een basement en met een forse kap (de maximale goothoogte bij twee flinke bouwlagen, refererend aan het voorhuis van de boerderijen, en inclusief een onderkeldering bedraagt aldus maximaal 8,00 m; rekening houdend met een kap van 45° bedraagt de bouwhoogte maximaal 14 meter).

Het woongebouw kent een duidelijke oriëntatie op de Winschoterweg, hetgeen eveneens aansluit bij het bebouwingsbeeld in de omgeving. Er wordt ingezet op de realisering van in pandige garages onder het hoofdgebouw.

De situering van het hoofdgebouw vertoont verwantschap met de grotere boerderijen langs het lint, terwijl ook het woongebouw aan de overzijde (woongebied De Bovenlanden strategisch in de open ruimte is geplaatst).

Voor zover bergingen e.d. niet inpandig kunnen worden ondergebracht, wordt uitgegaan van een complex waarin een beheersfuncties kunnen worden ondergebracht. Dit dient in ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw gerealiseerd te worden. Zo komen nabij de oostelijke entree een tweetal poortgebouwen met beheersfuncties voor het landgoed. Deze worden in samenhang met het hele landgoed ontworpen en worden voorzien nabij de Bouwteweg. Navolgende figuur 5 geeft de locatie daarvan aan.



Figuur 5. Basisontwerp, aangevuld met poortgebouwen (Pact BV, Architectuur en projectmanagement, Hoogmade, 2010)

4. 5. Beeldkwaliteit

Het gemeentelijk welstandsbeleid is weergegeven in de *Welstandsnota Bellingwedde*, zoals vastgesteld op 24 juni 2004. Op grond hiervan worden criteria aan bebouwing gesteld vanuit overwegingen van een goede beeldkwaliteit.

Het gebied rond de Winschoterweg wordt in de *Welstandsnota Bellingwedde* gerekend tot het deelgebied "bijzonder lint" (06). Het gaat hier om de bijzondere linten langs de Hoofdweg te Bellingwolde en aan de Winschoterweg/Oosteinde benoorden Blijham.

De Welstandsnota geeft aan dat bij Blijham door de indertijd uitgevoerde wegreconstructie de afstand tot de weg kleiner is geworden, maar dat de boerderijen van het Oldambster type nog steeds op een behoorlijke afstand van de weg staan. Veelal beschikken ze aan de voor- en zijkant over royale tuinen. De stijl van de voorhuizen van de boerderijen en de rentenierswoningen is vergelijkbaar met die van het bijzondere lint van Bellingwolde.

Voor zover er overige bebouwing voorkomt, is deze kleinschaliger en dichter aan de weg gelegen, maar in veel gevallen ook verbouwd of vervangen. De inzet van beleid is handhaving van het bijzondere samenspel tussen ruimte, prominente bebouwing en landschap. Eigentijdse vormgeving en een zekere mate van contrast tussen de gebouwen behoren tot de mogelijkheden.

Voor het betreffende deelgebied zijn in navolgend kader de welstandscriteria uit de welstandsnota weergegeven.

Plaatsing

- (sterk) wisselend
- enige tot grote afstand van de weg
- tamelijk open bebouwing
- hoofdgebouw prominent, bijgebouwen zichtbaar
- voornamelijk haaks op de weg
- opvallend veel monumenten

Hoofdvorm

- één of meer bouwlagen met kap
- veel onderling verschil
- samengestelde geleding en massa

Aanzichten:

- gevarieerd, traditioneel
- verticaal (wisselende) compositie
- gemiddeld tot rijk gedetailleerde ornamenten
- tamelijk gesloten gevels

Opmaak

- gevels overwegend steenachtig, gevarieerd in lichte en donkere kleuren;
- kleur/materiaal qua helderheid globaal in middentonen
- witte ornamenten worden niet uitgesloten;
- reclame-/attentieborden ingepast in hets totaalbeeld.

Deze aspecten uit de welstandsnota zullen bij de invulling met nieuwbouw langs de Winschoterweg worden toegepast.

De ruimtelijke zaken worden met dit bestemmingsplan geregeld:

- bouwvlak/rooilijn geeft de beoogde plaatsing aan waarbij een flinke afstand tot de weg is aangehouden;
- de regeling voorziet in een zelfstandig hoofdgebouw geplaatst in een ruim erf (landschapstuin);
- er wordt niet voorzien in verspreide bijgebouwen;

- er wordt in een forse bouwmassa, onder referentie met de hoofdvorm van boerderijen, met een onderkeldering en in twee forse bouwlagen met een kap;
- er wordt uitgegaan van een samengestelde geleding van de bouwmas-
sa.

Wat de welstandshalve aspecten betreft wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de omliggende bebouwing:

- aanzichten;
 - * er wordt gerefereerd aan een gevarieerd, traditionele aanzichten met een overwegend verticale gerichtheid
- opmaak;
 - * gevels: baksteen; kleuren: rood/bruin
 - * plint gebouw: hardsteen; kleur: blauw
 - * kozijnen, deuren: hout; kleur: wit/grachtengroen
 - * dakbedekking: keramisch dakpannen; kleur: blauw, zwart

Bouwplannen zullen conform de Welstandsnota Bellingwedde worden voorgelegd aan de (rayonarchitect Libau van de) welstandscommissie, die het college van burgemeester en wethouders advies uitbrengt inzake de welstand.

5. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

5. 1. Milieuaspecten

- geluidhinder -

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de *Wet geluidhinder* (Wgh) bepalend. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1 januari 2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, behalve woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Voor zover niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het college van b. en w. binnen voorwaarden ontheffing verlenen. In zo'n geval kan voor een specifiek geval een hogere grenswaarde worden vastgesteld. In dit bestemmingsplan worden onder meer woningen geprojecteerd. Deze moeten in termen van de *Wet Geluidhinder* als 'nieuwe geluidgevoelige situaties' worden aangemerkt.

Opgemerkt wordt dat in het kader van het voorontwerp-bestemmingsplan 2004 een akoestisch onderzoek is verricht en een Procedure Hogere Waarden is gevolgd. Onder de vorige Wet geluidhinder was het college van Gedeputeerde Staten hiervoor het bevoegde gezag. Gedeputeerde Staten hebben de hogere waarde verleend bij besluit van 23 december 2005. Een zodanig afgegeven hogere waarde blijft intact, als ervan kan worden uitgegaan dat de akoestische uitgangspunten actueel zijn, althans niet leiden tot in akoestisch opzicht slechtere situatie. In dat verband kan het volgende worden opgemerkt:

- ten opzichte van de akoestische berekening in het voorontwerpbestemmingsplan en ten behoeve van de gevolgde Procedure Hogere Waarden zijn geen essentiële wijzigingen zijn opgetreden. Eerder is juist sprake van een zekere afname van de verkeersintensiteit. Dat constateert ook de provincie in de publicatie *Basisgegevens Verkeer en Vervoer* (Provincie Groningen, 2009). In de akoestische berekeningen aan het voorontwerp 2004 was nog rekening gehouden met een (maximale) toename van de verkeersintensiteit van 3% per jaar;
- voor de toekomst wordt evenmin een sterke toename verwacht. Het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* verwacht een verdere krimp in de bevolking en een toenemende vergrijzing en ontgroening. Naar verwachting zal dit eerder in een stabilisering, dan een verdere groei in de automobiliteit resulteren, zekere op een aantal wegen binnen de regio;
- inmiddels heeft er aan de provinciale weg, daar waar de N979 en de N368 op elkaar aansluiten, een kruispuntverbetering plaatsgevonden. (zomer 2009). Ter plaatse is een rotonde aangelegd. De verkeersveiligheid is daarmee verbeterd. Ook ontstaat ter hoogte van het plangebied (bij nadering van de rotonde) een beperking van de snelheid. Dat heeft naar verwachting positieve gevolgen op het geluid van het wegverkeer en daarmee op de akoestische situatie.

Voor het vrij brede wegprofiel (onder meer veroorzaakt door de brede groene tussenberm) heeft dit ter plaatse van het plangebied geen consequenties.

Dit bestemmingsplan is opgesteld binnen de randvoorwaarden van het vorige voorontwerp en daarop afgegeven bouwvergunning eerste fase. Ook in akoestische zin blijft dat het uitgangspunt².

- *luchtkwaliteit* -

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. 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 ontwikkeling. De *Wet Luchtkwaliteit* borduurt voort op het eerdere *Besluit Luchtkwaliteit (2005)*.

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.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, dat - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging³). Een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden, waartoe worden 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.

²) Mochten er meer woningen dan op grond van de eerder gevolgde Procedure Hogere waarde aan de orde komen, dan zullen deze aan de geluidarme kant worden gerealiseerd en wel zodanig dat akoestisch gezien geen ongunstiger situatie ontstaat.

³) Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

Uit de voorgaande samenvatting zal duidelijk zijn dat het voorliggende plangebied lang niet aan de grenzen toekomt, van waaruit in "betekende mate" de luchtverontreiniging zou verslechteren. Bovendien verbetert de (extra) verkeersaantrekkende werking in vergelijking met de eertijds aanwezige situatie, toen er immers sprake was van aanzienlijk bedrijfsverkeer van en naar een functie (puinbrekerij) die bovendien ook zelf milieubelastend was.

Overigens is in het kader van het van kracht worden van het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (01-08-09) de normstelling versoepeld. Dit programma is juridisch in de *Wet Milieubeheer* opgenomen.

5. 2. Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. De gemeente Bellingwedde c.q. dit plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. In het *Waterbeheerplan 2003-2007* zet dit waterschap haar beleid uiteen.

In het algemeen is dit beleid gericht op duurzaam waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast door maatregelen te nemen op grond van de trits: *vasthouden-bergen-afvoeren*. Voor de waterkwaliteit wordt ingezet op de trits *schoonhouden-scheiden-bergen*.

Inzet voor het waterschap is een integrale benadering van (het beheer van) grondwater, oppervlaktewater en bodem. In het beheerplan worden functies aan het water toegekend. De functietoedeling is afgestemd op de zonering van het landelijke gebied uit het provinciale beleid.

Toegespitst op de huidige situatie het volgende.

Met de bouw van de nieuwe bebouwing met bijbehorend terrein gaat het om een beperkte toename van de verharding. Deze bestaat uit een hoofdgebouw en twee bijgebouwen (gezamenlijk hebben de bebouwingsvlakken een oppervlakte van ruim 1.050 m²). Daarnaast zal nog enig bijbehorend verhard worden. De precieze omvang zal mede afhangen van het definitieve inrichtingsontwerp. De te compenseren oppervlakte zal globaal liggen tussen de 1.500-2.000 m².

Van de toename van de bebouwde/verharde oppervlakte moet blijkens de normen van het waterschap 10% in de vorm van waterberging worden gecompenseerd. Dit moet primair binnen het eigen plangebied. Dit resulteert globaal in 150 - 200 m².

Binnen het bestemmingsplan wordt als onderdeel van het ontwerp voor het landgoed voorzien in water- en vijverpartijen. Zie ook de schets in hoofdstuk 4. Deze hebben met een globale oppervlakte van ruim 1800 m² een aanmerkelijk ruimere oppervlakte dan de benodigde 10%. Er kan dan ook ruimschoots aan de wateropgave worden voldaan.

5. 3. Ecologie

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing, als ook zijn omgeving, kent vanuit gebiedsbescherming geen bijzondere waarden. Het ligt niet in of nabij de Ecologische hoofdstructuur of een anderszins beschermd natuurgebied.

Wat betreft de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en Faunawet (april 2002) voorzien in een bescherming van een groot aantal inheemse planten en diersoorten. De wet wil schadelijke handelingen voor deze soorten voorkomen door middel van de volgende maatregelen:

- verbod op handelingen die de instandhouding van de in het wild levende planten en dieren in gevaar kan brengen;
- kleine objecten of terreinen waarvan één of meerdere soorten van belang kunnen zijn, kunnen door de provincie worden aangewezen als beschermde leefomgeving;
- bescherming van soorten die voorkomen op de "Rode Lijst".

In de omgeving en ook overigens zijn in het gebied geen bijzondere waarden te verwachten. Dat is ook logisch aangezien het terrein steeds een sterk bedrijfsmatig gebruik heeft gekend. Met het nieuwe plan wordt juist bijgedragen aan een betere overgang met het omliggende landelijke gebied. Er zal ten opzichte van omringende habitats sprake zijn van een verbetering van de ecologische situatie door inrichting van het terrein als landschapstuin. Deze gedragslijn sluit aan bij het eerdere voorontwerp (2004).

5. 4. Cultuurhistorie en archeologie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is in de *Structuurvisie Bellingwedde* onder meer gewezen op het waardevolle karakter van het dorpsgebied, zonder dat er overigens sprake is van een beschermd dorpsgezicht.

De voorgenomen bouw doet niet af aan de karakteristiek van het dorp.

Een aspect van cultuurhistorie dat minder zichtbaar is, is de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Binnen het plangebied komen blijkens de *Archeologische Monumentenkaart* (A.M.K.) geen archeologische monumenten of anderszins terreinen met een (hoge) archeologische waarde voor.

Verder wordt het volgende opgemerkt. Het gaat hier om een terrein dat voor puinbreek-werkzaamheden en ten behoeve van opslag in sterke mate bedrijfsmatig in gebruik is geweest. Dat heeft aanzienlijke invloed op onder meer de bovenlaag van de grond gehad. De bedrijfsmatige activiteiten hebben een dusdanige bodemverstoring betekend, dat de kans op archeologische vondsten - voor zover al aanwezig - zodanig gering moet worden geacht, dat vanuit dien hoofde geen vervolgacties noodzakelijk worden geacht.

5. 5. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden. Volgens de risicokaart van de provincie Groningen bevinden zich geen risicolocaties in de nabijheid van het plangebied. Evenmin ligt het perceel nabij een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

5. 6. Bodem

Daar waar sprake is van functies waar regelmatig mensen verblijven dient door middel van een bodemonderzoek vast te staan dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen realisering van de voorgenomen bestemming.

Uit een gehouden bodemonderzoek (*Verkennd bodemonderzoek Bouwteweg Blijham*, Grontmij, 2003) blijkt dat in de grondwal en de meeste depots licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen. Ook is bij enkele onderzochte delen olie aangetroffen. Daarnaast bevat het grondwater aan de noord- en oostzijde licht verhoogde gehalten aan vluchtige verbindingen.

Met het oog op de te realiseren woonbestemming heeft de initiatiefnemer een plan van aanpak voor het opruimen van de verontreiniging gemaakt. Alle verontreinigde grond zal worden afgegraven en naar een grondreinigingsbedrijf worden afgevoerd. Een dergelijk bedrijf zal de met minerale olie verontreinigde grond reinigen en geschikt maken voor hergebruik.

Er wordt opgemerkt dat de bronnen die de verontreiniging veroorzaakten, inmiddels zijn weggenomen met de bedrijfsverhuizing van het bedrijf Schipper Recycling BV.

5. 7. Bedrijvigheid en omgeving

Binnen dit bestemmingsplan wordt onder meer ruimte geboden voor dienstverlening en lichte vormen van bedrijvigheid, primair in het hoofdbouw, ondersteunend in de poortgebouwen. In verband met mogelijke effecten op de omgeving is aandacht nodig voor de milieuplanologische consequenties.

Voor een goede milieuplanologische inpassing geeft de brochure *Bedrijven en milieuzonering* (VNG, 2009) richtlijnafstanden. Het gaat hier met andere woorden om richtafstanden die zijn ingegeven door een “goede ruimtelijke ordening”.

Deze milieuzonering wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies (zoals wonen) en hinderlijke functies (zoals bedrijven) planologisch te garanderen.

Bedrijfsactiviteiten zijn in deze lijst gerangschikt aan de hand van hun SBI-code (Standaard Bedrijfs Indeling). Per bedrijfscategorie zijn de mogelijke hinderaspecten gerangschikt en per aspect van een grootste in acht te nemen afstand voorzien. Denk daarbij aan hinder door geluid, stof, geur of gevaar of hinder in verband met verkeer of visuele hinder. Aan de hand van hun invloed op de omgeving en de daarmee corresponderende afstanden zijn bedrijven in zes categorieën verdeeld, te weten:

- | | |
|--------------|--------------------------------------|
| categorie 1: | grootste afstand 10 m; |
| categorie 2: | grootste afstand 30 m; |
| categorie 3: | grootste afstand 50 of 100 m; |
| categorie 4: | grootste afstand 200 of 300 m; |
| categorie 5: | grootste afstand 500, 700 of 1000 m; |
| categorie 6: | grootste afstand 1500 m. |

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt in twee omgevingstypen: rustige woonwijk / rustig buitengebied en gemengd gebied. Bovenstaande afstanden zijn van toepassing voor een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. De afstand-richtlijnen kunnen met één afstandstap worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied., zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Voor functies die in het landgoed Bleijenstein mogelijk worden gemaakt varieert de richtlijnafstand, afhankelijk van de uiteindelijk onder te brengen functie(s). Deze zijn overwegend tot de milieucategorieën 1 en 2 te rekenen, incidenteel tot milieucategorie 3.

De afstand tot het naastliggend pand is >100 m. Bovendien wordt gewezen op:

- de aanwezigheid van een aarden wal aan de westzijde; deze kan nog versterkt worden;
- het blijvend open karakter van het gebied, vastgelegd middels de agrarische bestemming in het plan Buitengebied. De plangrens van het voorliggende bestemmingsplan is daar op afgestemd;
- omgekeerd wordt de agrarische bedrijfsvoering aan de Winschoterweg 23 niet beperkt. Dit is reeds bij de afgifte reguliere bouwvergunning gebleken. Bovendien wordt in dit plan een (onbebouwde) overgangszone tussen het landgoed en het perceel geregeld, waarin tevens een aarden wal voor afscherming zorgt.

Ook ten opzichte van de aan de overzijde van de Winschoterweg is de afstand > 100 m. Aan de richtafstanden zal dan ook kunnen worden voldaan. (Overigens: het zijn in het algemeen richtafstanden en géén harde afstandseisen. Dat betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.)

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Algemeen

Dit bestemmingsplan is opgezet conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die gelden vanaf 1 juli 2008. Deze wet is op die datum in werking getreden. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (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 conform de nieuwe Wro en 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.

6. 2. Toelichting op de bestemmingen

Dit bestemmingsplan telt een tweetal bestemmingen die recht doen aan zowel de ruimtelijke opzet voor het terrein, als voor de beoogde functie. Met het oog daarop ziet de inhoud van de bestemmingen er als volgt uit:

Gemengd

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor het te realiseren landgoed. In het bestemmingsplan is ervoor gekozen om ruimte te reserveren voor zowel de woonfunctie als enkele andere specifieke functies. In hoofdstuk 5 van deze toelichting is daarop ingegaan.

Met het oog op de toelaatbaarheid van meerdere functies is de bestemming "Gemengd" opgenomen. De bestemmingsomschrijving somt de toelaatbare functies op, in de gebruiksregels zijn voor zover nodig, nadere regels gegeven.

Het te realiseren landgoed dient in het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. De bepalende (voor-)gevelrooilijn naar de zijde van de Winschoterweg is in het bouwblok aangegeven. De bebouwing is daarmee geconcentreerd tot het aangegeven bouwblok.

Voor een tweetal poortgebouwen, bij de oostelijke entree van het landgoed, is een aparte regeling getroffen. Functies hiervoor betreffen zowel functies die ondersteunend kunnen zijn aan die van het hoofdgebouw (dienstverlening, lichte bedrijvigheid), als ruimtes voor beheer van het landgoed, voor berging en opslag. In deze poortgebouwen wordt evenwel niet voorzien in een woonfunctie.

Deze poortgebouwen zijn in samenhang met het totale plan voor het landgoed ontworpen.

Groen

Een gebied dat de overgang vormt tussen het aan te leggen landgoed en het agrarisch bedrijf aan de Winschoterweg 23 is bestemd tot "Groen".

Uitgangspunt is het open karakter van het perceel te handhaven. Het perceel heeft tevens een afschermend karakter ten opzichte van het boerderijpand. Binnen het perceel ligt een aarden wal die bijdraagt aan dit afschermend karakter. Waar nog grond uit het project vrijkomt, kan deze de bestaande wal versterken/verbreden.

Groen - Landgoed

De bestemming "Groen - Landgoed" geeft een regeling voor de gronden rondom het landhuis. Deze gronden blijven onbebouwd en worden als landgoed ingericht overeenkomstig de schets met uitgangspunten in figuur 3 van deze toelichting.

De structurele elementen die bijdragen aan een 'formele' inrichting van het gebied zijn binnen de bestemming voorzien van een mede-aanduiding: waterlopen, de zichtlijn op het landhuis en laanbeplanting zijn op die wijze specifiek aangeduid om de beoogde hoofdindeling van het landgoed van een regeling te voorzien.

Binnen de bestemming is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Voor diverse werken en werkzaamheden zoals het verwijderen van erfbeplanting, het graven en/of dempen van watergangen en waterpartijen en het wijzigen van de bodemstructuur, is een aanlegvergunning vereist.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan erop gewezen worden, dat over het voorontwerp bestemmingsplan reeds een inspraak- en overlegprocedure heeft plaatsgehad. Deze heeft geresulteerd in een bevoegdheidsverklaring van Gedeputeerde Staten aan het gemeentebestuur.

Thans is het ruimtelijk ontwerp gehandhaafd en worden met name functioneel ruimere mogelijkheden geboden. Het plan wordt aan de betrokken diensten als bedoeld in het *Besluit ruimtelijke ordening* voorgelegd.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het nieuwe bestemming zal plaatsvinden door en in overleg met een private partij.

Deze heeft zich bereid verklaard om een plan te ontwikkelen binnen de daartoe opgestelde programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Eerder zijn deze randvoorwaarden (hoofdstuk 4) verwoord. Voor zoverre gemeentelijke kosten worden gemaakt, worden hieromtrent met initiatiefnemer afspraken gemaakt.

Met oog daarop wordt ook afgezien van het opnemen van een exploitatieplan, waaromtrent de nieuwe Wet ruimtelijke ordening thans mogelijkheden biedt (zie ook kader hierna). Voor zover voor het bestemmingsplan van belang, worden de resultaten daarvan in de bestemmingsplantoelichting meegenomen.

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.

===