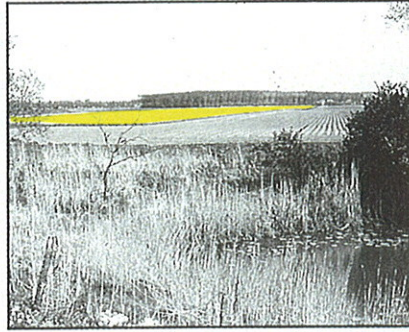
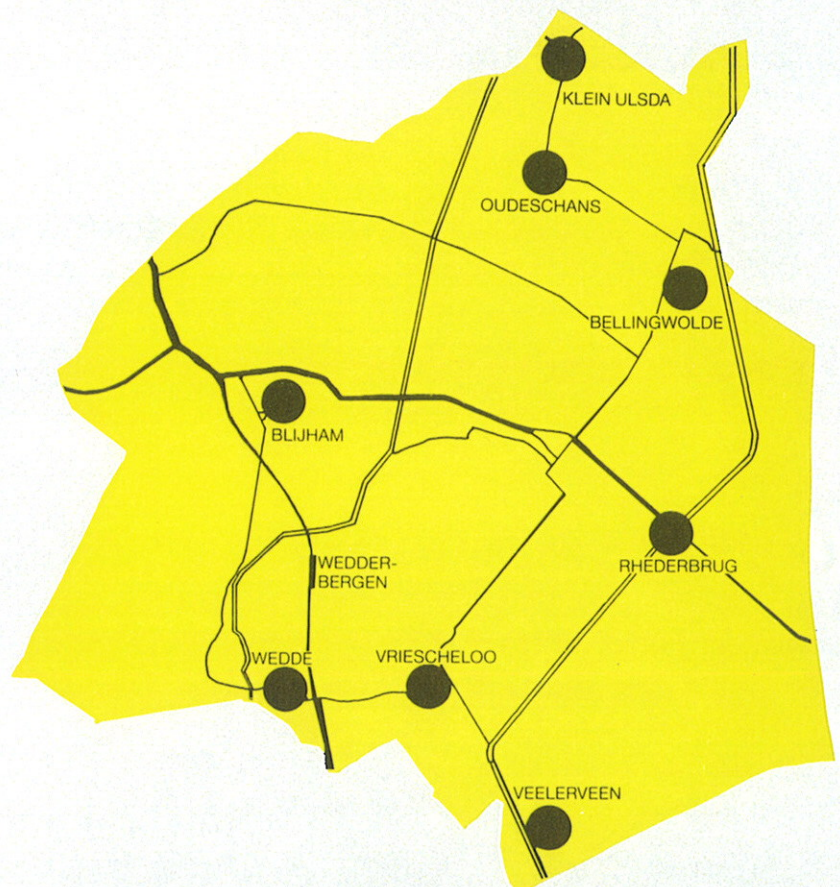




Rust

Ruimte

Recreatie



gemeente
BELLINGWEDDE

Bestemmingsplan
Oudeschans

Bestemmingsplan Oudeschans

Code 00-04-09 / 06-05-03

GEMEENTE BELLINGWEDDE 00-04-09 /06-05-03
BESTEMMINGSPLAN OUDESCHANS

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
INLEIDING	1
1. ONDERZOEK	4
1. 1. Begrenzing van het plangebied	4
1. 2. Ontstaansgeschiedenis Oudeschans	5
1. 3. De ruimtelijke kenmerken in relatie tot het beschermd dorpsgezicht	8
1. 4. Aspecten van natuur en landschap	15
1. 5. Water	16
1. 6. Overige ruimtelijk-functionele kenmerken	16
1. 7. Archeologische aspecten	18
2. BELEIDSKADER	20
2. 1. Rijksbeleid	20
2. 2. Provinciaal beleid	21
2. 3. Gemeentelijk beleidskader	23
3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	25
3. 1. Algemene uitgangspunten	25
3. 2. Uitwerking	25
3. 3. Uitwerking overige uitgangspunten	32
3. 4. Milieuhygiënische aspecten	33
3. 5. Water	35
3. 6. Ecologie	36
4. PLANBESCHRIJVING	37
4. 1. Opzet van het bestemmingsplan	37
4. 2. Toelichting op de bestemmingen	38
4. 3. Relatie bestemmingsplan - Bouwverordening	44
5. UITVOERBAARHEID	45
5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
5. 2. Economische uitvoerbaarheid	45

6. INSPRAAK EN OVERLEG	46
6. 1. Inspraak	46
6. 2. Overleg	48

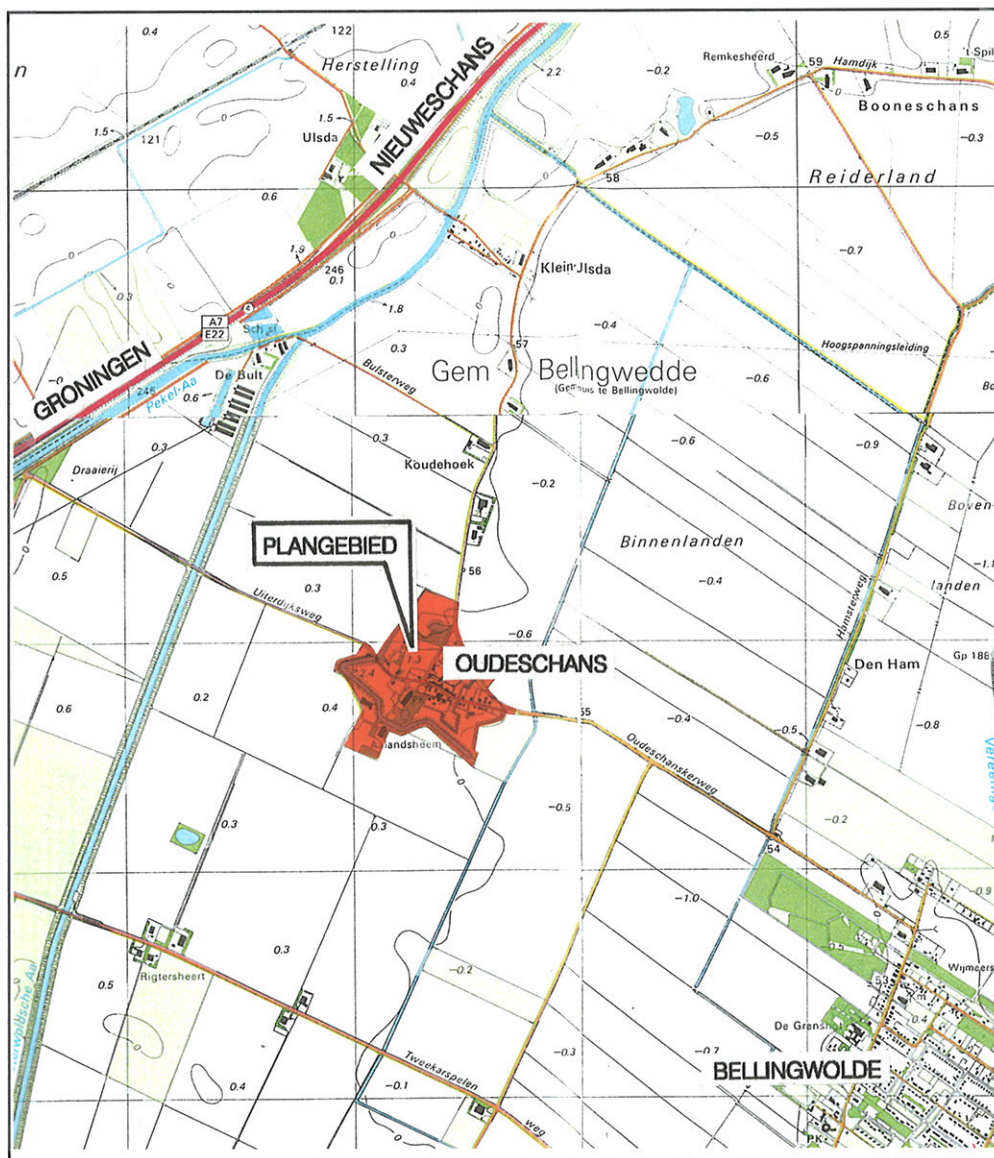
Bijlage 1 **Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht**

Bijlage 2 **Berekening geluidcontour Skanskerweg**

Bijlage 3 **Inspraak- en Overlegreacties**

INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan *Oudeschans* bevat een planologisch-juridische regeling voor de dorpsbebouwing van de oude vesting Oudeschans. Het dorp ligt tussen de kern Bellingwolde en de A7 Groningen-Nieuweschans (zie figuur 1).



Figuur 1: De ligging van het plangebied Oudeschans

Aanleidingen voor een nieuw bestemmingsplan

De hoofdaanleiding om het vigerende bestemmingsplan *Oude Schans* te herzien is gelegen in het feit dat dit een sterk verouderd plan betreft.

Het plan is opgesteld in de eerste helft van jaren tachtig en heeft in de loop der tijd sterk aan actualiteitswaarde ingeboet.

Het nieuwe plan dient conserverend van aard te zijn, in verband met de aanwijzing in 1991 van Oudeschans tot beschermd dorpsgezicht.

Naast de behoefte aan een actuele conserverende regeling, maken echter ook een aantal specifieke ontwikkelingen een nieuw bestemmingsplan voor Oudeschans gewenst. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

1. De ontwikkelingen rond het voormalig agrarisch bedrijfspand aan de Poortweg 1 maken een bestemmingswijziging voor dit perceel noodzakelijk. De oude boerderij (woonhuis + stal) is met behulp van subsidies zodanig verbouwd dat hier enerzijds sprake is van logiesverstrekking en anderzijds sociaal-culturele activiteiten kunnen plaatsvinden. Voorts is ook sprake van ondersteunende horeca. Binnen de oude bestemming "Gebouwen bepalend voor het karakter van het dorpsgezicht" is deze combinatie van functies in de boerderij niet mogelijk. De plannen om, in samenhang met de ontwikkelingen in de boerderij, het omringende bos landschappelijk te versterken zijn inmiddels uitgevoerd. Daarbij zijn de aanwezige cultuurhistorische elementen bewaard gebleven en waar mogelijk versterkt.
2. In verband met de recente oprichting van een vestingsmuseum annex galerie in het centrum van het dorp is eveneens een bestemmingswijziging noodzakelijk. In het oude plan hadden de gronden nog een (uit te werken) woonbestemming.
3. Een derde wens is om enige woningbouw in Oudeschans mogelijk te maken. Uitgangspunt is daarbij op in een zeer bescheiden aantal daarvoor locaties aan te wijzen die bijdragen aan de kwalitatieve versterking van de historisch-ruimtelijke structuur van het dorp.
4. Oudeschans trekt voorts als vesting steeds meer bezoekers. Met name op drukke (zon)dagen brengt dit problemen met zich mee: de verkeers- en parkeerdruk is dan zodanig dat het dorp hiervan hinder ondervindt. Zo zijn er niet voldoende parkeervoorzieningen en daarnaast zorgt het doorgaande verkeer voor overlast in de smalle dorpsstraat. Met dit bestemmingsplan wordt een bescheiden parkeergelegenheid gereserveerd naast het gebouw Poortweg 1 en daarnaast een aanvullende parkeermogelijkheid aan de noordzijde van de dorpskern. De parkeerdruk kan daarmee worden opgevangen.

Samenvattend beoogt het bestemmingsplan het meest actuele beleid weer te geven ten aanzien van enerzijds de functies in Oudeschans (zoals met name behoud van de woonfunctie; functiemenging rond Voorstraat). Anderzijds gaat het om de handhaving/versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht, in relatie tot de waardevolle ruimtelijk-landschappelijke structuur. Dit leidt tot een conserverende regeling.

Het plan moet echter ook, gelet op toekomstige ontwikkelingen die nu nog niet te voorzien zijn, een flexibel plan zijn.

Dit om te voorkomen dat regelmatig met artikel 19-procedures moet worden gewerkt in het licht van de verscherpte eisen op grond van de wetswijziging in de *Wet op de Ruimtelijke Ordening*.

Begrenzing van het bestemmingsplan

Ten aanzien van het plangebied wordt wat begrenzing betreft precies aangesloten op de begrenzing van het vrij recente bestemmingsplan *Buitengebied*, zoals in 1998 door de raad is vastgesteld en in 1999 door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd.

Te vervangen regeling

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt één bestemmingsplan in zijn geheel vervangen, te weten het bestemmingsplan *Oude Schans* (vastgesteld op 17 november 1983 en goedgekeurd bij besluit van 26 februari 1985).

Inhoud plantoelichting

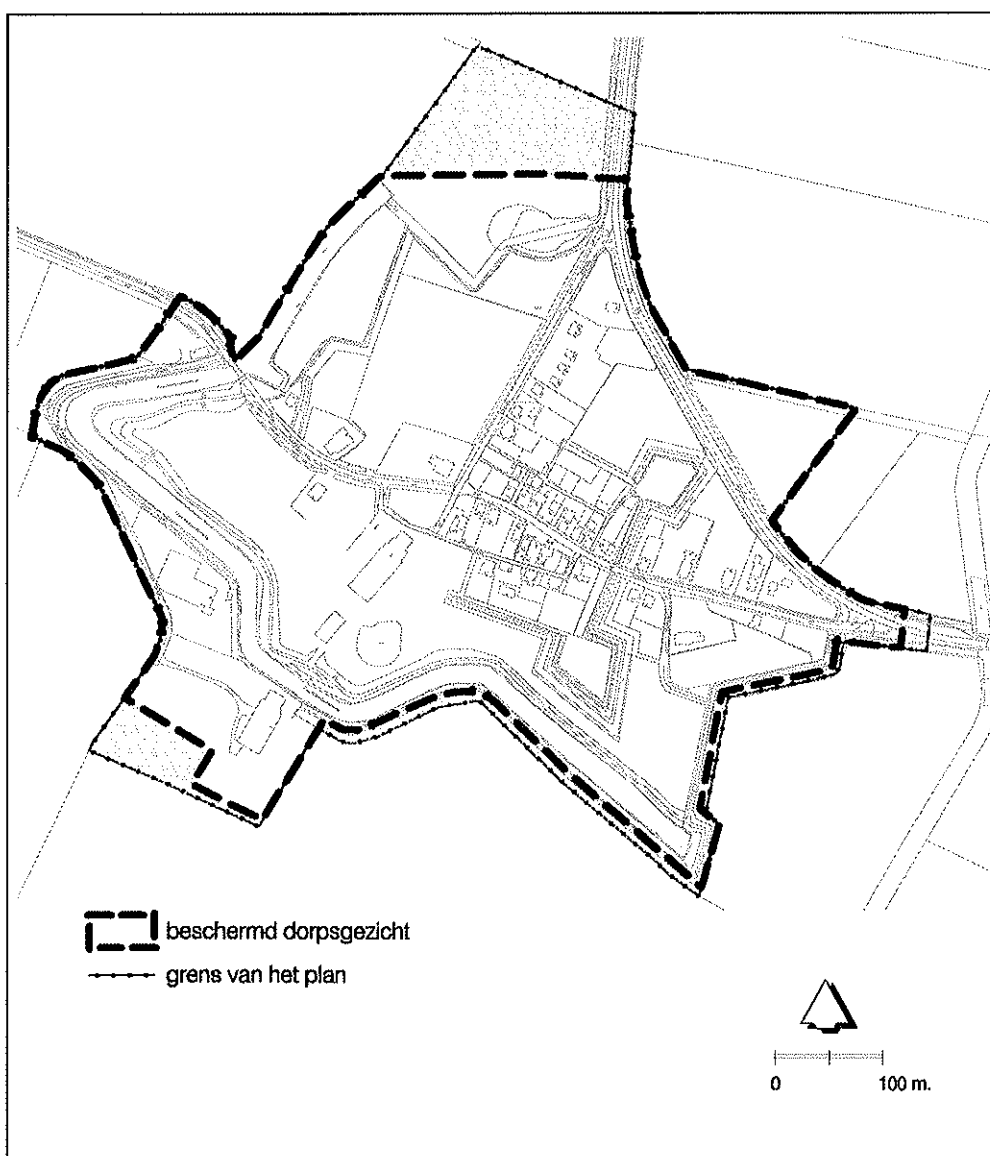
Onderzoek, beleids- en planuitgangspunten komen in de volgende hoofdstukken aan de orde:

- hoofdstuk 1 geeft een uitgebreide beschrijving van de functies en de ruimtelijke ontwikkelingen in Oudeschans;
- hoofdstuk 2 geeft het relevante beleidskader aan, zoals dat wordt gevormd door rijksnota's, het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen "Koersen op Karakter"* en het gemeentelijk beleid;
- in hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan weergegeven;
- hoofdstuk 4 bevat een planbeschrijving met een motivering van de opzet van het bestemmingsplan en een toelichting op de gekozen bestemmingen;
- hoofdstuk 5 gaat in op de uitvoerbaarheidsaspecten van het bestemmingsplan;
- hoofdstuk 6 bevat een weergave van de Inspraak en het Overleg met diensten van rijk en provincie, waterschap, nutsbedrijven, aangrenzende gemeenten en andere overlegpartners.

1. ONDERZOEK

1. 1. Begrenzing van het plangebied

Het gebied Oudeschans, zoals dat in het onderhavige bestemmingsplan een planologisch-juridische regeling krijgt, komt qua begrenzing bijna overeen met de begrenzing van het beschermd dorpsgezicht Oudeschans. Het gaat in beide gevallen om de bestaande dorpskern, waarbij de begrenzing in het bestemmingsplan iets ruimer is dan die van het beschermd dorpsgezicht (zie figuur 2).



Figuur 2: Begrenzing plangebied en beschermd dorpsgezicht Oudeschans

De ruimere begrenzing van het bestemmingsplan heeft met name te maken met de ligging van twee agrarische bedrijven/percelen in het plangebied. Voorts wordt met deze begrenzing precies aangesloten op de begrenzing van het bestemmingsplan *Buitengebied*. Het plangebied ligt midden in het grootschalige open landelijk gebied aan de noordzijde van de gemeente.

1. 2. Ontstaansgeschiedenis Oudeschans

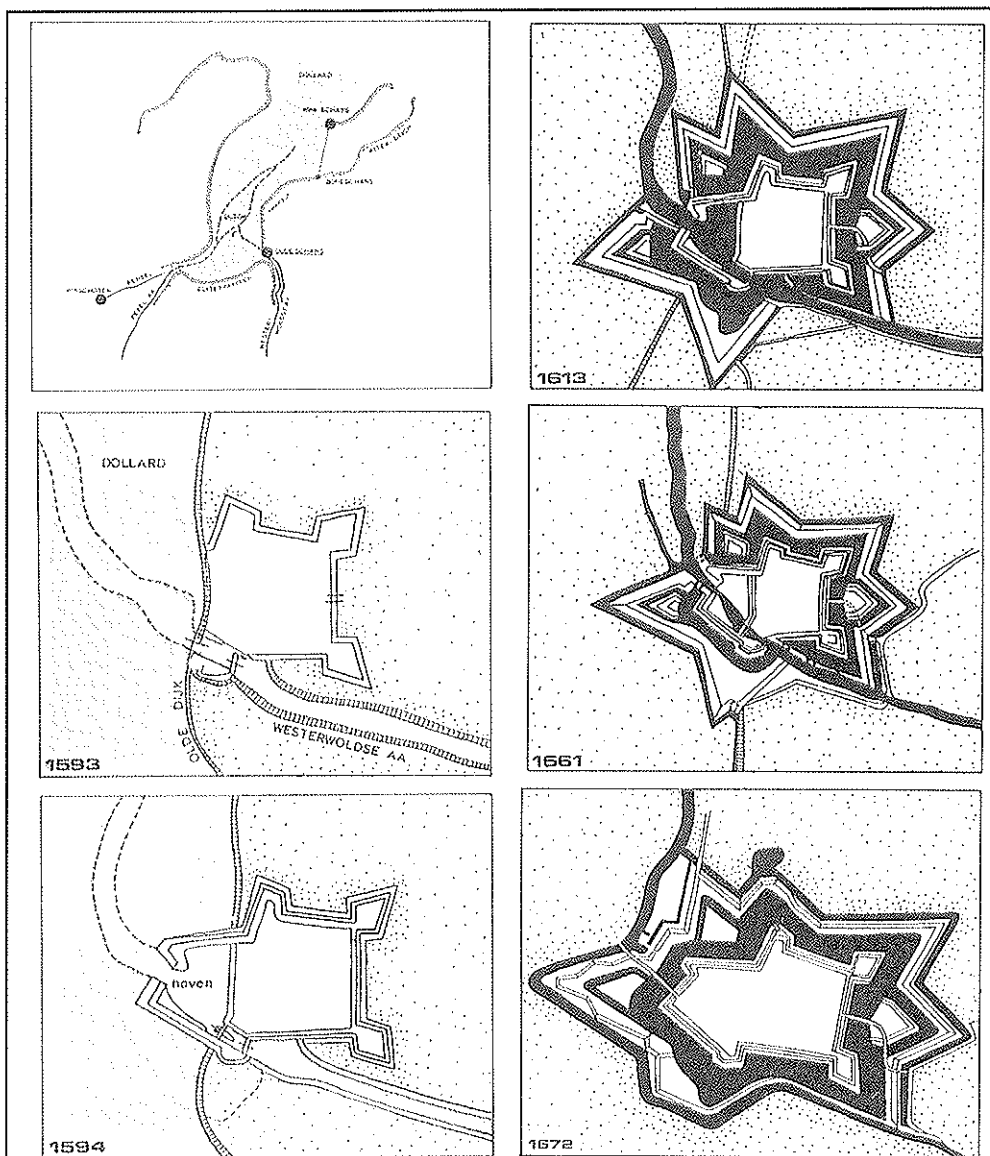
Oudeschans is als de Bellingwolder schans in april 1593 gesticht door Willem-Lodewijk van Nassau. Het doel van de schans was om de oostelijke aanvoerweg van de (overwegend spaansgezinde) stad Groningen af te snijden. De vesting is gebouwd ter plekke van de Bellingwolder zijk (sluis) en had een strategische ligging tussen de Dollard, die in die tijd veel verder landinwaarts lag dan nu, en de hoogveenmoerassen ten zuiden daarvan.

In eerste aanleg is de schans een gebastioneerde onregelmatige rechthoek met twee hele en twee halve bastions. De schans is gelegen tegen de oorspronkelijke dijk van de Dollard, de Hamdijk (thans Molenweg), met de zijk binnen de schans. Dit laatste gaf de mogelijkheid het omliggende land, en daarmee de doorgang tussen de Dollard en de hoogveenmoerassen, onder water te zetten (zie voor de ontwikkeling van de vesting figuur 3).

In september 1593 wordt de zeedijk van de schans verder versterkt door de aanleg van een omwalde haven buitendijks, waardoor tevens een vijandelijke benadering van de schans langs de dijk en de buitendijkse gronden wordt bemoeilijkt. Blijkens een rapport aan de Staten van Friesland uit 1596 is de schans nog onvolmaakt, waarna in de jaren daarna verdere verbeteringen worden uitgevoerd. Deze verbeteringen bestaan uit de aanleg van een buitengracht met een contrescarp (buitenoever van een vestinggracht), samen met een lunet (een los in de gracht liggend bastion) aan de oostzijde en een ravelijn (kleinere versterkingen, liggend voor de hoofdwal) aan de westzijde van de schans. Deze werken zijn voor 1613 uitgevoerd.

Als gevolg van de voortgaande dichtslibbing van de Dollard vermindert het strategisch belang van de vesting in de loop der tijd. Dit is zeker het geval na de aanleg van een nieuwe vesting in 1628 (Nieuweschans), die meer naar het noordoosten ligt. Vanaf dit moment staat de Bellingwolder schans bekend als Oudeschans.

Met de dichtslibbing komt het in 1657 tot een inpoldering van de oostelijke arm van de Dollard, waarmee de functie van haven en zijk komen te vervallen en verdere aanpassing van de schans mogelijk wordt. Het verminderde belang van de vesting wil namelijk niet zeggen dat deze totaal onbelangrijk was geworden. In 1659 wordt de Westerwoldse Aa zuidelijk rond de vesting geleid via de vergraven buitengracht, waarbij de zuidelijke punt van de contrescarp wordt afgeknot. De openingen in de hoofdwal bij de zijk worden afgesloten, de haven en de zijk worden gedempt en de niet meer functionele dijk binnen de hoofdwal wordt onderdeel van het stratenpatroon. Aan de westzijde worden een nieuwe poort en brug aangelegd ten behoeve van de weg naar Winschoten door de ingepolderde Dollard-arm.



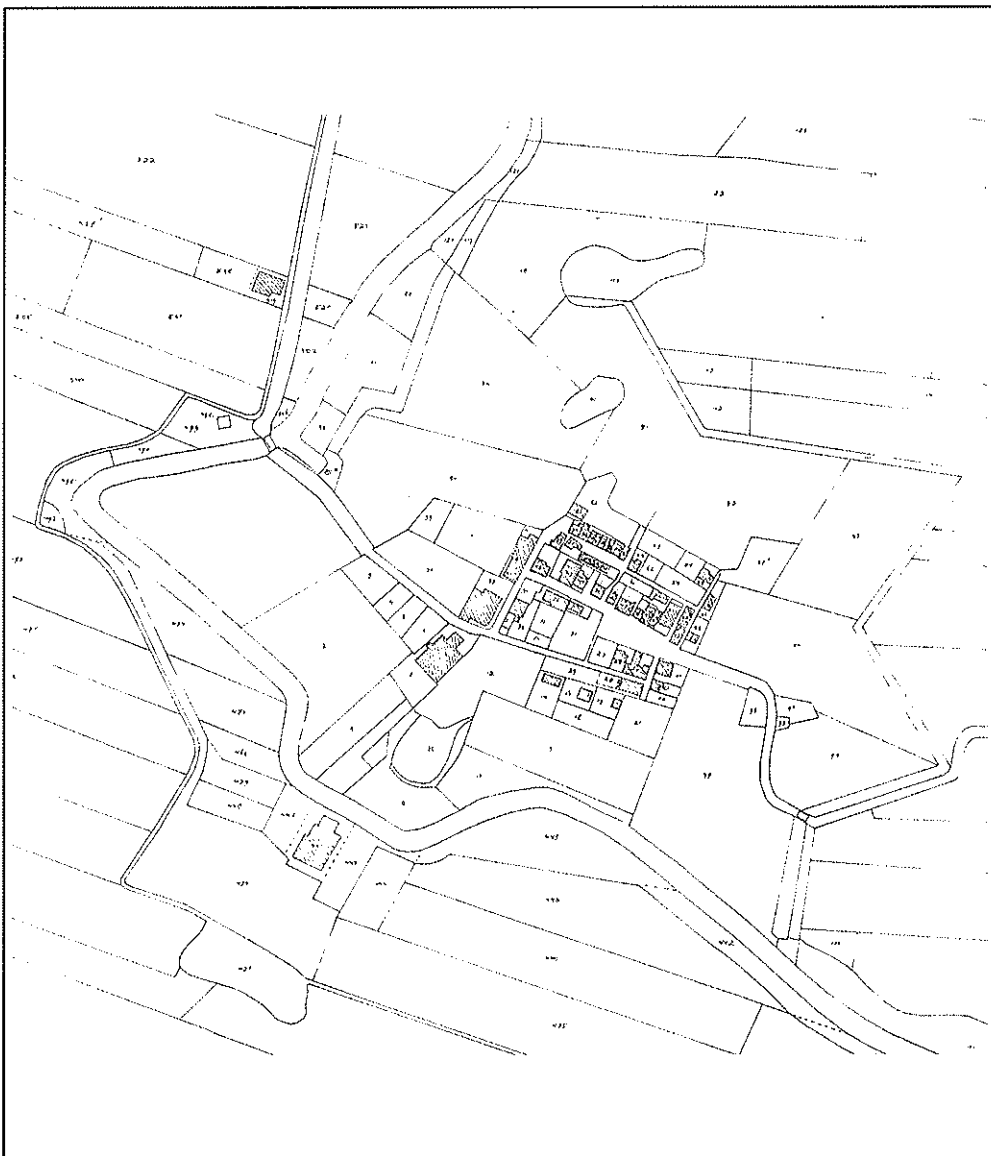
Figuur 3: De ontwikkeling van de schans

Het strategisch belang is daarna al niet meer zodanig dat er nog sterk ingrijpende veranderingen worden doorgevoerd, zodat de onregelmatige hoofdvorm van de vesting gehandhaafd blijft. In 1672 speelt zich nog een laatste korte strijd rond de vesting af.

Tijdens de eerste helft van de 18e eeuw wordt de vesting nog op onderdelen gewijzigd. Het lange, rechte beloop van de westelijke contrescarp-wallen wordt vervangen door een geknikt tracé. Hierdoor is de schans minder kwetsbaar voor strijkvuur. Tevens wordt de ravelijn aan de noordwestzijde geëgaliseerd (deze is thans nog vaag zichtbaar).

Pas in 1814 wordt de vesting ontmanteld. De door de ontmanteling vereiste slechting van de vestingwerken wordt in 1819 voltooid.

Het minuutplan van ± 1830 geeft een duidelijk beeld van de tot dan toe gegroeide situatie (zie figuur 4). De contouren van de voormalige vesting laten zich herkennen door het beloop van de Westerwoldse Aa, een aantal perceelsgrenzen en een nog als sloot aanwezig restant van de noordoostelijke buitengracht. Ook het stratenpatroon van de vesting is in samenhang met de bebouwing herkenbaar. Hetzelfde geldt voor het bochtige verloop van de weg over de voormalige lunet, de verbreding van de Voorstraat ter hoogte van het Schanspad, de abrupte beëindiging van de Voorstraat ter hoogte van de Molenweg, benadrukt door de bebouwing aan de westzijde, en het beloop van het oorspronkelijke dijktracé. Dit zijn structuurbepalende elementen vanuit de ruimtelijke ontwikkeling van de schans.



Figuur 4: Minuutplan Oudeschans (± 1830)

In de laatste twee eeuwen heeft het dorp zich verder ontwikkeld, maar daarbij zijn het compacte patroon van de oude schansbebouwing en de daar omheen gelegen voormalige vestingswerken in de dorpsstructuur herkenbaar gebleven. Het vigerende bestemmingsplan uit 1983 en de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht in 1991 hebben gedurende de laatste jaren een belangrijke rol gespeeld bij de conservering van de ruimtelijke structuur.

1. 3. De ruimtelijke kenmerken in relatie tot het beschermd dorpsgezicht

Als in de vorige paragraaf gezegd, is Oudeschans in 1991 aangewezen tot beschermd dorpsgezicht in de zin van de *Monumentenwet* (het betreffende aanwijzingsbesluit is toegevoegd als bijlage 1).

In de toelichting bij het aanwijzingsbesluit zijn de te beschermen ruimtelijke waarden beschreven. Daaruit de volgende analyse.

a. gebieden met historisch-ruimtelijke waarden

Op grond van de aangegeven ruimtelijke structuur kan de volgende gebieds-indeling met de bijbehorende bepalende kenmerken worden weergegeven. De karakteristieke gebieden en kenmerkende landschapselementen staan garant voor de herkenbaarheid van de oorsprong en ontstaansgeschiedenis van Oudeschans. Allereerst is er op het niveau van het dorp met zijn landschappelijke omgeving sprake van een onderscheid tussen het dorpsgebied Oudeschans zelf en het omliggende zeelei- en dijenlandschap.

Dit landschap heeft als hoofdkenmerken een grootschalige openheid met een duidelijke overgang naar de geconcentreerde dorpsbebouwing. Het gebied kan tot één van de grootste open landschappen van Nederland worden gerekend ¹⁾. Zie ook figuur 5.

Het dorpsgebied Oudeschans manifesteert zich als een "eiland" in dit grootschalige open kleigebied. Het dorp heeft de vorm van een ster die sterk geaccentueerd wordt door hoog opgaande beplanting en/of duidelijk zichtbare vestingswerken. Daardoor is sprake van een "harde" grens. Centraal in het dorpsgebied bevindt zich de meer compacte dorpskern. Daar rondom heeft het dorpsgebied een meer groen en open karakter.

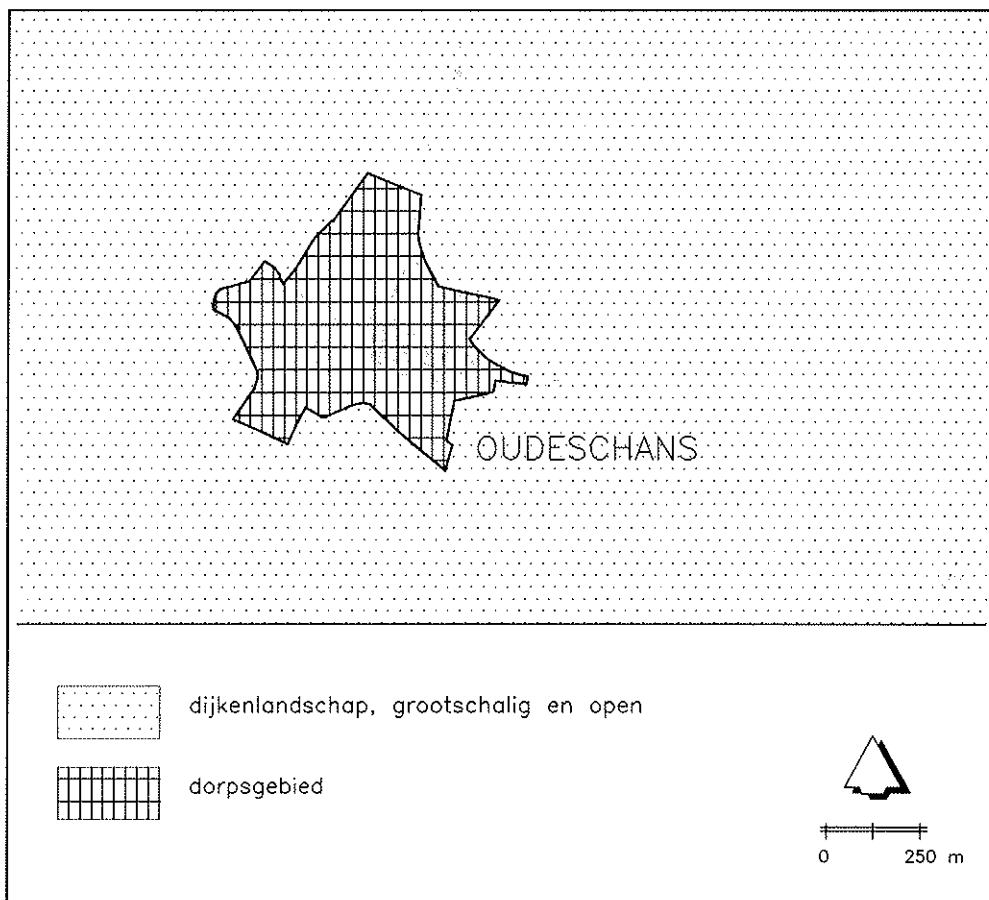
In Oudeschans zelf is het onderscheid tussen het voormalige buitendijkse en het binnendijkse gebied van belang. Zie figuur 6. De Molenweg en het verlengde daarvan volgen globaal het tracé van een voormalige Dollarddijk.

Het gebied ten westen daarvan betreft het voormalige buitendijs gebied.

Dit gebied heeft als kenmerken:

- het is het gebied van de voormalige haven. Dit is nog in structuurlijnen en beplanting herkenbaar, hetgeen met name, behoudens enkele later gebouwde panden, door de afwezigheid van bebouwing komt;

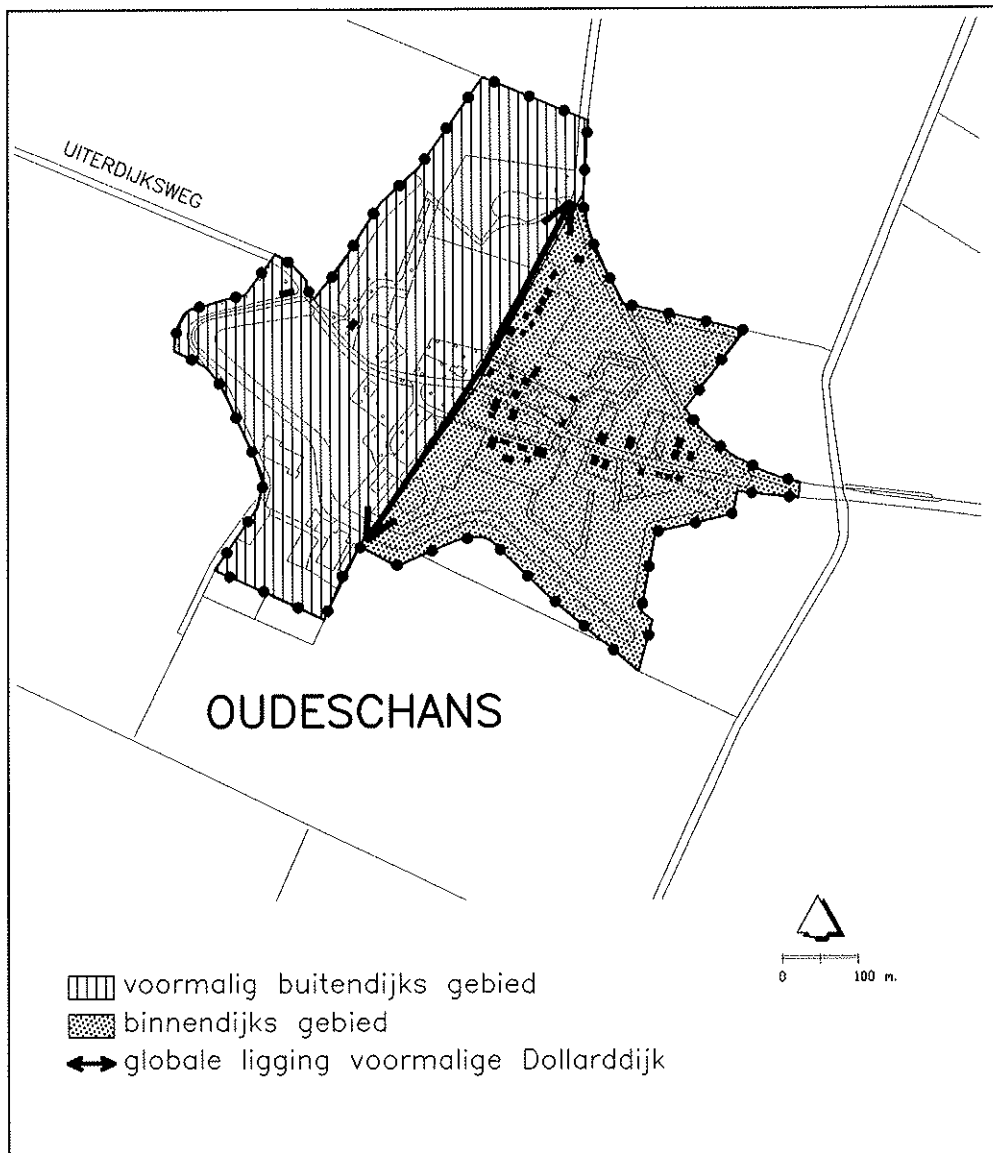
¹⁾ In paragraaf 1.4 wordt op basis van het bestemmingsplan Buitengebied een nadere beschrijving van deze landschapkenmerken gegeven.



Figuur 5: Landschappelijke hoofdindeling

- er is hier sprake van een grotere openheid alsmede van een grotere schaal van bebouwing en beplanting;
- in het gebied komt een tweetal kolken voor;
- twee boerderijcomplexen, waarvan met name de meest zuidelijke een bijzondere situering kent in een bocht van de Aa, liggen aan de buitenzijde van de structuur, gevormd door de Oude Westerwoldse Aa. De boerderijen vormen structureel en visueel een onderdeel van het dorpsgezicht en zijn markante herkenningspunten in het grootschalige landschap;
- rondom de boerderijen en kolken liggen de voornaamste beplantings-elementen van hoog opgaand geboomte. Voor het overige bestaat de zone uit vlakke groengebieden begrensd door de Aa, de Skanskerweg en de structuurlijnen van de voormalige buitengracht. In de grotere open ruimtes is sprake van een weinig gecultiveerde "groene" uitstraling.

Het gebied ten oosten van de voormalige Dollarddijk, het binnendijs gebied, heeft daarentegen een sterk gecultiveerd karakter. Het landschap is half open tot sterk gesloten. Er is sprake van relatief veel bebouwing.



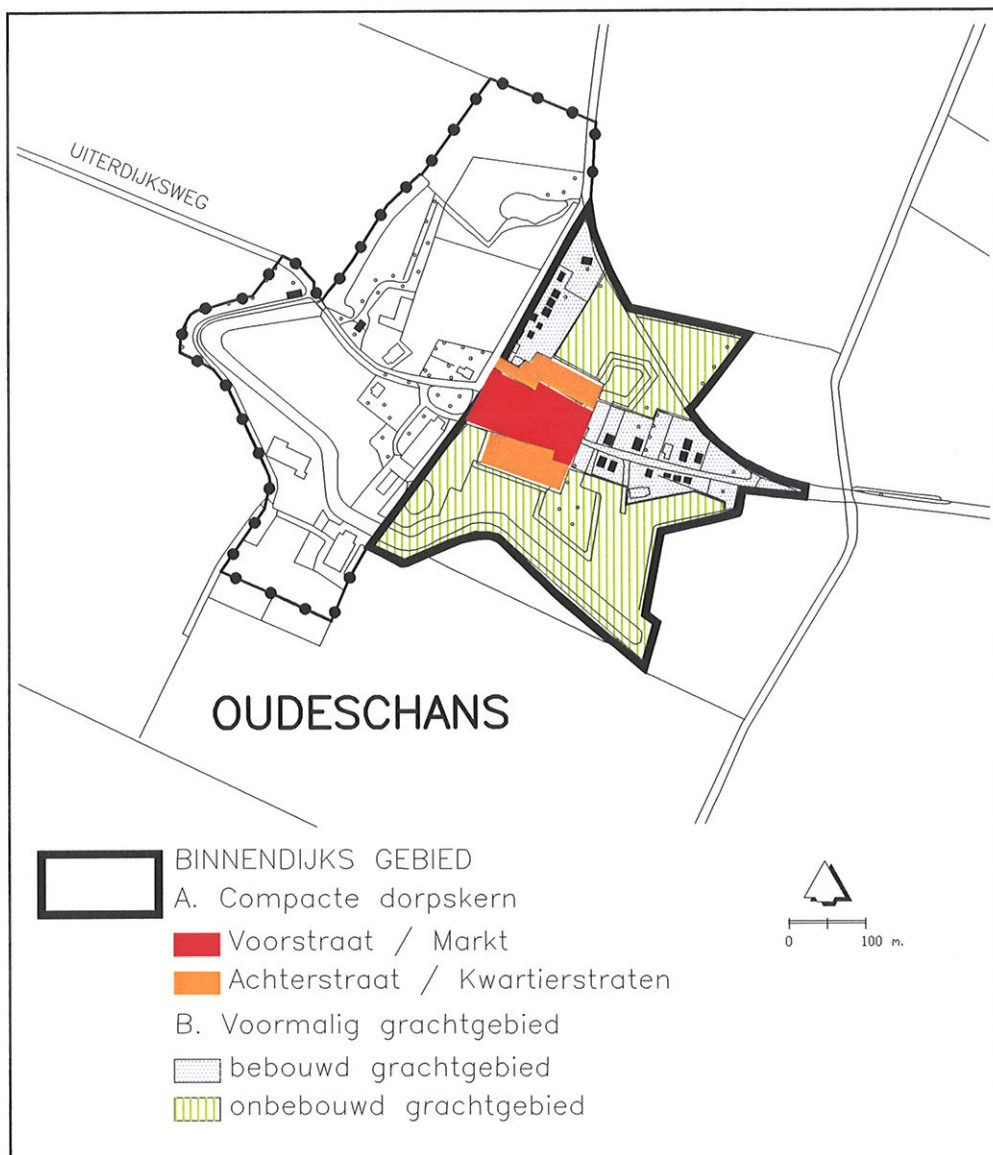
Figuur 6: Globale ligging voormalig buitendijks en binnendijks gebied

In het binnendijks gebied onderscheidt zich vervolgens het voormalige grachtgebied van de compacte dorpskern. Figuur 7 geeft dit weer.

De compacte dorpskern ligt centraal in het dorp binnen de binnenste vestigingswerken en bestaat uit de Voorstraat, de Achterstraat en de Kwartierstraten.

Als kenmerken van het gebied rond de Voorstraat worden onderscheiden:

- de voornaamste openbare ruimte bestaat uit de Voorstraat, welke zich kenmerkt door een verhoudingsgewijs ruim profiel, met een indeling in klinkerbestrating, molgoten en veelal niet omheinde ondiepe voorterreinen van de bebouwing.



Figuur 7: *Binnendijks gebied: compacte dorpskern en voormalig grachtgebied*

Het centrale deel van de Voorstraat wordt gevormd door een versteend pleintje.

Dit bredere marktgedeelte kenmerkt zich tevens door de aanwezigheid van straatmeubilair (dorpspomp, gereconstrueerde waterput, abri annex telefooncel).

Het is van oudsher het centrale deel van het dorp. Enkele smalle steegjes, die uitkomen op de Voorstraat, benadrukken sterk het kleinschalige karakter. Omdat aan de Voorstraat boombeplanting nagenoeg ontbreekt, onderscheidt deze openbare ruimte zich duidelijk van de aansluitende openbare ruimte;

- in het bebouwingspatroon in het gebied Voorstraat (zie ook figuren 8 en 9) zien we de volgende kenmerken:
 - * de bebouwing staat vrij dicht opeen met een smalle voortuin aan de Voorstraat;
 - * er is sprake een licht wisselende rooilijn;
 - * de bebouwing wordt gevormd door eenvoudige, lage woonhuizen;
 - * de bebouwing is veelal voorzien van met pannengedekte schild- en zadeldaken;
 - * er is in de regel sprake van een nok die loodrecht op de straat staat;
 - * de voorgevels kenmerken zich door een driedelige, verticale geleding;
 - * de veel voorkomende rode steen en rode dakpan typeren de bebouwing.

De direct noordelijk en zuidelijk van de Voorstraat gelegen Kwartierstraten en Achterstraat hebben de volgende kenmerken:

- de openbare ruimte is opener van karakter ten opzichte dan het gebied rond de Voorstraat en wordt gekenmerkt door achterkantsituaties. Deze smalle straten, bestaande uit klinkers en keien, grenzen namelijk aan één zijde direct aan de achtererven van de woonhuizen aan de Voorstraat. Aan deze zijde wordt het beloop van de straten dan ook bepaald door erf- en terreinafscheidingen. Aan de andere zijde komt bebouwing afgewisseld met tuinen voor. Aan het open karakter wordt mede bijgedragen door de aanwezigheid van achtererven van de huizen aan de Voorstraat en de aanwezige moestuinen;
- het beloop van de smalle straten is mede aangegeven door de aanwezige hoekpanden bij de aansluitingen met de Molenweg en de Voorstraat;
- het beloop van de straten wordt mede bepaald door de langsgevels van de huizen, groen en erfafscheidingen van bescheiden afmetingen en klinker- en keienbestrating;
- de afwijkende bebouwingsrichting verwijst naar de oorspronkelijke verkaveling en naar de oriëntering van de oorspronkelijke soldatenbarakken. In tegenstelling tot het bebouwingspatroon van de Voorstraat is in de regel sprake van een nokrichting parallel aan de straat.

Het voormalige grachtgebied ligt tussen de binnenste en buitenste vestingwerken. Het bestaat voornamelijk uit grasland. De voorkomende bebouwing is gesitueerd langs de ontsluitingswegen van de compacte dorpskern. Het gebied vormt de overgang tussen een sterk gesloten landschap (de compacte dorpskern) en een sterk open landschap (het grootschalige open kleigebied). In het binnendijkse grachtgebied onderscheidt het onbebouwd grachtgebied zich van het bebouwd grachtgebied. Het grootste deel van het grachtgebied is onbebouwd. Het kenmerkt zich door grasland. De openheid en de situering van de graslanden tussen de binnenste en de buitenste vestingwerken refereren sterk aan de voormalige buitengracht. De bebouwingsstructuur kenmerkt zich door ruim gesitueerde, vrijstaande woonbebouwing met veel tuin en hoog opgaande weg- en tuinbeplanting.

Het profiel van de Voorstraat buiten de voormalige schans is ruimer en wordt gevormd door terugliggende, jongere bebouwing van eenvoudige, lage woonhuizen. Een ander opvallend verschil is dat boombeplanting in het straatbeeld van de compacte dorpskern ontbreekt, terwijl deze juist kenmerkend is voor het straatbeeld daarbuiten.

b. landschapselementen

Behalve de hiervoor beschreven gebieden met hun kenmerken, staan ook enkele landschapselementen garant voor de herkenbaarheid van de oorsprong en de ontstaansgeschiedenis van Oudeschans.

Als specifieke landschapselementen komen in het dijenlandschap kolken (kolkgraven veroorzaakt door vroegere dijkdoorbraken) voor. Meer in het bijzonder voor Oudeschans zijn de kolken van belang voor de herkenbaarheid van de oorsprong van de vesting aan de voormalige Dollarddijk.

De ligging van de kolken, aan de noord- en zuidzijde van het plangebied - in combinatie met het tracé van de Molenweg - refereert aan het beloop van het voormalige dijktracé.

Rond de kolken is bosbeplanting aanwezig. Langs de noordelijke poel is in zuidwestelijke richting nog duidelijk het verloop van de oude vesting te herkennen door de verhoging in het landschap. Deze verhoging mondt uit bij de in het westen gelegen voormalige monding van de Westerwoldse Aa op de Dollard.

Door de aanwezigheid van een oude arm van de Westerwoldse Aa is de oorspronkelijke ligging van de vesting aan de Westerwoldse Aa te herleiden. Deze oude arm (tevens monument) is ontstaan in de tweede helft van de 17de eeuw. Oorspronkelijk stroomde de Westerwoldse Aa meer noordwaarts. Door de uitbreiding van de vesting is de Westerwoldse Aa meer zuidwaarts komen te liggen.

Aan weerszijden van de Aa vormen de lage dijken de herkenbare buitenbegrenzing van de voormalige schans. De dijken alsook de sloten en bomerijen aan de randen van het dorp zijn voor de herkenbaarheid van de hoofdvorm van de voormalige vesting van grote betekenis.

Eveneens belangrijk zijn de nog zichtbare bastions in Oudeschans. Het dodenbastion, gelegen aan het einde van het Schanspad, en het kruidbastion, in het zuidwestelijke deel, zijn het duidelijkst zichtbaar. Het riethofbastion is alleen als verhoging in het landschap nog zichtbaar. Westelijk van Poortweg 1 is in het landschap nog een ravelijn herkenbaar (van oorsprong: kleinere versterkingen, liggend voor de hoofdwal).

c. knelpunten

De ruimtelijke structuur is/wordt op een aantal plaatsen versterkt:



Figuur 8: De Voorstraat ter hoogte van het marktgedeelte



Figuur 9: De stelmakerij aan de Voorstraat

- een langere tijd aanwezige open ruimte op de hoeksituatie Voorstraat-Molenweg is recent ingevuld met een vestingsmuseum; in combinatie met een passende inrichting van het bijbehorende terrein is daarmee een knelpunt opgelost;
- voorts ligt een invullocatie voor enkele kleinschalige woningen aan de 2e Kwartierstraat;

- verder ligt aan de Voorstraat een viertal open plekken in de bestaande straatwand die zich goed lenen voor een passende invulling.

Passende bebouwing, zowel qua vorm als qua functie, wordt op deze locaties voorgestaan, waarmee dit gebied, aangemerkt als compacte dorpskern, een goede invulling en afronding kan krijgen, passend bij de ruimtelijke structuur. In hoofdstuk 3 wordt hier verder op ingegaan.

1. 4. Aspecten van natuur en landschap

Oudeschans ligt binnen het zeelei- en dijenlandschap dat zich ter plaatse van de Dollard-inbraak in het noordelijk en centrale deel van de gemeente manifesteert. Het gebied is destijds ontgonnen vanaf zandruggen waarop de kernen Bellingwolde en Blijham zijn gelegen.

De belangrijkste kenmerken van het landschap waarin Oudeschans is gelegen zijn:

- zeer open, grootschalig landschap met duidelijke overgangen naar geconcentreerde dorpsbebouwing (zie figuur 10);
- voormalige dijken zoals ook rond Oudeschans en langs het restant van de Oude Westerwoldse Aa;
- daarlangs liggende karakteristieke boerderijen, waaronder plaatselijk die van het Oldambt-type, zoals in Oudeschans het boerderijpand Poortweg 1 en de boerderij "Aalandsheem", ten zuiden van de huidige buitengracht ²⁾;
- soms zware erfbepanting op de overgang van het dorpsgebied en het buitengebied;
- van oorsprong opstreckende verkaveling, in het kader van de ruilverkaveling overwegend vervangen door regelmatige blokverkaveling;
- voornamelijk akkerbouw als grondgebruik, recent ook meer grasland.

Als specifieke landschapselementen komen in het dijenlandschap de eerder genoemde kolken (kolkaten) voor.

Kenmerkend in het gebied rond Oudeschans zijn ook de dijken of dijkrestanten rondom de huidige buitengracht (de voormalige Westerwoldse Aa). Dit water heeft een monumentale status en kent belangrijke landschappelijke en visuele waarden. Aan de westzijde van het dorp is een gereconstrueerde ophaalbrug aanwezig.

De graslanden rondom de bebouwing in Oudeschans hebben een overwegend open karakter. De gronden die merendeels een bescheiden agrarisch gebruik kennen, hebben naast de genoemde landschappelijke waarden tevens ecologische waarden.

²⁾ De bouwstijl van Oldambster boerderijen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van vele "krimpen" (versmallingen van de bouwmassa vanaf het schuurgedeelte naar het woongedeelte ervoor), een zware daklijst boven de voorgevel, die hoger is dan de zijgevels, en of één of meer rijen kleine platte raampjes boven de grote ramen van het woongedeelte.

1. 5. Water

Oudeschans ligt in een kleigebied, waarin het grond- en oppervlaktewater een primair agrarische functie is toegekend (POP-Groningen, 2000).

Daarnaast is sprake van een algemeen basisniveau waaraan alle grond- en oppervlaktewatersystemen moeten voldoen.

Zo wordt voor oppervlaktewater als doelstelling onderscheiden:

- de kwaliteit van oppervlaktewater, waterbodembodem en oevers is zodanig dat:
 - * er geen overlast voor de omgeving optreedt;
 - * levenskansen en bescherming worden geboden aan planten en dieren;
 - * duurzaam gebruik voor algemene doeleinden mogelijk is.

Voor het grondwaterregiem worden als doelstellingen aangaande kwaliteit en waterstanden opgenomen:

- * duurzaam gebruik voor algemene doeleinden is mogelijk;
- * duurzame ontwikkeling van natuur en landschap moet gewaarborgd zijn;
- * in bebouwd gebied worden aanvaardbare woon- en werkomstandigheden geboden.

Oudeschans ligt in een gebied waar de agrarische functie de hoofdfunctie is; de vochttoestand van de bodem moet optimaal voor het gewenste agrarische gebruik zijn. Verder kent het POP aan delen van het agrarische gebied in het noorden van de gemeente een aanduiding waaruit blijkt dat het grondwater een functie heeft de drinkwaterbereiding.

Ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied loopt rond het dorp een stelsel van hoofdwatgangen. Zie ook de kaart van het waterschap Hunze en Aa's in bijlage 4 bij de toelichting. De oude Westervoldse Aa wordt, ook al vanwege zijn cultuurhistorische functie, kunstmatig op voldoende peil gehouden. Ook voor de sloten rondom de bastions geldt dat. Het water rondom de dorpskern is lager en fluctueert. Dit water sluit aan bij de watgangen in het omliggende buitengebied.

Wat het afwatersysteem betreft: Oudeschans is voorzien van riolering.

Zie voorts hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3.5, later in deze toelichting, waarin op de verhouding ruimtelijk en waterbeleid is ingegaan en de regeling in het bestemmingsplan wordt toegelicht.

1. 6. Overige ruimtelijk-functionele kenmerken

Veruit de belangrijkste functie in het dorp is het wonen: bijna ieder pand biedt aan deze functie onderdak. Het gaat vooral om gewone woningen.

Drie van deze woningen zijn zogenaamde Granpré Molière-woningen (vrijstaande woningwetwoningen). Deze zijn gesitueerd aan de Molenweg. In totaal zijn er vijf huurwoningen in het dorp.

Naast de panden die primair voor het wonen worden gebruikt, is de woonfunctie in meerdere panden gecombineerd met verschillende andere functies: ambachtelijke en (kunst-)nijverheidsbedrijfjes, winkeltjes en horeca.



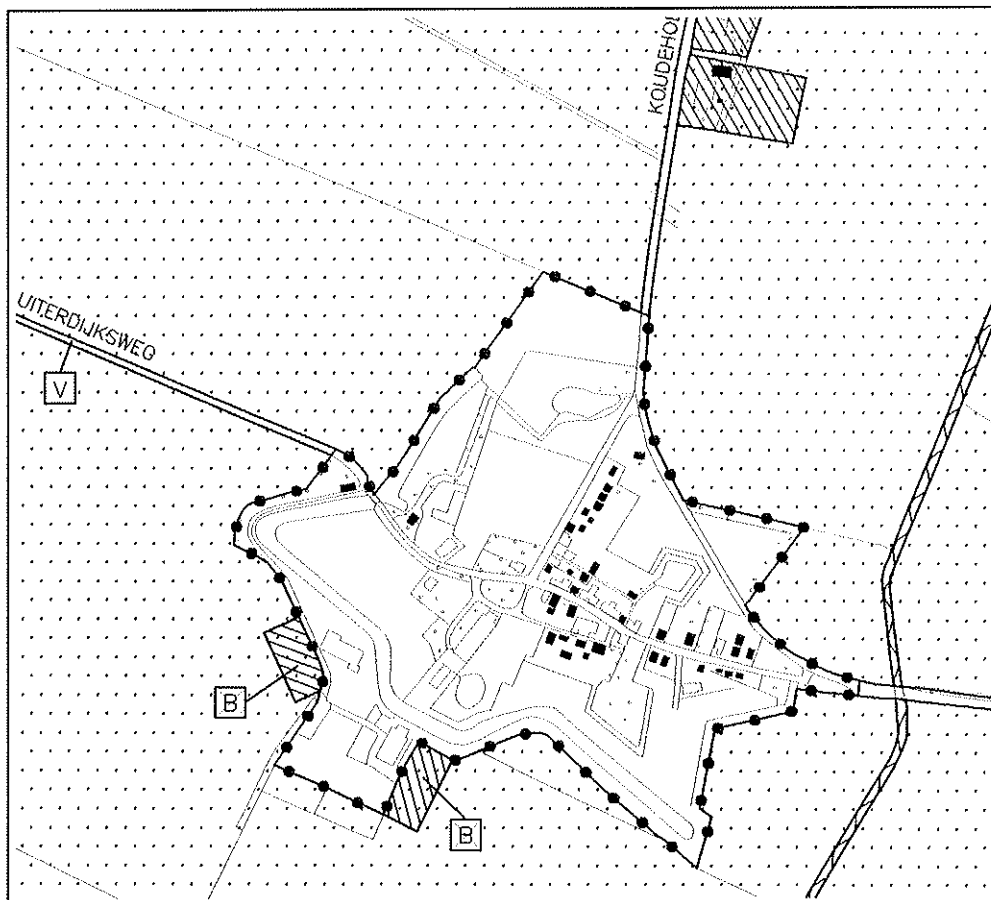
*Figuur 10: Ruimtelijk-landschappelijke ligging Oudeschans
bron: uitgave Stichting Vesting Oudeschans*

Het betreft kleinschalige voorzieningen, die met name gericht zijn op bezoekers (voor het merendeel dagjesmensen). Voorts is er een oude regimentskerk, die thans met name wordt gebruikt voor concerten. In het voorhuis van de kerk wordt eveneens gewoond.

De combinatie van de woonfunctie met de kleinschalige voorzieningen wordt van groot belang geacht voor de leefbaarheid. Zonder de woonfunctie kan het in Oudeschans erg stil zijn, hetgeen het dorp niet ten goede komt.

Naast de voorzieningen gericht op bezoekers zijn er nog twee agrarische bedrijven in het plangebied. Het betreft hier twee akkerbouwbedrijven aan de zuidzijde van het plan, gelegen aan de Oude Westerwoldse Aa.

De beide bedrijven vormen overigens wel één maatschap, maar hebben ieder hun eigen bedrijfsbebouwing. Gelet op hun ligging binnen het beschermde dorpsgezicht, is niet in het onderhavige bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat de gemeenteraad op 8 juli 1998 vaststelde, ontwikkelingsruimte voor de beide akkerbouwbedrijven opgenomen. Zie hiervoor figuur 11.



Figuur 11: Fragment bestemmingsplan Buitengebied

Met name op de drukke dagen worden de verkeers- en parkeerdruk als problematisch ervaren. In het dorp is voor bezoekers nauwelijks ruimte om de auto te parkeren. Dit brengt met zich mee dat op de drukke dagen her en der auto's geparkeerd staan. Bovendien rijden veel automobilisten op zoek naar een parkeerplaats dwars door het dorp, hetgeen opstoppingen en gevaarlijke situaties met zich meebrengt.

1. 7. Archeologische aspecten

Als uitvloeisel van het Verdrag van Valletta (Malta), ondertekend in 1992, krijgen de gemeenten al een grotere verantwoordelijkheid over het archeologisch erfgoed.

Het verdrag is opgesteld om dit erfgoed in Europa te reguleren en te beschermen. Begin 1998 hebben de beide Kamers de goedkeuringswet van het verdrag aangenomen. Thans wordt gewerkt aan een implementatiewet met daarin een kwaliteitssysteem. Gemeenten moeten via een wettelijk vast te leggen archeologievergunning ruimtelijke ingrepen beoordelen op hun gevolgen voor de aanwezige archeologische waarden. Via het bestemmingsplan komt de afweging met andere belangen aan de orde.

In relatie tot dit bestemmingsplan Oudeschans kan in aansluiting op de historische beschrijving in hoofdstuk 1 over het aspect van "archeologie" het volgende worden opgemerkt.

Een belangrijk deel van de oude dorpskern, "de schans van Oudeschans" is op de Archeologische Monumentenkaart Groningen aangemerkt als een terrein met een hoge archeologische waarde. Het terrein dateert blijkens de omschrijving van de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) uit de "Nieuwe tijd", zodat de oudheidkundige bodemwaarden relatief jong zijn. Door de Stichting "Archeologie en Monument" is gedetailleerd onderzoek gedaan naar de aanwezige waarden in Oudeschans.

De ROB constateert in zijn reactie op het bestemmingsplan dat met de aanwezige waarden geen rijksbelangen op het gebied van archeologie in het geding zijn, wél is het gebied een hoge archeologische waarde toegekend.

Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is de bescherming van archeologische waarden waarbij met name nieuwe bouwactiviteiten (invullocaties voor nieuwe woningen) en ingrijpende bodembewerking nader getoetst worden. Zie voor de beleidsuitgangspunten: hoofdstuk 3.

De invullocaties zijn historisch gezien ook bebouwd geweest. Het eventueel opnieuw bebouwen zal in dat licht bij een zorgvuldige aanpak passen in de historische structuur van het dorp.

Benutting van de invullocaties kan bijdragen aan versterking van die ruimtelijke structuur. De hiervoor in aanmerking komende bouwlocaties zijn mede in vóóroverleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg tot stand gekomen en nog aangevuld na overleg met de provinciale Commissie Bestemmingsplannen.

Met betrekking tot het aspect "archeologie" kan voorts opgemerkt worden, dat de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan aansluiting zoekt bij de gegroeide praktijk in Oudeschans: bij bouwactiviteiten zoals deze met invullocaties aan de orde kunnen komen, zal voorafgaand aan een bouwactiviteit de Stichting "Archeologie en Monument" (te Eext) in de gelegenheid worden gesteld ter plaatse onderzoek te doen. Bij eventuele vondsten kan de veiligstelling aan de orde komen. Op die wijze wordt ook thans bij voorkomende bouwactiviteiten gewerkt. Een dergelijk onderzoek, waarbij gebruik wordt gemaakt van de uitgebreide plaatselijke kennis, gebeurt steeds na overleg met de provinciaal archeoloog in Groningen.

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid

Vanuit het rijksbeleid gezien is in het kader van het bestemmingsplan Oudeschans het volgende van belang.

-- *Aanwijzing beschermd dorpsgezicht* --

Bij besluit van 28 maart 1991 is de kern van Oudeschans door de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur aangewezen tot beschermd dorpsgezicht op grond van de *Monumentenwet* (artikel 20).

Het gebied waarop het besluit van de minister betrekking heeft, is eerder weergegeven in figuur 2.

De kenmerken van de historisch gegroeide structuur, het huidige dorpsbeeld en de daarin herkenbare historische ontwikkeling zijn de belangrijkste motieven voor de aanwijzing van Oudeschans tot beschermd dorpsgezicht. Deze zijn in het vorige hoofdstuk beschreven.

Als een gebied, zoals Oudeschans, is aangewezen tot beschermd dorpsgezicht, dient de gemeenteraad volgens de *Wet op de Ruimtelijke Ordening* daarvoor een bestemmingsplan vast te stellen dan wel te herzien (artikel 36). De te beschermen waarden, zoals deze voor Oudeschans in het vorige hoofdstuk genoemd, dienen daarbij uitgangspunt te zijn.

Het voorliggende bestemmingsplan wil onder meer hierin voorzien.

-- *Nota Belvédère* --

In de beleidsnota *Belvédère*, een nota over de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting, worden gebieden aangewezen die vanwege hun cultuurhistorische waarden bescherming behoeven.

Belvédère-gebieden worden gekenmerkt door het feit dat er naar verhouding tot andere gebieden veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang en/of waarden van bijzondere betekenis aanwezig zijn.

Het Oldambtgebied is eveneens aangeduid als Belvédère-gebied.

De doelstelling van beleid ten aanzien van landelijke gebieden, geformuleerd in de beleidsnota *Belvédère*, luidt:

het versterken en benutten van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende kwaliteiten van de cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden van Nederland, de zogenoemde Belvédère-gebieden.

Het beleid ten aanzien van Belvédère-gebieden moet gericht zijn op instandhouding en verdere ontwikkeling van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.

Realisatie van het beleid voor de Belvédère-gebieden vindt plaats langs de volgende lijnen:

- duurzame instandhouding van bestaande cultuurhistorische kwaliteiten door beleidsmatige verankering in het nationaal ruimtelijk beleid en in streek- en bestemmingsplannen;
- versterking van de cultuurhistorische identiteit door het benutten van kansen bij (nieuwe) ruimtelijke ontwikkelingen en initiatieven in deze gebieden en indien nodig door een gebiedsgerichte aanpak;
- ter realisatie hiervan wordt een betere benutting en gerichte inzet van het instrumentarium door rijk en provincie voorstaan.

Het Oldambtgebied bestaat uit jonge grootschalige zeekleipolders rond de Dollard, waarbinnen het schiereiland Winschoten ligt. Op de randen van dit voormalige schiereiland (een boogvormige stuwrug) liggen de wegdorpen Scheemda, Midwolda, Oostwold, Finsterwolde en Beerta.

De wegdorpen worden gesierd door monumentale Oldambster boerderijen met ruime voortuinen in de Engelse landschapsstijl (slingertuinen genoemd). Het oude schiereiland steekt duidelijk af tegenover de jonge Dollardpolders. De dorpen Nieuweschans en Oudeschans hebben een militaire achtergrond, als onderdeel van de serie verdedigingswerken aan de grens met Duitsland. Vooral in Oudeschans is dit verleden nog goed te zien in bijvoorbeeld de overgebleven aarden verdedigingswerken en waterwerken.

-- *Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening* --

Deel 3 van de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening (november, 2001) bevat de plannen over het te voeren ruimtelijk beleid. In dit verband is van belang dat de nota zich onder meer uitspreekt over de kwaliteit in stad en land. In dat licht is voorts het contourenbeleid geïntroduceerd. Doel hiervan is kort gezegd het platteland te vrijwaren van bebouwing.

De Vijfde Nota is vanwege de kabinetscrisis (april 2002) niet bekrachtigd in de Tweede Kamer. In het nieuwe regeerakkoord is onder meer aangekondigd, dat met name ten aanzien van het plattelandsbeleid de Vijfde Nota wordt herzien. Afgewacht moet worden in welke vorm en welke de consequenties zijn.

2. 2. Provinciaal beleid

-- *Provinciaal Omgevingsplan Groningen "Koersen op karakter"* --

Het Streekplan Groningen (1994), het Provinciale Waterhuishoudingsplan (1994), het Milieubeleidsplan (1994) en het Mobiliteitsplan (eveneens uit 1994) zijn vervangen door één plan voor de fysieke leefomgeving, namelijk het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen "Koersen op karakter"* (POP). Het POP is op 14 december 2000 door Provinciale Staten vastgesteld.

In hoofdlijnen wordt in het POP het beleid voor de lange termijn geschetst, daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In relatie tot dit bestemmingsplan is vooral het beleid aangaande de kernen en het landelijk wonen van belang.

Hoofddoelstelling in het POP voor stedelijk gebruik is het behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere functies. Kernwoorden in het POP zijn voorts leefbaarheid en kwaliteit. Bij dat laatste gaat het met name om de kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van het bebouwd gebied. Daartoe dient in de plannen rekening te worden gehouden met water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Met andere woorden: er dient maatwerk te worden geleverd.

Een aantal dorpen - niet zijnde centrumdorpen - beschikt nog over behoorlijk voorzieningen. Zij worden in het POP aangemerkt als "complete dorpen" ³⁾. Daar moet in elk geval gebouwd kunnen worden voor de eigen behoefte voortvloeiend uit de gezinsverdunding. Om de leefbaarheid en de lokale voorzieningen in stand te houden zou deze categorie dorpen gebaat kunnen zijn bij beperkte nieuwbouwplannen.

In het POP worden verder regioperspectieven geschetst. Het beleid aangaande het wonen in Oost-Groningen is onder meer geënt op:

- het inspelen op de vergrijzing van de bevolking bij de bouw van nieuwe woningen;
- het herstructureren van een aantal dorpen op basis van integrale planvorming en met aandacht voor de ruimtelijke en architectonische kwaliteit voor de inpassing in het landschap;
- versterken van de sociale samenhang, bewonersparticipatie en stimuleren van de regionale samenwerking. Dit met lokale differentiatie op het gebied van welzijn en zorg en de instandhouding van activerende voorzieningen als dorpshuizen;
- sociale vernieuwing tot stand brengen in samenhang met vernieuwing in de bebouwde omgeving.

Zoals hierna blijkt, streeft de gemeente naar optimale afstemming op het POP.

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad acht het POP ook in de dorpen en op kleinere schaal dan in de steden een belangrijk aandachtspunt. Het POP kondigt aan dat in de nota *Bouwen en Wonen* tweejaarlijks de aantallen te bouwen woningen worden vastgelegd.

De aantallen te bouwen woningen per gemeente wil de provincie mee laten afhangen van de mate waarin wordt voorzien in de vraag naar hoogwaardige woonkwaliteit en een bijdrage wordt geleverd aan de beeldkwaliteit.

De vaststelling van een nieuwe nota *Bouwen en Wonen* ⁴⁾ heeft op 26 juni 2001 plaatsgevonden. In deze nota wordt als centraal doel geschetst het creëren van een hoogwaardig woningaanbod in de provincie Groningen.

³⁾ Door de provincie wordt momenteel onderzocht welke voorzieningen in dorpen aanwezig zijn en wat de betekenis daarvan is voor de leefbaarheid en de sociale kwaliteit.

⁴⁾ De Nota Bouwen en Wonen is als formele uitwerking van het POP door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 26 juni 2001.

Daarvoor moet de woonkwaliteit toenemen, waartoe de provincie de bestaande plannen voor "transformatie" (sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw óf verkoop) fors wil verhogen. Dan moet wel de druk op de bestaande woningvoorraad afnemen. Daarom bevordert de provincie het sneller én meer bouwen van nieuwe woningen, om ruimte te creëren binnen de bestaande woningvoorraad.

In het provinciale spreidingsbeleid ligt het accent op de stedelijke centra met een restrictief nieuwbouwbeleid op het platteland.

Voor nieuwbouw in bestemmingsplannen geeft de nota Bouwen en Wonen een aantal randvoorwaarden aangaande de realisering, waarbij een gefaseerde uitvoering noodzakelijk is. De nota geeft voorts meer specifieke eisen over hoe de fasering van de woningbouw vorm moet krijgen.

Op grond van de nota beschikt iedere gemeente over een basisruimte. Voor Bellingwedde is deze aangegeven op 55 woningen voor de periode 2002 t/m 2006. Dit betekent dat er gemiddeld 11 woningen per jaar mogen worden gebouwd. Deze kan eventueel bij het beschikbaar stellen van deel uit het plattelandscontingent in bescheiden mate worden verhoogd. De precieze toekenning daarvan (2002) wordt bekeken aan de hand van de in te dienen woonplannen.

2. 3. Gemeentelijk beleidskader

-- Rehabilitatiebesluit --

In 1975 besloot de toenmalige gemeenteraad van Bellingwolde om Oude-schans als vernieuwingsgebied aan te wijzen. Daarmee werd een startsein gegeven om op basis van de gecombineerde subsidieregelingen van de (toenmalige) Ministeries van VRO en CRM de vernieuwing van het dorp op gang te brengen. Ten behoeve hiervan nam de gemeenteraad het rehabilitatiebesluit "Vernieuwing Oude Schans" (1976).

Op grond van dit besluit werd in 1979 een dorpsvernieuwingsplan opgesteld. Het ging hier zowel om maatregelen ter verbetering van de leefbaarheid, als om de instandhouding van de cultuurhistorische waarden. Deze activiteiten werden mede in het licht geplaatst van een verzoek (1975) van de gemeente om het dorp aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht.

Het dorpsvernieuwingsplan omvatte een aantal werkzaamheden in de infrastructuur (de aanleg van riolering, de reconstructie van wegen) en daarnaast maatregelen in de woonomgeving (aanleg van beplantingen, accentueren historische elementen).

Meer in het bijzonder had de verbetering betrekking op de volgende zaken:

- met het oog op de historische structuur werden de voormalige verdedigingswerken geaccentueerd en, voor wat betreft de belijning in het veld, herkenbaar gemaakt;
- tussen de bastions werd een verbindend dijklichaam gesitueerd, waardoor aan de oostzijde van het dorp weer een ruimtelijke begrenzing werd gemaakt. Waar het verbindend tracé uitkomt op de Voorstraat, werd voorzien in een duidelijke entree van de oude kern;

- aan de noord- en zuidkant van de schans werden nieuwe wallen opgeworpen, aansluitend op het dodenbastion en het kruidbastion. Daarover werd een wandelroute aangelegd;
- langs de wallen het bastion werden sloten gegraven;
- ter nadere accentuering van de wallen en bastions werd opgaande beplanting aangebracht. Om daarbij de visuele relatie met het buitengebied te handhaven, werd gekozen voor een open groenstructuur;
- de wegen werden qua bestrating aangepast aan het historische karakter van het dorp;
- uit verkeersveiligheidsoverwegingen werd de aansluiting van het dorp op de doorgaande route Bellingwolde-Klein Ulsda (A7) gereconstrueerd;
- in het dorp werd riolering aangebracht.

De verbeteringsmaatregelen werden in de jaren tachtig uitgevoerd. Na renovatie en reconstructie werd Oudeschans in 1991 formeel tot beschermd dorpsgezicht aangewezen.

-- *Vigerend bestemmingsplan* --

Voor Oudeschans dateert een bestemmingsplan uit het begin van de jaren tachtig: het bestemmingsplan *Oude Schans* (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 november 1983 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Groningen bij besluit van 26 februari 1985). In dit bestemmingsplan werden de resultaten van het rehabilitatiebesluit en het dorpsvernieuwingsplan planologisch geregeld.

-- *Woonplan (ontwerp)* --

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid aangaande het wonen kan gewezen worden op het *ontwerp-Woonplan "Ruimte voor kwaliteit"* (juni 2002). Op grond van het provinciale beleid (nota Bouwen en Wonen, 2001) zijn gemeenten namelijk verplicht tot het maken van een Woonplan, waarin een integrale visie op het wonen, zowel op de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten, aan bod moet komen.

Het gemeentelijk beleid aangaande de (toekomstige) woningbouw, inclusief de programmatische aspecten en de verdeling over de kernen, is in het (ontwerp-)Woonplan opgenomen. Ook wordt daarin nader ingegaan op de herstructureringsopgaven binnen de gemeente.

Blijkens het programma uit het Woonplan wordt in Oudeschans rekening gehouden met een bescheiden, gefaseerd uit te voeren capaciteit ter afronding van het dorp.

3. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

In de voorgaande hoofdstukken zijn het onderzoek en het beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele kenmerken van en de ontwikkelingen in het plangebied weergegeven. Op basis van de gesignaleerde ontwikkelingen en randvoorwaarden kunnen voor het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten worden opgesteld.

3. 1. Algemene uitgangspunten

Vanuit het rijks- en provinciale beleid vormt de bescherming van de bijzondere ruimtelijke waarde van het beschermd dorpsgezicht een belangrijk kader voor het bestemmingsplan. Het hoofduitgangspunt voor dit nieuwe bestemmingsplan is dan ook:

het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuur, in combinatie met behoud en verbetering van de leefbaarheid in het dorp.

Wat de leefbaarheid betreft moet gezocht worden naar een evenwicht tussen enerzijds het behoud/de versterking van de aanwezige woonfunctie en anderzijds moet er ruimte zijn voor passende voorzieningen, recreatieve functies en kleinschalige bedrijvigheid. Hierbij is soms sprake van een spanningsveld.

In ieder geval vraagt dit om een zorgvuldige benadering; het bestemmingsplan beoogt hieraan vanuit het ruimtelijk beleid bij te dragen.

Binnen deze algemene hoofdlijnen aangaande de ruimtelijk-functionele structuur zijn een aantal speerpunten te onderscheiden:

- a. bescherming van de ruimtelijke waarden;
- b. versterking van de woonfunctie op passende locaties in de dorpskern;
- c. bijdragen aan een oplossing voor de verkeers- c.q. parkeerknelpunten.

De recente realisering van het nieuwe vestingsmuseum op een beeldbepalende locatie in het dorp en de restauratie van de boerderij Poortweg 1 passen prima binnen het hiervoor vermelde hoofduitgangspunt.

3. 2. Uitwerking

ad a. bescherming van de ruimtelijke waarden

-- beschermd dorpsgezicht

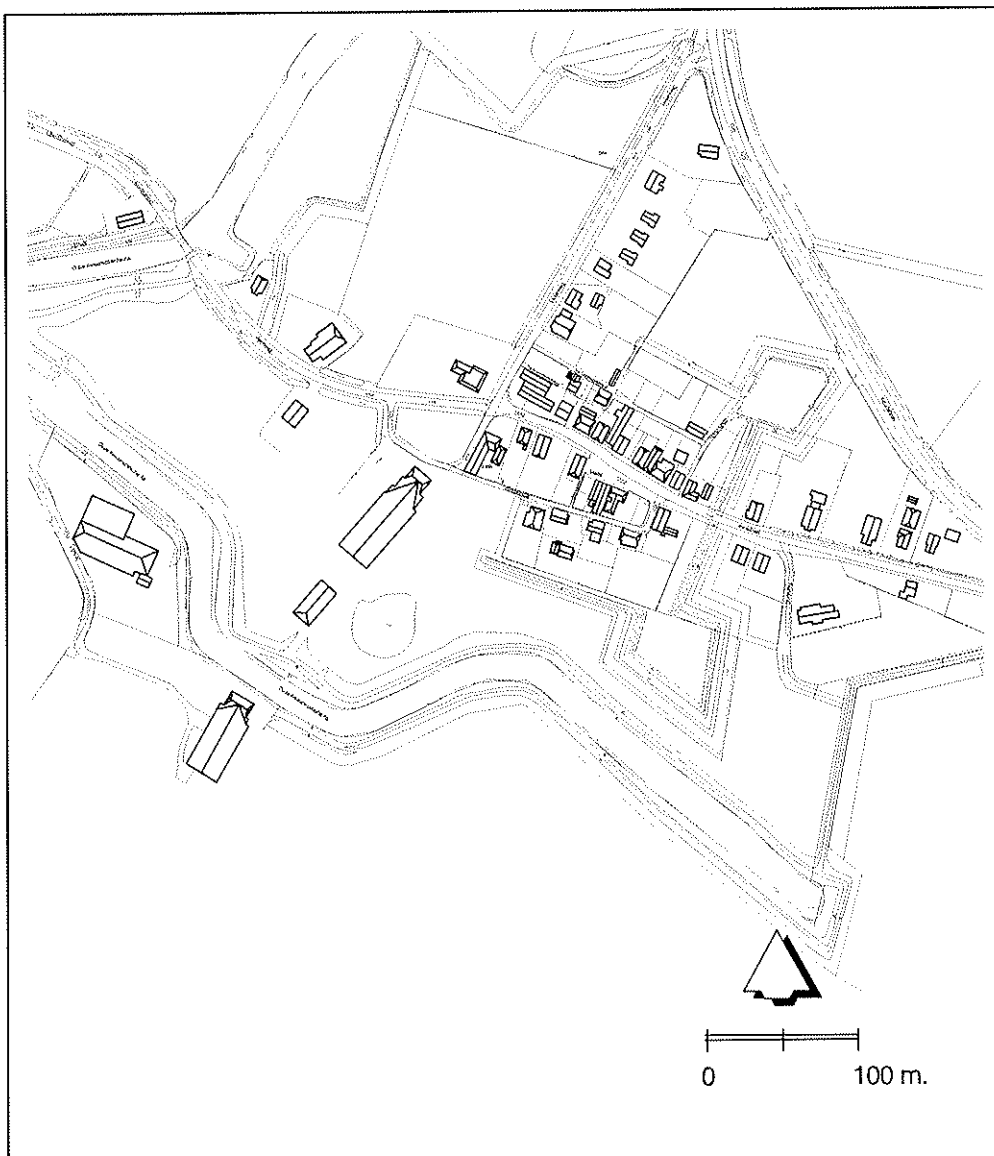
De *Monumentenwet* geeft aan gemeenten de verplichting om voor een beschermd dorpsgezicht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin rekening wordt gehouden met de te beschermen waarden.

Bij de aanwijzing van Oudeschans tot beschermd dorpsgezicht (besluit 28-03-1991) heeft de Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur aangegeven, dat het eerder vastgestelde bestemmingsplan in voldoende mate recht doet aan de omschreven historische karakteristiek.

Nu dit vigerende plan een kleine twintig jaar oud is, wordt met dit bestemmingsplan het ruimtelijk beleid geactualiseerd.

Daarbij blijft uitgangspunt om de kenmerken van het beschermde dorpsgezicht te beschermen en daarnaast mogelijkheden te bieden om de ruimtelijke structuur te versterken. Daarover heeft ambtelijk vooroverleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg plaatsgehad.

De te beschermen kenmerken zijn genoemd in hoofdstuk 1. Deze worden met name gevormd door de bebouwing en de bebouwingsstructuur, de cultuurhistorisch waardevolle landschapselementen en de waardevolle openbare ruimtes.



Figuur 12: Kapvormen en nokrichtingen

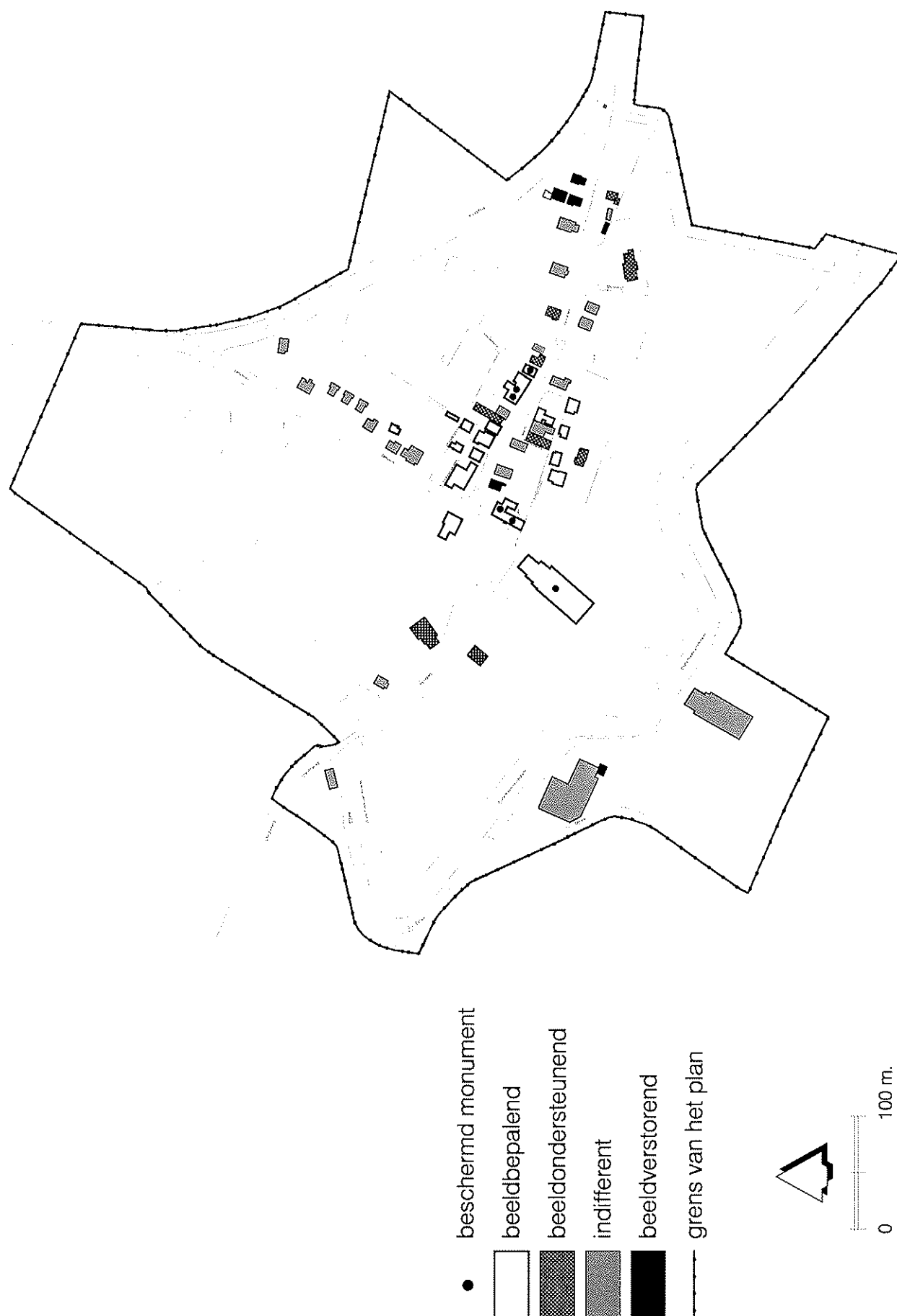
Op de figuren 12, 13 en 14 zijn een aantal van deze karakteristieken nader weergegeven, namelijk de bepalende kapvormen en nokrichtingen, het bebouwingspatroon met het patroon van rooilijnen en de bijdrage van de bebouwing aan het ruimtelijk beeld.

De foto's in de figuren 15 en 16 geven een tweetal accenten in de openbare ruimte: enerzijds een versteend pleintje aan de Voorstraat en anderzijds in de vorm van een openbare ruimte met veel bomen voor de boerderij aan de Poortweg.

Versterking van ruimtelijke waarden vindt met name plaats door op invullocaties, die zich daarvoor lenen, passende bebouwing mogelijk te maken.



Figuur 13: *Patroon van rooilijnen omgeving Voorstraat*



Figuur 14: Ruimtelijke waardering van de bebouwing



Figuur 15: Het "groene" pleintje



Figuur 16: Het "rode" pleintje

-- relatie landschap in buitengebied

Het open karakter van het dijkenslandschap rond het beschermde dorpsgezicht wordt in het bestemmingsplan *Buitengebied* reeds beschermd. Het aan het dorp grenzende open landschap heeft immers een sterke ruimtelijke relatie met Oudeschans zelf.

Ter bescherming van het landschap en de aanwezige landbouwkundige functie van het agrarisch gebied rond het dorp vormt de plangrens in feite de contour van het dorp met het omliggende buitengebied (zie eerder figuur 5). Het dorp wordt binnen deze contour met ruimtelijke passende invullocaties (zie hierna) afgerond, verdere uitbreiding van Oudeschans is niet aan de orde. Direct naast het plangebied liggen een tweetal agrarische bouwpercelen, waarvoor het bestemmingsplan *Buitengebied* de planologisch-juridische regeling biedt. Deze bieden ontwikkelingsmogelijkheden voor de in dit plangebied liggende agrarische bedrijven. Daarmee wordt ook aan deze zijde het dorp afgerond.

In het plan *Buitengebied* is anderzijds met het oog op eventuele ontwikkelingen rond het dorp als beleidsuitgangspunt opgenomen dat bij eventuele toepassing van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden voor nieuwe agrarische activiteiten de karakteristieke openheid van het dijenlandschap rond Oudeschans niet wordt aangetast.

-- ruimtelijk passende invullocaties

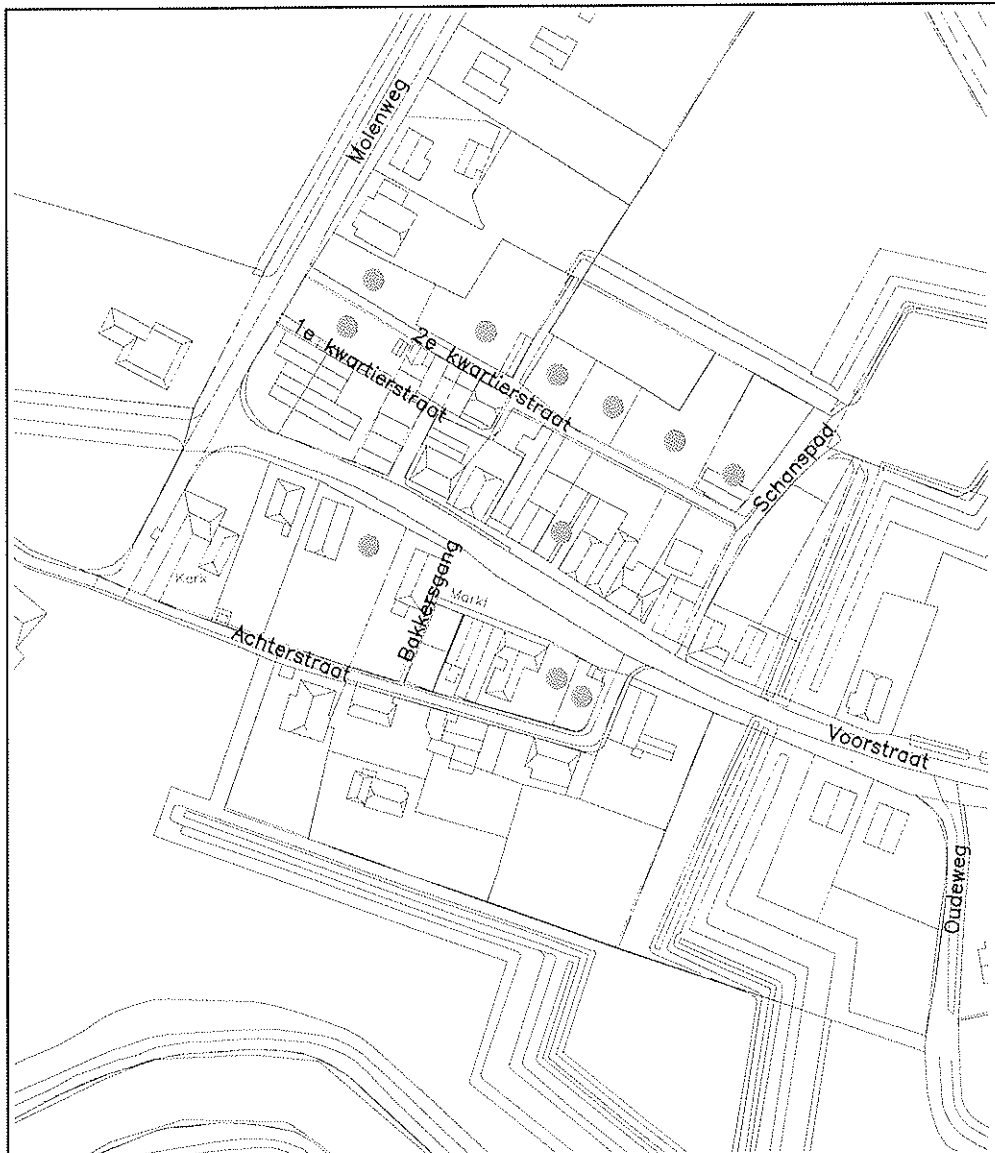
Ter versterking van de historisch-ruimtelijke structuur bevat het bestemmingsplan enkele invullocaties.

Vooraf is zeer recent met de bouw van een vestingsmuseum een goede ruimtelijke invulling tot stand gebracht op de beeldbepalende hoeklocatie Voorstraat-Molenweg. In de situering en de ligging van rooilijnen wordt door de bebouwing de hoeksituatie zoveel mogelijk begeleid. Zie ook figuur 13. Naast de hoofdvorm is ook qua gevelindeling en materiaalkeuze aangesloten bij de bestaande bebouwing.

Op de tweede plaats wordt op een viertal nog open liggende terreinen aan de Voorstraat de planologische ruimte geboden om tot een passende invulling te komen, passend zowel qua situering als qua ruimtelijke hoofdvorm. Op de derde plaats wordt enige nieuwe bebouwing voorzien aan de noordzijde van de 2e Kwartierstraat. Ook hier gaat het om een versterking van de ruimtelijke structuur. Er wordt uitgegaan van een situering direct aansluitend op de straat in de vorm van vrijstaande panden, maar wel op een aaneengesloten wijze. De bebouwing zal bestaan uit kleinschalige panden met een lage goot- en bouwhoogte (bebouwing bestaande uit één bouwlaag met kap).

Naast deze aspecten betreffende de hoofdvorm, wordt bij nieuwbouw aan de 2e Kwartierstraat uitgegaan van een uitvoering die past bij de bestaande dorpsbebouwing.

Meer specifieke bepalingen zijn opgenomen in de bestemming Woondoel-einden III.



Figuur 17: Invullocaties wonen en overige functies (indicatief)

Op de functionele aspecten van deze invullocaties wordt hierna ingegaan.

ad b. versterking woonfunctie

De gemeente streeft met dit nieuwe bestemmingsplan geen substantiële nieuwe woningbouw na. Wel worden op bescheiden schaal locaties aangewezen die voor een incidentele invulling kunnen dienen. Hiermee wordt een versterking van de woonfunctie nagestreefd. Het gaat hier overigens niet zozeer om het creëren van nieuwe bouwmogelijkheden; in het bestaande bestemmingsplan waren deze al merendeels opgenomen. Kwantitatief worden zelfs bouwmogelijkheden ingeleverd.

Met het opnemen van enkele invullocaties worden zó twee doelen gediend: enerzijds de leefbaarheid van het dorp door het bieden van enkele nieuwbouwmogelijkheden, anderzijds de ruimtelijke structuur, door voor nieuwbouw juist dié locaties aan te wijzen die aan een versterking van de historisch-ruimtelijke structuur bijdragen.

Bij de benutting van de invullocaties geldt conform het Woonplan Bellingwedde dat een gefaseerde uitvoering wordt voorgestaan. Als een eerste fase wordt de benutting van de invullocaties aan de 2e Kwartierstraat gezien en als vervolg-fase de eventuele benutting van incidentele mogelijkheden rond de Voorstraat. Gezamenlijk gaat het om mogelijkheden die op hele bestemmingsplanperiode zijn afgestemd.

Als opgemerkt gelden als randvoorwaarden voor de invulling voorts de aansluiting op de aanwezige bebouwingsstructuur, terwijl voorts voorafgaand aan de bouw een archeologische toets wordt gedaan.

c. verkeer en parkeren

Oudeschans wordt in toenemende mate door dagjesmensen bezocht. Dat levert meer en meer verkeers- en parkeerdruk op, zeker op hoogtijdagen. Het gemeentelijk beleid is gericht op een goede geleiding van het verkeer, niet op het totaal afsluiten van de dorpskern. Overigens kan doorgaand verkeer langs het dorp rijden.

Algemeen uitgangspunt voor de hele dorpskern is een aanwijzing tot 30 km-zone. Dit in het kader van het "duurzaam veilig"-beleid.

Het bestemmingsplan voorziet verder in de aanleg van een parkeergelegenheid waartoe aan de westzijde van het pand Poortweg 1 ruimte wordt gereserveerd. Dit parkeerterrein krijgt een openbaar karakter. Overigens kan deze parkeergelegenheid in combinatie met het parkeren ten behoeve van het pand Poortweg 1 worden gebruikt. De locatie ligt direct bij de dorpskern.

Gestreefd wordt naar een parkeerterrein met:

- een verkeersveilige en sociaal veilige inrichting;
- een goede verkeersgeleiding met een toegang vanaf de Poortweg.
- een goede landschappelijke integratie binnen het karakter van de landschapstuin rond de boerderij.

Uitgangspunt is voorts om aanvullende parkeergelegenheid te creëren op een plaats nabij de Koudehoek, aan het begin van het dorp. Andere locaties bleken ruimtelijk of planologisch kwetsbaarder dan wel minder geschikt. Met name kan hiermee de parkeerdruk op hoogtijdagen worden opgevangen, waaronder die van bussen. Bij de locatie is de gunstige ligging aan de entree van het dorp afgewogen. Bovendien verdraagt de aanleg zich met de historische kenmerken, temeer daar de gemeente een zorgvuldige inrichting én een goede landschappelijke inpassing nastreeft.

3. 3. Uitwerking overige uitgangspunten

Naast de in vorige paragraaf genoemde thema's wil het bestemmingsplan het ruimtelijk kader bieden voor de ontwikkeling van de functies in het dorp:

a. ontwikkelingsruimte voor functiemenging langs de Voorstraat

Hoewel de woonfunctie in het plangebied primair is en blijft, is er tevens sprake van een zich ontwikkelende functiemenging (galerietjes, winkeltjes) langs de centrale straat. Deze op zich positieve ontwikkeling kan alleen plaatsvinden binnen de cultuurhistorische en ruimtelijke randvoorwaarden. Een zekere ontwikkelingsruimte wordt daarbij aan de aanwezige functies geboden, waarbij de aanwezige woonfunctie echter centraal blijft staan. Binnen het spanningsveld tussen de woonfunctie en de overige functies leent de Voorstraat met aangrenzende hoekpanden zich goed voor functiemenging.

b. behoud aanwezige woonfunctie langs overige straten

Tegelijk is de inzet voor de overige straten dat het accent op de woonfunctie moet blijven liggen. Hier wordt echter niet voorzien in nieuwe bedrijvigheid, maar wordt alleen ruimte voor reeds aanwezige bedrijvigheid geboden (in combinatie met de woonfunctie).

Het wonen zelf krijgt met dit bestemmingsplan ruimte voor kwaliteitsverbetering om in te kunnen spelen op veranderende woonwensen en ruimtebehoefte. Invulling daarvan is wel gebonden aan randvoorwaarden aangaande de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van het dorp.

c. ruimte voor agrarische bedrijvigheid

Afstemming moet plaatsvinden op de regeling voor de agrarische bedrijven, die deels in het buitengebied al uitbreidingsruimte met een agrarisch bouwperceel hebben gekregen, maar waarvan het hoofdgebouw binnen het dorpsgebied zelf valt.

3. 4. Milieuhygiënische aspecten

a. geluidhinder

Ten aanzien van het aspect geluidhinder, is de gelijknamige wet bepalend. De *Wet geluidhinder* 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. In het geval van Oudeschans is alleen het aspect verkeerslawaai van belang.

Alle wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone, waarbinnen met het oog op het aspect wegverkeerslawaai in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van geluidgevoelige bebouwing niet hoger dan 50 dB(A) mag zijn; voor bestaande situaties geldt een grenswaarde van 55 dB(A). Uitzonderingen op deze regel zijn wegen binnen een woonerf en wegen waarvoor een 30 km/uur-regiem geldt: deze hebben geen zone.

Ook wegen waarvan vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit het hart van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of minder bedraagt hebben geen zone.

De gemeenteraad van Bellingwedde heeft in 1996 een *Geluidniveaukaart* vastgesteld, waarin op basis van berekeningen de breedte van de geluidzone van de wegen in de gemeente is vastgelegd. In dit verband is ook van belang dat, op basis van het "duurzaam veilig"-principe, het gehele dorp verblijfsgebied is/wordt. Dit betekent dat de wegen in dit gebied kunnen worden ingericht als 30 km/uur-zone. Dan is geen sprake meer van de formele geluidzone. Dat zal alleen niet gelden voor de Skanskerweg die noord-oostelijk langs het plangebied loopt.

Aan die zijde geldt een ligging van de 50 dB(A)-contour als grensstellend voor nieuwe activiteiten. Uit een nieuwe berekening (voor 2011) blijkt dat deze geluidcontour op 39 meter uit het hart van de weg ligt (zie bijlage 2). Het bestemmingsplan voorziet overigens in dit gebied niet in de realisering van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen).

b. bodem en water

Het plan voorzien op enkele invulplaatsen in de realisering van nieuwe woonbestemmingen. In dat verband is de situatie van bodem en grondwater van belang. Op grond van het historisch gebruik van de gronden zijn naar verwachting op deze locaties geen problemen te verwachten wat betreft eventuele vervuiling van de bodem. Een bodemonderzoek voorafgaand aan de woningbouw zal dit nader moeten bevestigen.

c. (agrarische) bedrijven

In het plangebied treft men een tweetal agrarische bedrijven aan.

Als minimum-afstand tussen agrarische bedrijfsgebouwen en nieuwe woonbebouwing, wordt een afstand van 100 meter aangehouden. Ook voor bestaande dorpsbebouwing is een vergelijkbare afstand gewenst.

De agrarische bedrijven in/rond Oudeschans liggen op voldoende afstand van de dorpsbebouwing. Met de geprojecteerde nieuwe woonbebouwing wordt aldus aan de richtlijn voldaan.

Wat de relatie met de bestaande woonbebouwing betreft kan op het volgende worden gewezen:

- in het algemeen is het beleid gericht op het voorkomen of terugdringen van milieubelastende situaties;
- algemeen uitgangspunt is verder om (ondanks een verschil in instrumenten) tot een zo goed mogelijke afstemming tussen ruimtelijk en milieubeleid te komen. Dat sluit ook aan op de wettelijke regeling voor concrete situaties, waar een bouwvergunning niet eerder kan worden afgegeven, dan nadat zeker is dat ook over een milieuvergunning kan worden beschikt;

- de ontwikkelingsruimte van de agrarische bedrijven is opgenomen in het plan *Buitengebied* en veroorzaakt door de locatie geen nadelige invloed op de dorpsbebouwing. Deze afstemming vindt plaats bij de koppeling van de bouwvergunning met de milieuvergunning, geldig voor bouwactiviteiten die onder de *Wet Milieubeheer* vallen.

Wat betreft de bestaande niet-agrarische bedrijvigheid binnen het plangebied, kan vastgesteld worden dat hier slechts kleinschalige bedrijven in de over het algemeen lichte milieucategorieën zijn. Meer specifiek worden de milieutechnische aspecten via de *Wet Milieubeheer* geregeld.

3. 5. Water

Wat het waterbeleid betreft, is de afgelopen jaren het accent sterk komen te liggen op het integraal waterbeheer⁵⁾.

Daarbij is het rijks- en provinciale beleid gericht op de ruimtelijke functietoedeling (zoals ten aanzien van landbouw en natuurbeheer), het terugdringen van het areaal aan verdroogde gebieden (kwantiteitsbeheer) en het beschermen tegen wateroverlast. Daarnaast wordt uitgegaan van verbetering van de waterkwaliteit (kwaliteitsbeheer).

Waterschappen hebben op grond van de Wet op de Waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen.

In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid. De gemeente Bellingwedde c.q. dit plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Met het waterschap vindt overleg plaats.

Het POP-Groningen, waarin het waterhuishoudingsplan is opgenomen, geeft een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld. In het merendeel van de gemeente, en daarmee ook in de omgeving van het plangebied, staat de agrarische functie van het water voorop.

In het plangebied Oudeschans vervult het water echter in het bijzonder ook een cultuurhistorische en ruimtelijke functie. Dat geldt voor de oude arm van de Westerwoldse Aa, de aanwezige kolken en de waterlopen in het beschermde dorpsgezicht.

Met het oog op deze belangrijke functies is het betreffende water dienovereenkomstig bestemd. Binnen de bestemmingsomschrijving is naast aanwezige ruimtelijke waarden in alle gevallen rekening gehouden met de functie voor aan- en afvoer van water en berging.

5) Hieronder wordt verstaan: een samenhangend beleid en beheer van de verschillende overheidsorganen met taken op gebied van de waterhuishouding. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de interne samenhang (de relaties tussen kwantiteits- en kwaliteitsaspecten van het grond- en oppervlaktewater), als de externe functionele samenhangen (de relaties tussen waterbeheer en andere beleidsterreinen, zoals ruimtelijke ordening, milieu- en natuurbeheer).

Uitgangspunt in het waterbeleid is voorts om nieuwe woningen, die volgens het bestemmingsplan op enkele invullocaties mogelijk zijn, op de aanwezige riolering aan te sluiten.

3. 6. Ecologie

De natuurlijke waarden binnen het plangebied zijn met name aan te treffen op een aantal cultuurgronden rond de dorpsbebouwing. Zie ook eerder in hoofdstuk 1.4. Uitgangspunt is deze waarden te beschermen. Overigens wordt het dorp omgeven door pure agrarische gronden.

Meer specifiek kan worden opgemerkt dat voor wat betreft de gebiedsbescherming er in het plangebied en ook zijn wijde omgeving geen Vogelrichtlijngebieden of Habitatrichtlijngebieden voorkomen. Oudeschans en omgeving liggen evenmin binnen de Ecologische hoofdstructuur, terwijl er evenmin ecologische verbindingzones worden voorzien.

Het onderdeel 'soortenbescherming' van deze richtlijnen is inmiddels vertaald in de Flora- en faunawet (2002). Het onderdeel 'gebiedsbescherming' moet nog gestalte krijgen in de nieuwe Natuurbeschermingswet.

Voor zover dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, betreft dat incidentele versterkingen van het bestaande historisch-ruimtelijke patroon. Dat is gelet ook de locatie een dermate beperkte ontwikkeling dat daarvan geen significante invloed op beschermde soorten valt te verwachten. Overigens bevat de Beschrijving in hoofdlijnen voor de volledigheid een afstemmingsinstructie op de Flora- en faunawet.

Als opgemerkt, worden de aanwezige natuurwaarden met name beschermd door de onbebouwde bestemmingen in het plangebied ("cultuurgrond met natuur- en landschapswaarden", "bebouwing" en "water").

4. PLANBESCHRIJVING

In de voorgaande hoofdstukken zijn de gewenste ontwikkelingen van de ruimtelijk-functionele structuur voor Oudeschans voor de komende tien jaar aangegeven. Bovendien is naar voren gekomen in hoeverre dit binnen het beleid van de hogere overheden past. Op het niveau van het bestemmingsplan kunnen de gewenste ontwikkelingen concreet worden aangegeven in voorschriften en op de plankaart.

4. 1. Opzet van het bestemmingsplan

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende 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.

Het bestemmingsplan geeft dus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. Hiertoe bevat het plan ondermeer een *Beschrijving in Hoofddijnen* (BiH) van de wijze waarop de doeleinden voor het plangebied zullen worden nagestreefd. Qua opzet is wat dat betreft aangesloten bij het recente bestemmingsplan *Buitengebied* van de gemeente.

De voorschriften kunnen in dit verband worden aangemerkt als:

- een beschrijvend deel (Beschrijving in Hoofddijnen).
Deze geeft in hoofdzaak de kwalitatieve bepalingen weer: welk beleid wil de gemeente voeren, en hoe wil ze dit verwezenlijken?
- een regelend deel (voorschriften).
Dit gedeelte geeft de meer kwantitatieve bepalingen weer, zoals grondgebruik, maatvoering en situering van bebouwing. Burgemeester en wethouders kunnen hierbij sturend optreden door o.a. het stellen van nadere eisen of het verlenen van vrijstellingen of aanlegvergunningen.

Met het opnemen van een Beschrijving in Hoofddijnen (artikel 3) wordt de wens geuit om sturend op te treden ten aanzien van de inrichting van het plangebied. Deze sturing werkt verschillend uit al naar gelang het instructienormen, dan wel toetsingscriteria betreft. De eerste beogen met name inzicht te bieden in het beleid van de gemeente ten aanzien van de realisering van het plan. Ze hebben vooral de betekenis van een inspanningsverplichting en kunnen niet rechtstreeks worden afgedwongen. Wel kan de burger de gemeente hierop aanspreken. De toetsingscriteria vormen naast de traditionele voorschriften een toetsingsgrond voor bouw- en aanlegvergunningen en werken zo ook door naar de burger.

Om te voorkomen dat door allerlei activiteiten de uitvoering van instructies onmogelijk wordt gemaakt, is als algemeen toetsingscriterium opgenomen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instructies.

4. 2. Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

Met de bestemmingskeuze is methodisch afgeweken van het oude plan. Deze afwijking betreft het volgende. In het oude bestemmingsplan was alleen sprake van basisbestemmingen, waarin de nadruk lag op de ruimtelijke aspecten en de functionele aspecten minder duidelijk aan bod kwamen. De basisbestemmingen van het onderhavige bestemmingsplan bevatten regels ten aanzien van het gebruik (de functionele aspecten) van gronden en gebouwen, terwijl daarnaast ook ruimtelijke aspecten, als de grootte en de situering van de hoofd- en bijgebouwen, hierin zijn geregeld.

De keuze voor een meer functionele benadering is ingegeven door het feit dat voor de eigenaren/bewoners/gebruikers de mogelijkheden voor gebruik van gronden en gebouwen vaak op de eerste plaats komt. Mensen willen graag weten wat mogelijk is.

Deze keuze wil overigens zeker niet zeggen dat in het onderhavige plan de ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht minder belangrijk worden geacht. Integendeel, om deze ruimtelijke waarden in hun onderlinge samenhang te kunnen beschermen is gekozen voor een aanvullende bestemming voor het beschermd dorpsgezicht. Deze bestemming ligt over de basisbestemmingen heen en zorgt in een aanvullende regeling voor de bescherming van de ruimtelijke waarden.

Op dezelfde wijze is ook rekening gehouden met de archeologische waarden.

Woondoeleinden I

Binnen het plangebied staat de woonfunctie centraal. De bestemming "Woondoeleinden I" geeft een regeling voor die panden waarbij geen sprake is van functiemenging. Daarmee is de woonfunctie de primaire functie, hoewel daarnaast echter ook aan-huis-verbonden beroepen zijn toegestaan.

In één geval is een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van logiesverstrekking ("logiesverstrekking toegestaan"). Door middel van deze aanduiding wordt het pand aan de Poortweg 2 de mogelijkheid geboden om binnen de bestaande bebouwing tegen betaling logies te verschaffen.

Voor de bestemming "Woondoeleinden" zijn de noodzakelijke bebouwingsbepalingen ten aanzien van onder meer de goothoogte en de dakhelling opgenomen. Daarbij is sprake van een indeling in een tweetal bouwklassen, die op de plankaart zijn aangegeven. Bij bouwklasse A gaat het om lage bebouwing, bouwklasse B regelt specifiek het hogere pand op de hoek Molenvweg/Poortweg.

Andere aanduidingen op de plankaart hebben betrekking op de plaats van de bijgebouwen en op het beloop van de voorgevel en de nokrichting van het hoofdgebouw. In de voorschriften zijn voorts bebouwingsbepalingen ten aanzien van de maximale (gezamenlijke) oppervlakte van de bijgebouwen.

De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen komt overeen met het bouwvlak op de kaart.

Woondoeleinden II

Veel panden aan de Voorstraat vallen onder de bestemming "Woondoeleinden II". Zoals de naam al aangeeft, staat ook binnen deze bestemming de woonfunctie centraal. In combinatie daarmee zijn echter verschillende functies mogelijk. Het gaat daarbij om winkels, lichte vormen van (ambachtelijke) bedrijvigheid, restaurants en ateliers. Uitgangspunt is enerzijds dat er sprake is van kleinschaligheid en anderzijds dat er altijd een relatie met de woonfunctie is. Voorts zijn er binnen deze bestemming ook aan-huis-verbonden beroepen toegestaan.

Aanduidingen op de plankaart hebben, evenals bij "Woondoeleinden I" betrekking op de plaats van de bijgebouwen, op het beloop van de voorgevel en de nokrichting van het hoofdgebouw. In de voorschriften zijn meer bebouwingsbepalingen opgenomen. Deze hebben betrekking op de goothoogte en de dakhelling van de hoofdgebouwen en de bijgebouwen en de maximale (gezamenlijke) oppervlakte van de bijgebouwen. De maximale oppervlakte van de hoofdgebouwen komt overeen met het bouwvlak op de kaart.

Woondoeleinden III

Behalve een incidentele invulling langs de Voorstraat (Woondoeleinden II) wordt met de bestemming Woondoeleinden III enige woningbouw aan de 2e Kwartierstraat mogelijk gemaakt. In het vigerende plan Oudeschans-1983 was een aantal bouwmogelijkheden aan deze straat reeds onder een uit te werken bestemming opgenomen. Thans bestaat de voorkeur voor een gedetailleerde bestemming. Dit om daarmee een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit van de te bouwen woningen met het bestemmingsplan te garanderen. De belangrijkste elementen zijn:

- de locatie wordt door middel van het bouwblok aangegeven. Een kleinschalig bebouwingspatroon, tamelijk dicht langs de straat gesitueerd is uitgangspunt. De gevelrooilijn ligt slechts op korte afstand van het straatje;
- uitgaan wordt van vrijstaande woningen. De woningen mogen een maximale oppervlakte van 90 m² hebben met een vrijstelling tot 120 m². Toetsingscriterium is een gelede bouwmassa in twee duidelijk te onderscheiden delen;
- de woningen en bijgebouwen zullen bestaan uit een bouwlaag (3,00 m goothoogte) met een kap (dakhelling 35° tot 55°);
- de nokrichting zal in beginsel parallel aan de straat zijn. Bij een gelede bouwmassa zal een van de onderdelen daarvan mogen afwijken en zal plaatselijk een iets hogere goothoogte mogelijk zijn;
- het aantal te bouwen hoofdgebouwen is waar nodig aangegeven;
- voor bijgebouwen wordt uitgegaan van 30 m² per woning, te bouwen in het bijgebouwengebied.

Gemengde doeleinden

Voor de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn twee klasse-aanduidingen op de kaart gezet.

Klasse-aanduiding "I" betreft een drietal locaties, waar de relatie met de woonfunctie ontbreekt. Dit betreft de voormalige smederij, een atelier en het restaurant aan de Voorstraat. Deze panden zijn thans zodanig ingericht dat wonen (inrichtingstechnisch) niet mogelijk is. De bestemming biedt echter wel de ruimte dat bij deze bedrijvigheid wordt gewoond.

Klasse-aanduiding "II" heeft betrekking op de voormalige boerderij aan de Poortweg 1. Dit pand 1 is een karakteristieke Oldambster boerderij, dat tevens als monument bescherming geniet op grond van de *Monumentenwet*. Bovendien ligt de boerderij op een terrein met een karakteristieke inrichting, waaronder waardevolle boombeplanting.

Het streven is erop gericht om zowel de kenmerkende ruimtelijke waarden van pand en directe omgeving te handhaven en te versterken, terwijl de nieuwe functies zodanig in het pand worden ondergebracht, dat de monumentale hoofdvorm met zijn omgeving gehandhaafd blijft.

De Stichting Poortweg 1 heeft behoud en restauratie van het pand als centrale doelstelling. In dat kader is het gebouw gerestaureerd, onder meer met Europese subsidie. Dat maakt tevens een actuele planologische regeling noodzakelijk.

De logiesfunctie en daarnaast ook de sociaal-culturele functie zijn de hoofd-functies, daarnaast mag het pand echter ook gebruikt worden voor ateliers, detailhandel, restaurant, cafetaria en café en een bedrijfswoning. Deze functies dienen echter ondergeschikt te zijn aan en ten dienste te staan van de hoofdfuncties.

De bij de boerderij behorende kapschuur (aangeduid als bijgebouw) zal kunnen worden ingericht als tentoonstellingsruimte dan wel als atelier. Er wordt uitgegaan van een open karakter van de kapschuur. Op een deel van het bijbehorend terrein, aangeduid op de plankaart, wordt voorzien in parkeer-ruimte. In hoofdstuk 3 is al eerder op de uitgangspunten daarvoor ingegaan. Naast de noodzakelijke bebouwingsbepalingen voor hoofdgebouwen en bijgebouw (kapschuur) is, gelet op de kwetsbaarheid van het beschermd dorpsgezicht, tevens een aanlegvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Doel van het aanlegvergunningstelsel is de cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de landschapstuin te beschermen. Daarvoor is een verbeterplan ontwikkeld, gebaseerd op de volgende elementen:

- versterking van de landschapsstructuur door het aanbrengen van duidelijke bomenlanen en hagen in het beboste karakter van de tuin;
- handhaving van het beboste groenelement vóór de boerderij (zie ook foto in figuur 15);
- behoud van de cultuurhistorische elementen: versterking en opnieuw uitgraven van de kolk op het zuidelijke deel van het terrein;
- inpassing van de voormalige kapschuur en het naastgelegen koetshuis;

- respecteren van de overgang tussen het gesloten erf en open cultuurgrond daaraan grenzend;
- aanleg van een boomgaard met fruitbomen;
- parkgebied toegankelijk maken voor bezoekers door de aanleg van een padenstelsel.

Binnen de landschapstuin komt verder het Riethofbastion voor dat als heuvel in het landschap nog goed te herkennen is. Binnen de bestemmingsregeling voor de landschapstuin kan inpassing/herstel van het Riethofbastion plaatsvinden.

Maatschappelijke doeleinden

De oude regimentskerk en het nieuwe vestingsmuseum vallen onder de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Met de nieuwbouw van het museum op de hoek van de Voorstraat en Molenweg is een storende open ruimte op passende wijze ingevuld.

Binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" is naast het gebruik van de gebouwen voor maatschappelijke doeleinden, ook horeca en detailhandel toegestaan, zij het dat deze functies ondergeschikt aan en ten dienste van de hoofdfunctie dienen te zijn.

Voorts is ook binnen deze bestemming wonen mogelijk. In de praktijk is hier ook sprake van: in het voorhuis voor de kerk wordt namelijk gewoond.

Schuren

In het plangebied ligt een klein aantal vrijstaande schuren, deze zijn als zodanig bestemd. De schuren zijn bestemd voor de opslag van goederen en/of de stalling van voertuigen. In drie van deze schuren is tevens detailhandel toegestaan, hiervoor is een specifieke aanduiding op de plankaart opgenomen.

Agrarische bedrijven

De beide agrarische bedrijven in het plangebied vallen onder de gelijknamige bestemming. Binnen deze bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven en bedrijfswoningen toegestaan. De voorschriften van deze bestemming sluiten aan bij de regeling in bestemmingsplan buitengebied. De bij de bedrijven horende bouwpercelen zijn ook in het bestemmingsplan voor het buitengebied geregeld.

Cultuurgrond met landschaps- en natuurwaarden

De bestemming "Cultuurgrond met landschaps- en natuurwaarden" is gelegd op de (binnendijkse) weilanden in het plangebied. Vanwege hun betekenis in het beschermde dorpsgezicht en de relatie met het omliggende buitengebied is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden, naast het gebruik als cultuurgrond, de hoofdbestemming. Er zijn geen gebouwen toegestaan.

Binnen deze bestemming is, naast de bepalingen ten aanzien van het gebruik, een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit stelsel heeft betrekking op het aanbrengen van (semi-)verhardingen, werkzaamheden die het open karakter aantasten, zoals het planten van bomen of struiken, werkzaamheden aan watergangen en het aanleggen van paden.

Overeenkomstig de beleidskeuze in het vorige hoofdstuk, is binnen deze bestemming, voor zover gelegen aan de noordzijde van het plangebied, een (aanvullende) regeling opgenomen die de aanleg van een parkeergelegenheid mogelijk maakt. Dit overigens wel op een ruimtelijke en landschappelijke passende wijze.

Natuurgebied

De oude kolk aan de noordoostzijde van het plangebied valt onder de bestemming "Natuurgebied". Ook het bosgebied naast de oude kolk is onder deze bestemming gebracht. Tevens vallen enkele weilandpercelen aan de noordzijde van het plangebied onder de bestemming "Natuurgebied". Deze percelen worden deels aan de IVN Bellingwedde verpacht.

Doel van deze bestemming is het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden en daarnaast het behoud van de cultuurlandschappelijke waarden. Voorts zijn de gronden bestemd voor water en in beperkte mate voor cultuurgrond. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Ook binnen deze bestemming zijn naast de bepalingen ten aanzien van het gebruik, vanwege de kwetsbaarheid van de waarden van het gebied, voor bepaalde werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit stelsel heeft onder meer betrekking op grondwerkzaamheden die de bodemstructuur kunnen wijzigen, van het aanbrengen van (semi-)verhardingen en, in tegenstelling tot de vorige bestemming, het rooien en/of vellen van bomen of struiken.

Waardevolle beplanting

De bestemming "Waardevolle beplanting" geldt voor de groene ruimte vóór de boerderij aan de Poortweg 1, alsmede voor het gebied waar een tweetal waardevolle paardekastanjes aan het Schanspad staan. De boomweide vóór de boerderij aan de Poortweg 1 is zowel qua boombeplanting (met aparte boomsoorten) als qua onderbegroeiing (aanwezigheid van stinzenplanten) bijzonder waardevol. Net als voor het gebied waar de twee kastanjes staan, is daarmee sprake van waardevolle groenelementen waarvan behoud voorop staat. Daar voorziet de bestemming "Waardevolle beplanting" in.

Via een aanlegvergunningstelsel en de gebruiksregeling wordt het karakter van het gebied beschermd.

Openbare nutsdoeleinden

Een aantal grotere nutsgebouwtjes in het plangebied is onder de bestemming "Openbare nutsdoeleinden" gebracht. Het gaat om nutsgebouwtjes van verschillende aard. Kleinere nutsgebouwtjes vallen onder de algemene vrijstellingsbepaling.

Verdedigingswerken

De oude verdedigingswerken van de vesting zijn onder de gelijknamige bestemming gebracht.

Hieronder vallen de binnenste dijklichamen en wallen en de bijbehorende grachten. Binnen deze bestemming is sprake van een begraafplaats. Deze ligt op de locatie van de oude "dodenakker" en is aangeduid met de aanduiding "begraafplaats".

Er zijn binnen de bestemming "Verdedigingswerken" in principe geen gebouwen toegestaan. Een uitzondering betreft de begraafplaats, waar een gebouwtje voor onderhoud en beheer is toegestaan.

Gelet op de kwetsbaarheid van de karakteristieke verdedigingswerken is in de voorschriften een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit stelsel heeft betrekking op het aanbrengen van (semi-)verhardingen, het wijzigen van het profiel van dijklichamen en wallen en het dempen van grachten.

Ook het vellen en/of rooien van bomen is aanlegvergunningsplichtig; de op deze gronden aangeplante bomenrijen (waaronder iepen) zijn beeldbepalend en dragen sterk bij aan de herkenbaarheid van de vorm van de vesting.

Dijk

De buitenste vestingsring betreft een dijk en valt onder de gelijknamige bestemming. Er zijn binnen de bestemming "Dijk" geen gebouwen toegestaan. Gelet op de kwetsbaarheid van de karakteristieke verdedigingswerken is ook in de voorschriften van deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit stelsel heeft betrekking op het wijzigen van het profiel van dijklichamen en wallen, grondwerkzaamheden en het graven en dempen van waterlopen en watergangen.

Ook het vellen en/of rooien van bomen is aanlegvergunningsplichtig; net als bij de bestemming Verdedigingswerken geldt dat de op deze gronden aangeplante bomenrijen (waaronder iepen) beeldbepalend zijn en sterk bijdragen aan de herkenbaarheid van de vorm van de vesting.

Doeleinden van verkeer en verblijf

Voor het merendeel van de straten in het dorp geldt de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf". Het betreft gronden die zowel een verkeersfunctie als een verblijfsfunctie voor de directe omgeving hebben.

Gelet op het belang van de wegprofielen binnen het beschermd dorpsgezicht is binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat betrekking heeft op de verhardingssoort voor en het profiel van de weg.

Verkeersdoeleinden

De aan de oostzijde van het plangebied gelegen Skanskerweg is onder de bestemming "Verkeersdoeleinden" gebracht. Dit is een doorgaande weg, welke hoofdzakelijk een doorgaand verkeersfunctie heeft.

Water

De Oude Westerwoldse Aa is onder de bestemming "Water" gebracht. Dit water is een belangrijk landschapselement, dat door middel van deze bestemming wordt beschermd. Ook de waterloop tussen de (voormalige) haven en de noordelijk gelegen kolk wordt met deze bestemming geregeld.

Aanvullende bestemmingsbepaling: Beschermd dorpsgezicht

De bestemming "Beschermd dorpsgezicht" is een aanvullende bestemming, welke geldt naast de hiervoor beschreven basisbestemmingen.

Deze bestemming heeft, zoals gesteld, met name ten doel de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en de bebouwing daarin te behouden, te herstellen en uit te bouwen.

In de toelichting van het plan zijn deze waarden nauwkeurig beschreven, de Beschrijving in Hoofdpijnen verwijst hiernaar. Bij de beschrijving van de te beschermen waarden is sprake van afstemming op het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht van de minister.

De bepalingen in deze bestemming hebben met name betrekking op bouwvorm, materiaalgebruik en kleurstelling van de bebouwing.

Uitgangspunt is dat ook in de komende jaren oorspronkelijke materialen en kleuren worden gebruikt. Voor het aanbrengen van verf en/of pleisterwerk van gevels van hoofdgebouwen in de gevelbouwgrens is daarom een aanlegvergunning opgenomen.

Aanvullende bestemmingsbepaling: Archeologisch waardevol gebied

Een belangrijk deel van het plangebied is onder de (aanvullende) bestemming "Archeologisch waardevol gebied" gebracht. Het betreft hier een terrein dat blijkens de Archeologische Monumentenkaart Groningen van hoge oudheidkundige waarde is. Bij de begrenzing van deze aanvullende bestemming is tevens rekening gehouden met de lokale situatie. Binnen de aanvullende bestemming wordt in het bijzonder via een aanlegvergunningstelsel eventuele werkzaamheden in de bodem getoetst op gevolgen voor de waarden.

4. 3. Relatie bestemmingsplan - Bouwverordening

In de voorschriften is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals erfafscheidingen, blijven met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening geregeld. De voorschriften bij het bestemmingsplan geven in een algemene bepaling aan welke gevallen het betreft.

5. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat 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.

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met het aspect van maatschappelijke uitvoerbaarheid kan op de volgende zaken worden gewezen.

Over het concept-bestemmingsplan is enkele malen met de Stichting Vesting Oudeschans vooroverleg gevoerd.

Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot inspreken. Daarnaast is het plan ook voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening*.

Ten aanzien van alle ingekomen reacties is een standpunt bepaald (zie daarvoor hoofdstuk 6), waarna het bestemmingsplan gereed is gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Vervolgens is er gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad geweest, waarna dit bestemmingsplan bij besluit van 17 maart 2003 door de gemeenteraad is vastgesteld. In een latere fase kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan als geheel moeilijk te geven. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkelingen 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.

Voor de aanleg van het voorgestane parkeergelegenheid zijn van gemeentezijde middelen beschikbaar gesteld. Bovendien is de gemeente door de provincie een ISV-bijdrage toegekend. De aanleg wordt dermate van belang geacht, dat wordt gemeend dat de financiële kosten opwegen tegen de (maatschappelijke) baten. Vanuit leefbaarheidsmotieven en het behoud van de karakteristieke waarden is een spoedige aanleg uitgangspunt.

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

6. INSPRAAK EN OVERLEG

6. 1. Inspraak

Vooruitlopend op het bestemmingsplan is enkele malen overleg gevoerd met de Stichting Vesting Oudeschans. Daarbij is geïnformeerd over de planvorming van het bestemmingsplan.

Daarnaast is overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening in een periode van vier weken (vanaf 14/2/02 tot 14/3/02) de gelegenheid geboden om schriftelijk op het voorontwerp-bestemmingsplan te reageren.

In dat kader zijn reacties ingekomen van:

1. de Stichting Vesting Oudeschans te Oudeschans;
2. [REDACTED] Poortweg 3 te Oudeschans;
3. [REDACTED] Voorstraat 12 te Oudeschans;
4. [REDACTED] Oudeweg 1 te Oudeschans;
5. [REDACTED] Molenweg 10 te Oudeschans.

De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 3 bij de toelichting.

Ad 1. Stichting Vesting Oudeschans

De Stichting Vesting Oudeschans heeft rechtstreeks met de afdeling VROM van de gemeente contact gehad. De verkregen informatie geeft geen reden tot het maken van verdere opmerkingen.

Ad 2. [REDACTED]

Insprekers constateren dat het plan er verzorgd uit ziet en diep op de voorgeschiedenis ingaat.

Zij gaan vervolgens in het bijzonder in op de parkeersituatie. Vragen worden gesteld bij de parkeergelegenheid naast de boerderij Poortweg 1; men vraagt zich af hoe tot een goede landschappelijke integratie in het totale tuingebied rond de boerderij kan worden gekomen. Verschillende alternatieven worden wel genoemd, maar zijn niet ingetekend, aldus insprekers.

Zij vinden voorts dat een parkeerterrein naast de boerderij niet past binnen het beschermde dorpsgezicht, ook gelet op de recent verbeterde, karakteristieke inrichting van de tuin.

Verder zijn er bezwaren vanuit geluidhinder en vanuit de milieusituatie.

Een kleinschalige parkeergelegenheid achter de boomgaard zou een alternatief kunnen zijn, met op zondagen parkeerruimte achter de kolk.

Reactie: Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is uitvoerig nagegaan op welke wijze kan worden omgegaan met de parkeersituatie. Verschillende mogelijkheden zijn tegen elkaar afgewogen en uiteindelijk is een voorkeur uitgesproken voor een parkeergelegenheid naast de boerderij Poortweg 1. Deze staat op de plankaart, alternatieven niet, omdat een bestemmingsplan een weergave is van de beleidskeuzen.

De voorziene parkeergelegenheid aan de Poortweg is overigens relatief bescheiden (ruim 30 plaatsen voor auto's en stallingsmogelijkheid voor fietsen) en afgestemd op de mogelijkheden ter plaatse: zo wordt naar de buitenzijden voldoende afscherming bereikt en worden op het parkeerterrein bomen ingepast. Parkeren wordt in het groen aangelegd, meer in het bijzonder geïntegreerd in de aan te leggen appelhof, vanouds een kenmerk bij Oldambster boerderijen.

Gelet op de noodzakelijke ruimte wordt in het plan daarnaast een reservering gedaan voor een parkeergelegenheid aan de noordzijde van de dorpskern, een locatie die overigens ook door insprekers zelf wordt genoemd.

Resumerend kan worden gesteld dat de voorgestelde parkeergelegenheid kan bijdragen aan een oplossing voor de parkeerdruk in het dorp, dat de locatie tot stand is gekomen na een afweging van meerdere mogelijkheden en dat door een passende uitvoering voor een relatief kleinschalige locatie zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de gebiedskenmerken. Een onevenredige aantasting van de woonsituatie van insprekers wordt niet verwacht.

Ad 3. [REDACTED]

Ad 4. [REDACTED]

[REDACTED] wijzen op de wenselijkheid van een woonbestemming op de hoek Tweede Kwartierstraat/Schanspad.

Reactie: Wat betreft de inspraakreactie aangaande de bestemming "Schoor" op het perceel gelegen op de hoek van de 2de Kwartierstraat - Schanspad wordt opgemerkt dat deze reeds is gewijzigd ten behoeve van een woonbestemming. Het verzoek op dit punt is daarmee gehonoreerd.

Insprekers genoemd onder ad 3 en ad 4 maken bezwaar tegen de voorgenomen woonbebouwing achter het perceel Voorstraat 12. [REDACTED] en [REDACTED] doen dit vanwege het grotendeels aan het oog onttrekken van:

- het beeldbepalende geboomte (kastanjeboom) direct grenzend aan het perceel waar de woonbebouwing is ingetekend;
- de herkenbare omwalling van het dodenbastion.

Bovendien komt de woonbebouwing redelijk dicht bij de patio van de stelmarkerij te liggen, waar zich vooral in de weekends veel mensen ophouden. Problemen met de burens moeten worden voorkomen. [REDACTED] vindt het daarnaast esthetisch onverantwoord om het perceel te bebouwen.

De kenmerkende waarden moeten beschermd worden, het woongenot voor iedere Skansker moet voorop staan en speculatie moet worden voorkomen.

Reactie: In hoofdstuk 3 is aangegeven dat vanuit oogpunt van leefbaarheid een bescheiden versterking van de woonfunctie wordt nagestreefd, evenwel passend binnen de cultuurhistorische waarden die de dorpskern karakteriseren. In dat licht zijn enkele invullocaties opgenomen. In het voorontwerp hoorde ook de locatie aan het Schanspad daarbij. Bij vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is evenwel besloten deze bouwlocatie niet meer op te nemen.

Ad 5. [REDACTED]

[REDACTED] doet het verzoek het pand, dat naast zijn huis wordt gebouwd, verder naar achter of opzij te verplaatsen. Dit om uitzicht vanuit de woonkeuken en minder lichtinval te voorkomen. Ook is de [REDACTED] bang voor waardevermindering.

Reactie: Met een iets aangepaste situering wordt rekening gehouden: een terugrooiing van 3 m is aanvaardbaar. Het nog verder achteruit plaatsen zou ongewenst zijn gelet op de bebouwingsstructuur.
Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

6. 2. Overleg

Begin 2002 is het plan toegezonden aan een groot aantal instanties van rijk en provincie, het betrokken waterschap en aan de buurgemeenten. Dit ter voldoening aan het gestelde in artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het betrof:

1. de Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen;
 2. de Rijksdienst voor de Monumentenzorg te Zeist;
 3. de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort;
 4. het Waterschap Hunze en Aa's te Veendam;
 5. de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) te Assen;
 6. Essent Netwerk Noord te Groningen;
 7. Waterbedrijf Groningen te Groningen;
 8. NV Nederlandse Gasunie, onderdeel Gastransport Services te Deventer;
 9. gemeente Reiderland;
 10. gemeente Winschoten;
 11. gemeente Pekela;
 12. gemeente Vlagtwedde;
- alsmede in Duitsland:
13. das Gemeinde Rhede (Ems).

Alle ingekomen schriftelijke reacties zijn gebundeld en gerubriceerd opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

Een beantwoording van de reacties volgt hieronder.

Ad 1. Commissie bestemmingsplannen

De Commissie bestemmingsplannen van de provincie Groningen geeft haar reactie op het voorontwerp bij brief van 28 mei 2002. Allereerst spreekt de Commissie haar waardering uit over de opzet en de wijze van regeling in het bestemmingsplan.

Reactie: Het gemeentebestuur is ingenomen met deze reactie.

Daarnaast heeft de Commissie een aantal opmerkingen, waarbij al naar gelang de zwaarte van de opmerkingen een driedeling is gehanteerd. In categorie I vallen de "harde" uitgangspunten (planonderdelen die strijd met rijks- en provinciale beleid kunnen opleveren), in categorie II de overleg- en discussiepunten en in categorie III de kwaliteitspunten.

Planvoorschriften

De Commissie pleit voor een aanpassing van de definitie van het begrip bijgebouw om te voorkomen dat hierin ten aanzien van het hoofdgebouw nevenschikkende functies worden uitgeoefend.

Reactie: De definitie van bijgebouw is aangepast. De ruimtelijke maatvoering en de keuze van de (kleinschalige) bouwvlakken geeft aan dat hier ook in functioneel ondergeschikte activiteiten een plaats kunnen krijgen.

Wat de definitie van "agrarisch bedrijf" betreft, vraagt de Commissie om een omschrijving waarbij het telen van hout wordt uitgesloten omdat dit afbreuk kan doen aan de overgang naar het open landschap.

Reactie: Deze mening wordt gedeeld. Houtteelt wordt ter plaatse niet toegestaan.

De begrippen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijfsvoering zijn de Commissie niet duidelijk in relatie tot het begrip intensief veehouderijbedrijf.

Reactie: De gemeente Bellingwedde voert al sinds het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied een terughoudend beleid aangaande intensieve veehouderij. In relatie tot de betreffende bestemmingsbepalingen geven deze aan dat niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid is uitgesloten. Overigens kunnen daaronder ook andere vormen van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid vallen, hoewel intensieve veehouderij wel de belangrijkste is.

Opgemerkt zij, dat de gehanteerde begrippen in het bestemmingsplan Oudeschans hetzelfde zijn als in het door Gedeputeerde Staten in 1999 goedgekeurde bestemmingsplan Buitengebied. De voorschriften zijn dan ook gehandhaafd.

De Commissie stelt vast dat toelichting bij het aanwijzingsbesluit voor Oudeschans als "beschermd dorpsgezicht" een belangrijke rol vervult als "waardestellend kader".

Het verdient volgens de Commissie daarom aanbeveling om in de Beschrijving in Hoofdlijnen naar die toelichting te verwijzen en deze hiervan onderdeel te laten uitmaken door deze als bijlage toe te voegen.

Ook in de aanvullende bestemming "Beschermd dorpsgezicht" zou zo'n verwijzing kunnen worden opgenomen.

Reactie: Het aanwijzingsbesluit was reeds als bijlage bij het plan toegevoegd; deze bijlage is nu uitdrukkelijker aan de Beschrijving in Hoofdlijnen gekoppeld.

Het zou aanbeveling verdienen, zo gaat de Commissie verder, om aan te geven welke rechtsgevolgen van de aanwijzing - waarvan het bestemmingsplan er één is - zijn gericht op het beschermen van het dorpsgezicht, zoals de sloopvergunning en de beperkingen voor vergunningvrije/meldingsplichtige bouwwerken.

Reactie: De aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht wordt met dit bestemmingsplan geconcretiseerd. Het bestemmingsplan sluit daar in zijn beschermende regeling zo direct mogelijk op aan. Gelet op één en ander is het niet noodzakelijk noch gewenst de (rechtstreekse) gevolgen van de Monumentenwet in de voorschriften over te nemen.

Fasering woningbouw

Het bestemmingsplan laat bij recht geringe mogelijkheden open voor de toevoeging van woningen. Desalniettemin acht de Commissie het noodzakelijk dat de woningbouw gefaseerd wordt uitgevoerd. Een hierop afgestemde regeling in het bestemmingsplan wordt noodzakelijk geacht.

Reactie: Het bestemmingsplan kent in bescheiden mate een aantal nieuwbouwmogelijkheden, en dan alleen op locaties die passen in de historisch-ruimtelijke structuur, dan wel deze versterken. In hoofdstuk 3 van deze toelichting is het gemeentelijk beleid uitvoerig beschreven. Op zichzelf ondersteunt de Commissie dit beleid; ze stelt zelfs voor plaatselijk een aanvulling op het aantal invulmogelijkheden te geven; zie later.

In reactie op de opmerking van de Commissie het volgende.

In programmatische zin past de nieuwe woningbouw in het Woonplan Bellingwedde (2002). Om waar mogelijk rekening te houden met de opmerking van de Commissie is thans de Beschrijving in Hoofdpijnen aangevuld door het opnemen van een instructiebepaling die aangeeft dat uitvoering van het bestemmingsplan zó plaatsvindt, dat rekening wordt gehouden met het programma uit het Woonplan Bellingwedde.

De gemeente streeft daarmee een gefaseerde uitvoering van de invullocaties na. Tijdens de eerste helft van de planperiode (0-5 jaar) wordt de aandacht gericht op de benutting van de invullocaties aan de Tweede Kwartierstraat. Voor de tweede helft van de planperiode (5-10 jaar) komt de eventuele invulling van de locaties aan de Voorstraat aan de orde.

De feitelijke invulling binnen deze periodes is daarnaast afhankelijk van factoren zoals de concrete behoefte, de eigendomssituatie, (de gemeente heeft ook zelf enkele locaties in eigendom), particuliere initiatieven en uitvoerbaarheid. Uitgangspunt is echter dat de invulling wordt afgestemd op de bestemmingsplanperiode van 10 jaar. Daarmee kan de kernbebouwing ter plaatse als gerond worden beschouwd.

Belangrijker dan het exacte aantal is vooral dat het gaat om de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Over de daarvoor in aanmerking komende locaties, deels ook al opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, is in positieve zin vooroverleg gevoerd met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Resumerend wordt ervan uitgegaan, dat met het vorenstaande in voldoende mate rekening is gehouden met de opmerking van de Commissie.

Wijzigingsbevoegdheid parkeervoorzieningen

De Commissie maakt bezwaar tegen de te algemene strekking van de wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van een parkeerterrein.

Reactie: Zoals uit het bestemmingsplan blijkt, is er vooral op hoogtijdagen in het dorp een aanzienlijke verkeers- en parkeerdruk. Om hieraan het hoofd te bieden en allerlei ongewenste neveneffecten te voorkomen, is nagegaan op welke locatie(s) een parkeergelegenheid kan worden gecreëerd. In eerste instantie is daarvoor de locatie naast het boerderijpand Poortweg 1 aangewezen en in het bestemmingsplan van een daartoe strekkende bestemming voorzien. Deze parkeergelegenheid zal uiteraard ook een functie vervullen voor de functies in de boerderij Poortweg 1 zelf. Daarnaast is, zeker op drukke dagen, extra parkeergelegenheid gewenst.

Ten behoeve daarvan bevatte het voorontwerp een wijzigingsbevoegdheid. Op grond daarvan zou in de toekomst binnen de randvoorwaarden van dit bestemmingsplan nagegaan kunnen worden waar die aanvullende parkeergelegenheid gerealiseerd kan worden.

De Commissie bestemmingsplannen in de provincie Groningen maakt nu bezwaar tegen de te algemene strekking van zo'n wijzigingsbevoegdheid.

Gelet hierop is de bepaling nogmaals gezien en is de bestemmingsregeling nu toegespitst op de locatie bij de noordelijke toegang tot het dorp, aan de Koudehoek.

Naast een verkeers- en sociaal veilige situatie wordt ingezet op een landschappelijk passende aanleg. Zo wordt niet uitgegaan van een aaneengesloten verharde parkeeroppervlak, maar van een semi-verharde afdekking, omgeven door streekeigen beplanting.

Parkeermogelijkheden bij de boerderij aan de Poortweg

Met de keuze voor een parkeermogelijkheid naast de boerderij Poortweg 1 stemt de Commissie in principe in. Wel wijst de Commissie op het belang dat daarbij de zichtlijnen en de vrije ligging van de bestaande bebouwing aan de Poortweg in acht worden genomen.

Reactie: Ook de gemeente streeft ernaar om de parkeergelegenheid zoveel mogelijk binnen het karakter van de landschapstuin in te passen en rekening te houden met de aanwezige zichtlijnen.

Waar nodig zijn de door de Commissie genoemde uitgangspunten in de tekst van het bestemmingsplan opgenomen.

Kenmerkende openheid in voormalige grachten- en havenzone

De Commissie adviseert om de kenmerkende openheid van de voormalige grachten- en havenzone aan de beschrijving van de karakteristieke waarden toe te voegen.

Reactie: In de toelichting is hierop reeds uitvoerig ingegaan, mede op basis van vooroverleg met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Waar nodig is de Beschrijving in Hoofdpijnen op dit punt aangevuld.

Afdekking kleinschalige panden

De Commissie stelt vast dat een kapafdekking bij de kleinschalige panden in het dorpsgezicht essentieel is. In plaats van een minimale dakhelling van 30° zou de Commissie 40° willen voorstellen, waarvan zonodig onder vrijstelling kan worden afgeweken.

Reactie: Ook de gemeente erkent het belang van een dakhelling. Waar nodig zijn de voorschriften nog aangescherpt. Overigens kent de bestemming "Woondoeleinden III", geprojecteerd rond de 2e Kwartierstraat, een specifieke regeling die in hoofdstuk 4.2. is gemotiveerd.

Maximale goothoogte

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" stelt de Commissie voor de panden aan de Voorstraat een maximale goothoogte van 3,00 à 3,50 voor. Datzelfde geldt voor de voorschriften van agrarische bedrijfswoningen.

Reactie: Hiermee is rekening gehouden, waarbij overigens de goothoogte vanwege een bestaande situatie op 4,00 m is gesteld. Het gaat om drie panden met een bijzondere functie. Voor agrarische bedrijfswoningen is vanwege de aanwezige situatie een grotere goothoogte dan 3,00 m nodig. De planvoorschriften houden rekening met de aanwezige bedrijfswoningen.

Toelaatbare bedrijvigheid

Binnen de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. De Commissie adviseert de bestaande functies per pand vast te leggen en andere bedrijven door middel van een vrijstelling toe te staan. De bedrijvenlijst zal gecheckt moeten worden op functies die bij het karakter van Oudeschans passen.

Reactie: Uitgangspunt is om in de betreffende panden langs de Voorstraat verschillende, bij het dorp passende functies mogelijk te maken. Daaronder kunnen ook lichte vormen van bedrijvigheid passen. Het is overigens geen bezwaar om de bedrijvenlijst meer toe te spitsen op bij het karakter van het dorp passende bedrijfsvormen.

De Commissie stelt dat in de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Cultuurgrond" de cultuurhistorische waarden moeten worden toegevoegd.

Reactie: De voorschriften zijn hierop aangepast.

De omschrijving van de bestemming "Groenvoorzieningen" heeft onder meer betrekking op het bomenpleintje vóór het perceel Poortweg 1. Een ongewenste, standaardachtige inrichting moet worden voorkomen.

Reactie: Ook in het bestemmingsplan wordt de waarde van het pleintje erkend. Zie bijvoorbeeld figuur 15 in de toelichting. In de bestemmingsomschrijving is reeds expliciet rekening gehouden met het karakter. Daarnaast geldt een aanlegvergunningstelsel voor onder meer het rooien van bomen. Bovendien is het gebiedje in eigendom bij de gemeente.

Al met al is het karakter van het gebiedje voldoende beschermd. Aanpassing van het bestemmingsplan is niet nodig.

Binnen de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf" zou in plaats van 'groenvoorzieningen' over 'bermen' moeten worden gesproken. Voorts zou de bestaande brug op de plankkaart moeten worden aangeduid. Voorts heeft de Commissie een aantal adviezen voor aanvulling van de bestemming "Beschermd dorpsgezicht."

Reactie: Waar het gaat om de suggestie van de Commissie om ook nadere eisen te stellen aan de terreininrichting en het verhardingsmateriaal moet opgemerkt worden, dat dit niet mogelijk is, daar eisen ten principale ontbreken. In andere situaties (artikel 31, lid D,3) wijst de Commissie overigens ook op een dergelijke situatie. Wel zijn de voorschriften aangevuld waar het gaat om wijzigingen in de verhardingssituatie. Qua intentie wordt daarmee tegemoetgekomen aan de suggesties. Voor het overige zijn de betreffende voorschriften aangepast.

De wijzigingsbevoegdheid in de voorschriften zou moeten worden toegeschreven op een gebruiksverandering.

Reactie: Dat is ook de bedoeling van de gemeente; waar nodig is het voorschrift aangepast.

Naast bebouwde monumenten zijn ook het Doodenbastion en het terrein binnen de westelijke bocht van de Aa als beschermd monument aangewezen.

Reactie: Op de plankkaart is daarvoor een (indicatieve) aanduiding opgenomen.

Ten aanzien van de plankkaart merkt de Commissie op, dat de schans van Oudeschans een archeologisch waardevol terrein is, dat op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) als een terrein van hoge archeologische waarde is aangegeven. De Commissie dringt erop aan hierin in dit bestemmingsplan aandacht te besteden. Dit impliceert dat niet alleen bovengrondse structuren en elementen een planologische bescherming behoeven, maar ook de ondergrondse. Bij toekomstige ontwikkelingen - zoals woningbouw - dient men dan ook rekening te houden met het aanwezige bodemarchief.

Reactie: Het bestemmingsplan is hierop aangevuld.
Op de eerste plaats moet bedacht worden, dat het bestemmingsplan conserverend van aard is en gericht op behoud van het cultuurhistorische karakter van Oudeschans. Daardoor zijn ook ingrijpende werkzaamheden niet echt aan de orde.
Het gaat er in het bijzonder om dat bij toekomstige ontwikkelingen ingrijpende bodemwerkzaamheden getoetst worden.

Het bestemmingsplan geeft dat nu aan.

Dat geldt, zoals de Commissie ook aangeeft, vooral ingeval invullocaties worden benut. Overigens zijn ook ingrijpende bodemwerkzaamheden, zoals het ontgronden en afgraven van de bodem, het egaliseren of ophogen en het anderszins wijzigen van de bodemstructuur, aan een aanlegvergunning gekoppeld.

Verder merkt de Commissie op, dat aan de zuidelijke straatwand van het Marktpllein, op de hoek van de Achterstraat, de storende onderbreking van de straatwand gesloten kan worden. Vanuit de ruimtelijke opbouw heeft de Commissie de voorkeur om het volledige groenstrookje tot aan de hoek te bebouwen.

Reactie: Hoewel er nog geen concrete plannen zijn, kan een (kleinschalige) invulling passend in de zuidelijke straatwand zijn. Het bestemmingsplan geeft thans die ruimte, waarmee aan de opmerking van de Commissie is tegemoetgekomen.

Ten slotte zou de Commissie de bijgebouwengebieden iets willen verruimen.

Reactie: Waar nodig en passend is hiermee rekening gehouden.

Ten slotte heeft de Commissie nog een aantal ondergeschikte opmerkingen over de voorschriften.

Reactie: De voorschriften zijn waar nodig aangepast. Opgemerkt kan nog worden dat het begrip "erfbepanting" doelt op bepanting die erven op de randen markeert. Het begrip is gehandhaafd; de alternatieve omschrijving van de Commissie zou onduidelijk en nodeloos ruim zijn.

Ad 2. de Rijksdienst voor de Monumentenzorg

De reactie van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is opgenomen in het Overlegadvies van de Commissie bestemmingsplannen; zie hiervoor.

Ad 3. de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek te Amersfoort (ROB)

Het ROB constateert dat er in Oudeschans geen rijksbelangen op het gebied van archeologie in het geding zijn. Wel heeft men te maken met een archeologisch waardevol terrein, de schans van Oudeschans, die qua omvang niet geheel overeenkomt met het plangebied op de plankaart. Het ROB pleit ervoor om in het bestemmingsplan alsnog aandacht te besteden aan archeologische belangen en het archeologisch waardevolle terrein.

Met name bij woningbouw op een aantal locaties moet rekening worden gehouden met het aanwezige bodemarchief.

Reactie: De toelichting is aangevuld met een beschrijving van de archeologische waarden. Zie voor het overige de beantwoording van de Commissie bestemmingsplannen onder Ad 1.

Ad 4. Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap merkt in zijn brief op dat waterschappen in de waterbeheersplannen functies toekennen aan het water. Daarnaast kunnen gemeenten zelf binnen stedelijke gebieden waterplannen maken.

Voor de gemeente Bellingwedde is dat nog niet gebeurd.

Meer concreet vraagt het waterschap om de hoofdwatgangen inclusief onderhoudspaden, kunstwerken en gemalen de functie "water" toe te kennen. Daarbij kan met de verschillende functies, waaronder die water van wateraan- en afvoer en berging rekening worden gehouden.

Verder vraagt de het waterschap om in de toelichting een waterparagraaf op te nemen.

Reactie: Met het bestemmen van hoofdwatgangen tot "water" is in het bestemmingsplan rekening gehouden.
De toelichting bevatte reeds een korte waterparagraaf, deze wordt aangevuld als bedoeld in de brief van het waterschap.

Ad 5. Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM)

Ad 6. Essent Netwerk Noord

Ad 7. Waterbedrijf Groningen

Ad 8. NV Nederlandse Gasunie, onderdeel Gastransport Services

De nutsbedrijven hebben geen opmerkingen.

Wel wordt gevraagd rekening te houden met kabels en leidingen en overleg ingeval van wijzigingen daarin.

Reactie: Stroken voor kabels en leidingen vallen in beginsel samen met openbare bestemmingen als "Groenvoorzieningen" en "Doeleinden voor verkeer en verblijf". Op die wijze worden ze afdoende geregeld. Ingeval van wijzigingen wordt overleg gevoerd.

Ad 9/13. Gemeenten Reiderland, Winschoten, Pekela, Vlagtwedde en Gemeinde Rhede (Ems)

Het bestemmingsplan geeft geen van de aangrenzende gemeenten aanleiding tot het maken van opmerkingen.

===

BIJLAGE 1

**Aanwijzingsbesluit beschermd
dorpsgezicht**

W
E L
Z I J N
V O L K S
G E Z O N D
H E I D E N
C U L T U U R

Kenmerk

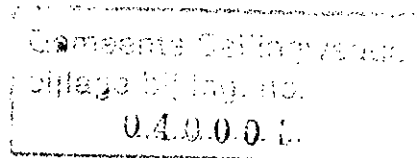
Rijswijk

188825

's-Gravenhage

28 MAART 1991

De Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur



DE MINISTER VAN WELZIJN, VOLKSGEZONDHEID EN CULTUUR

EN

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

OVERWEGENDE

dat Oudeschans, in 1593 gesticht als vesting aan de Dollard en in de 17de eeuw aanmerkelijk versterkt en uitgebreid, zich na de ontmanteling in het begin van de 19de eeuw heeft ontwikkeld tot een dorpsstructuur waarin zowel het compacte patroon van de oude schansbebouwing als de daar omheen gelegen voormalige vestingwerken herkenbaar zijn gebleven,

dat de historisch-ruimtelijke karakteristiek wordt ondersteund door de huidige bebouwing, die overwegend dateert uit de periode na de opheffing van de vesting waardoor ook de latere ontwikkelingen afleesbaar zijn,

dat het dorp zich als een duidelijk herkenningspunt manifesteert in het omringende, zeer open en grootschalige landschap,

dat het gebied mitsdien een beeld oplevert dat van algemeen belang is vanwege zijn schoonheid en zijn ruimtelijke structurele samenhang;

Voorts overwegende dat het geldende bestemmingsplan "Oudeschans", vastgesteld op 17 november 1983 en goedgekeurd op 26 februari 1985, in voldoende mate recht doet aan de omschreven historische karakteristiek;

Gelet op artikel 35 en artikel 36 van de Monumentenwet 1988;

Gehoord de raad van de gemeente Bellingwedde, Gedeputeerde Staten van Groningen, de Raad voor het Cultuurbeheer en de Rijksplanologische Commissie;

BESLUITEN

Het gebied in de gemeente Bellingwedde zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening nr. 085 en zoals is omschreven in de toelichting bij dit besluit, aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht in de zin van artikel 1, onder g, van de Monumentenwet 1988;

het bestemmingsplan "Oudeschans" aan te merken als beschermend bestemmingsplan in de zin van artikel 36, tweede lid, van de wet.

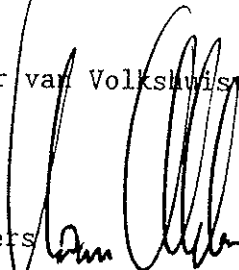
Van dit besluit, waarvan mededeling zal worden gedaan in de Staatscourant, zal afschrift worden gezonden aan de Raad voor het Cultuurbeheer, de raad van de gemeente Bellingwedde, Gedeputeerde Staten van Groningen en de Rijksplanologische Commissie.

De Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Cultuur,

Drs. H. d'Ancona

De Minister van Volkswissvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

J.G.M. Alders



BIJLAGE 2

**Berekening geluidcontour
Skanskerweg**

Oudeschans Skanskerweg

000409
50 dB(A)**Skanskerweg**Rijlijnummer : 1
Waarneempunt : 01Maatgevende periode : DAG
Indicatief : Nee

Waarneemhoogte :	4.5 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	E
Wegdek hoogte :	0.0 m.	-----	-----	-----	-----
Afstand horiz :	39.2 m.	lichte mvtg	219.0	80	72.4
Afstand schuin :	39.4 m.	middelzware mvtg	9.3	80	66.3
Afstand kruisp :	0.0 m.	zware mvtg	4.6	80	66.2
Type wegdek :	1	motorrijwielen	-----	-----	-----
Bodemfactor :	0.90	TOTAAL	232.9		74.1
Objectfractie :	0.00				
Zichthoek :	127				

Resultaten in dB(A)

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	16.0		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.6	LAeq	: 53.0
Creflectie :	0.0	Dbodem :	3.7	LAeq,etmaal	: 53.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.9	Art.103 Wgh	: 3.0
-----		-----		-----	
Ctotaal :	0.0	Dtotaal :	21.1	Etmaalwaarde	: 50.0
=====		=====		=====	

Oudeschans Skanskerweg

000409
55 dB(A)**Skanskerweg**

Rijlijnummer : 1

Maatgevende periode : DAG

Waarneempunt : 01

Indicatief : Nee

Waarneemhoogte :	4.5 m.				
Wegdek hoogte :	0.0 m.	Emissiegegevens	mvtg/u	km/u	E
Afstand horiz :	19.2 m.	-----	-----	-----	-----
Afstand schuin :	19.6 m.	lichte mvtg	219.0	80	72.4
Afstand kruisp :	0.0 m.	middelzware mvtg	9.3	80	66.3
Type wegdek :	1	zware mvtg	4.6	80	66.2
Bodemfactor :	0.70	motorrijwielen			
Objectfractie :	0.00	-----	-----	-----	-----
Zichthoek :	127	TOTAAL	232.9		74.1

Resultaten in dB(A)

Cwegdek :	0.0	Dafstand :	12.9		
Ckruispunt :	0.0	Dlucht :	0.3	LAeq	: 58.0
Creflectie :	0.0	Dbodem :	2.4	LAeq,etmaal	: 58.0
Czichthoek :	0.0	Dmeteo :	0.5	Art.103 Wgh	: 3.0
-----		-----		-----	
Ctotaal :	0.0	Dtotaal :	16.1	Etmaalwaarde	: 55.0
=====		=====		=====	

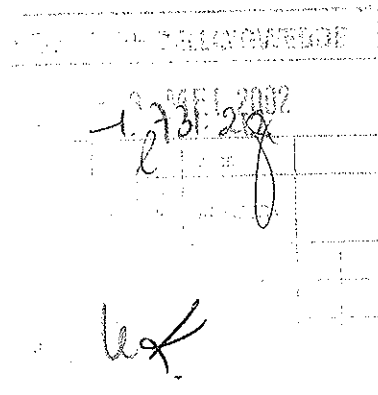
BIJLAGE 3

Inspraak- en Overlegreacties

STICHTING VESTING OUDESCHANS

Secretaris: W. Schortinghuis Molenweg 16 9696 XN Oudeschans Tel.nr. 0597-65 52 52

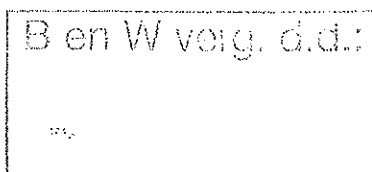
Bank: Rabobank Bellingwolde nr. 30.66.50.495 (Postbanknr. v.d. bank 825542)



College van Burgemeester en Wethouders van de
Gemeente Bellingwedde,
Postbus 18,
9698 ZG Wedde.

Onderwerp: Voorontwerp Bestemmingsplan Oudeschans
Uw kenmerk: 0820

Oudeschans, 24 april 2002



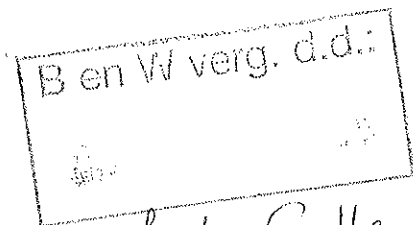
Geacht College,

Naar aanleiding van het ons toegezonden besluit voorontwerp bestemmingsplan Oudeschans hebben wij contact gehad met de Uw functionaris de heer R. Kampyon en hem een aantal bij ons levende vragen voorgelegd. De van hem verkregen informatie geeft ons op dit moment geen redenen tot het maken van verdere opmerkingen.

Hoogachtend,
Namens het bestuur,

[Redacted] voorzitter

[Redacted] secretaris/penningmeester



Oudeschans, 10 maart 2002

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders van de Gemeente Bellingwede.

Onderwerp: reactie op het voorontwerp
Bestemmingsplan Oudeschans.

Leacht College.

Ondergetekenden, [redacted]

wonende Poortweg 3 te

Oudeschans, hebben het voorontwerp bestemmings-
plan aandachtig gelezen - na een uitgebreide
mondelinge toelichting door de heer R. Kampyon -
en komen tot de volgende bemerkingen:

Het gepresenteerde plan ziet er verzorgd uit en
gaat diep in op de voorgeschiedenis van Oudeschans
en de verdere ontwikkeling en in het bijzonder
op de onstane huidige knelpunten: de verkeers-
en parkeerproblemen op zon- en hooftijdagen.
In het plan wordt echter, in tegenstelling tot
de mondelinge presentatie op de donateursavond
van de Stichting Vesting Oudeschans op 21 november
2001, nog slechts gesproken over de lokatie van
een parkeerterrein aan de Poortweg tussen De
Commanderie en Het Koetshuis. Ook op de bij
het plan behorende tekening staan de verschillende
alternatieven niet ingetekend terwijl juist deze
van belang zijn om tot een verstandig besluit te
komen.

Een parkeerterrein als voorziening is in het dorpje Oudeschans nauwelijks aanwezig, maar wat is hiervan de betekenis voor de leefbaarheid? Dat er bladzaken zijn over te veel auto's die hier en der worden geparkeerd op drukke dagen is relevant, maar wordt het probleem niet verplaatst en tast het andere waarden, die net zo belangrijk zijn, niet eveneens in aanzienlijke mate aan? Wij vragen om af hoe "een goede landschappelijke integratie in het totale tuin gebied rond de boerderij" - Poortweg 1 - kan worden verwezenlijkt door de aanleg van een parkeerterrein!

Beschermde Dorps gewest

Oudeschans is sinds 1991 als een beschermd dorps-
 gebied aangewezen op grond van de Monumentenwet.
 Dit geldt ook voor de open ruimten en landschaps-
 elementen. Inmiddels heeft een belangrijke wijziging
 plaats gevonden in ontwikkelingen mbt Poortweg 1,
 dat op een terrein met een karakteristieke inrichting
 ligt. Cultuurhistorische elementen zijn waar mogelijk
 versterkt, ook een boomgaard met fruit bomen is
 uitgebreid of nieuw aangelegd.

Dit is niet in relatie met de aanleg van een
 parkeerterrein in deze boomgaard. Op basis van
 de monumentenwet zou deze tuin tegen zo'n ont-
 wikkeling juist dienen te worden beschermd!

Een parkeerterrein op de geplande plaats direct
 aansluitend op de dorpskern is hiervoor in tegenspraak
 en de zojuist aangeplante boomgaard die het
 open karakter in het normale buitendijkse
 gebied van de vesting benadrukt zal weer moeten
 verdwijnen

De landschappelijke waarde gaat verloren en wordt aangetast door geparkeerde auto's. Bovendien tast de situering tussen bestaande bebouwing het beeld van het dorp aan.

Geluidhinder

Vooral het dichtslaan van autoportieren, starten van motoren, uitlaatgassen en het "afbluid koken" van bezoekers aan De Commanderie die 's nachts vertrekken zal voor de omliggende bewoners hinderlijk zijn. Situering op een meer afgelegen locatie zou minder hinder op leveren.

Alternatieven: aandig achter de sloot die de boomgaard omsluit ter hoogte van de Kapberg zou een iets minder storend beeld geven, juist omdat deze minder parkeerplaatsen zal op leveren.

Een tweede parkeerterrein met een aansluiting op de doorgaande weg achter De Kolk zoals reeds eerder werd voorgesteld zou op zon- en feestdagen een oplossing kunnen bieden.

De loopafstand naar de Koorstraat / Postweg bedraagt slechts enkele minuten. De ervaring wijst uit dat men behalve voor bezoek aan de diverse geligheeden, ook naar de vesting komt om te wandelen!

Milieu situatie

Met de aandig van het geplande parkeerterrein dient rekening te worden gehouden met milieuaspekten. Dit behelst ook de hinder voor omwonenden. Hier voor hebben wij reeds aangegeven welke hinder met name zal ontstaan.

De modraak van iet grotere parkeer gelegenheid dan nu aanwenig nabij de Commanderie zie wij wel in (hoewel een behoefte analyse nog niet heeft plaats gevonden) maar deze mag niet het aanzicht van het dorp schaden, noch hinder opleveren voor omwonenden. Daarvoor is een kleinschalige mogelijkheid achter de Boomgaard een eventuele optie en een op zondagen opengesteld parkeerterrein achter de Kolle aan de Buitenkant van het dorp met een toegang via de bestaande pindelroute en de Portweg of/ en de Molenweg een goed alternatief. Mogelijk gewaan voor verkeer op de weg kan worden kengegeen door het aanbrengen van een in- en uitvoegstrook. Ook kunnen hiervoor in het dorp helemaal geen plaats is kunnen dan van dit parkeerterrein gebruik maken.

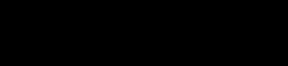
Rest ons nog de vraag hoe de inpassing van het Koetshuis (onze woon- en atelier ruimte alsmede galerie aan Portweg 3) is aangegeven in het n.g. "verbeterplan" dat is onhoudbaar en hoe de realisatie van een parkeerterrein direct gelegen aan de erfopbreiding hiernmee in strijd is.

Wij hebben inmiddels het terrein rond het Koetshuis zelf voor een aanzienlijke som laten herbirichten of aanplanten. Uitzicht vanuit onze ramen, vanaf ons terras en onze tuin op een parkeerterrein in plaats van op de Boomgaard, de bloeding en de garniroenscheide wordt ernstig geschaad.

Inocht uw College ondanks onze leemelingen
 toch voor het onderliggende plan kiemen
 dan hopen wij dat het parkeerterrein niet
 direct aan de Poortweg maar in het
 verlengde van de Achterstraat of hoofdweg
 van Poortweg 1. zal worden aangelegd zodat
 het open karakter van de brink voor deze
 ingang en het geniet op het hekje naar
 de ophefbrug, zo ook in omgekeerde richting,
 blijft gehandhaafd en niet door het aanleggen
 van auto's wordt vernield. Er blijft dan in
 ieder geval nog een klein deel van de aangelegde
 boomgaard gespaard. Ook het omkappen van
 de oude fruitbomen moet worden vermeden.

Wij hopen hiermede een bijdrage te hebben
 geleverd aan een voor de toekomst belangrijke
 en hopelijk juiste beslissing met handhaving
 & verbetering van ons beschermd(?) dorpsgenicht.

Hoogachtend en met vriendelijke groet,



College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 18
9698 ZG Wedde

Oudeschans, 10 maart 2002
mening op het voorontwerp bestemmingsplan

Geacht College,

Op het thans voorliggende voorontwerp bestemmingsplan **Oudeschans** willen wij graag reageren op de voorgenomen woonbebouwing aan het Schanspad gelegen achter het perceel Voorstraat 12 te Oudeschans.

Wij zijn van mening dat aan dit perceel geen woonbestemming gegeven dient te worden

- het beeldbepalende geboomte (kastanjeboom) direct grenzend aan het perceel waar woonbebouwing is ingetekend;
- de herkenbare omwalling van het Dodenbastion;

wordt grotendeels onttrokken aan het oog als men lopende op het Schanspad richting kerkhof loopt. Juist het onbebouwd zijn van het onderhavige perceel geeft een goed zicht op het kerkhof en het Schanspad geeft daarmee één van karakteristieke doorkijkjes naar het kerkhof.

De kastanjeboom wordt dan een boom naast een huis, waarbij de bebouwing waarschijnlijk richting Voorstraat 12 moet worden opgeschoven om het wortelstelsel van de majestueuze kastanjeboom niet te beschadigen.

De woonbebouwing die ingetekend is, komt redelijk dicht te liggen aan de patio van de Stelmakerij, waar veel klanten zich op zaterdag en zondag zich in de zomermaanden ophouden, daar de Stelmakerij maar beperkte verblijfsruimte heeft. Wij willen in de toekomst geen problemen hebben met burens over langslappende mensen, die onze winkel bezoeken.

Wij verzoeken u met klem het voorontwerp aan te passen en geen woonbebouwing aan te geven op het perceel aan het Schanspad en direct gelegen achter Voorstraat12.

B en W verg. d.d.:

Oudeschans 13 maart 2002

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

15 maart 2002
1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21.22.23.24.25.26.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100

Geacht college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Bellingwedde.

Oudeschans is één van de mooiste dorpen binnen onze gemeente.
Veel inwoners vinden dit ook. Dit moet ook zo blijven.

De laatste tijd hebben er nogal wat vernieuwingen voor gedaan, in sommige opzichten ten goede, ook zoals we weten, ten nadele.

De mooi oude boerderij is gerestaureerd, deze verhoogt sterk het aanzien van het beschermd dorpsgezicht, welk predikaat Oudeschans gelukkig heeft.

Verkeerstechnisch is Oudeschans er niet beter opgeworden, er is een groot parkeer probleem ontstaan.

In de kom van het dorp nieuwbouw, hierover valt te discussiëren.

In het voorontwerp bestemmingsplan Oudeschans, betreft het perceel K759 woonhuis aan het Schanspad.

Mijn bezwaar tegen dit woonhuis:

Esthetisch is het mijn inziens niet verantwoord op dit perceel te bouwen. Ook niet omdat het uitzicht naar de grote kastanjeboom en het dodenbastion sterk bederft

Je kunt je nog afvragen of de kastanjeboom de bouw van een woning overleeft.

Het dorp is een beschermd dorp. De prachtige klinkerweg, welke eeuwenoude sporen herbergt, wordt door niemand zo meer gezien, als daar dagelijks verkeer overheen gaat.

Historisch verlies vindt hierdoor plaats. Een tuin gaat verloren en het weinige groen binnen de schanswallen, gaat opnieuw op aan bebouwing.

Je kunt je afvragen of Oudeschans behoefte heeft aan nog meer woonhuizen, of dat het puur commercieel belang is wat er plaats gaat vinden.

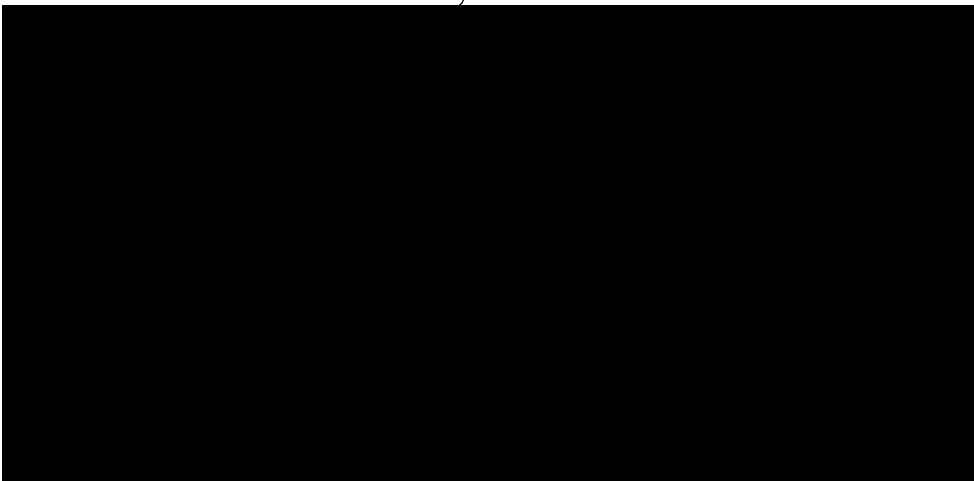
Met elkaar moeten we ons sterk wapenen tegen speculatie in Oudeschans. Oudeschans staat op de kaart maar dat wil niet zeggen dat we het dorp weg moeten geven aan de eerste de beste speculant die zich aan biedt.

Het woongenot voor iedere Schansker moet voorop staan en het moet niet zo zijn dat we op één gepakt straks komen te wonen.

Als dit plan doorzet, betekent dit dat er een aantal mensen een stuk woongenot verliezen.

Veel van ons zetten zich in voor het behoud van het Oude Oudeschans, laten we alsjeblieft niet worden zoals duizenden dorpen, een dorp met een aangeplakte nieuwbouwwijk.

Oudeschans moet een historisch dorp blijven, een dorp waar mensen graag wonen en op bezoek komen omdat het oud is en authentiek



3

120402

B en W verg. d.d.:

Oude schans , 7 maart 2002.

[REDACTED]

[REDACTED]

-1 33 11- 8

Hierbij dien ik een verzoek in om het pand dat t.z.t naast mijn huis wordt gebouwd door kledingbedrijf ``Coel`` verder naar achter of opzij (afhankelijk waar de ingang komt) te verplaatsen.

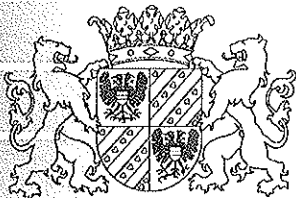
De reden van dit verzoek is dat mijn uitzicht vanuit de woonkeuken ernstig wordt belemmerd. Het zal toch niet de bedoeling kunnen zijn dat mijn uitzicht wordt beperkt door een z.g.n. blinde muur. Ten tweede zal ook de lichtinval beduidend afnemen. Grotere ramen zal geen optie zijn daar deze niet in het beeld passen. Tevens ben ik bang voor waarde vermindering.

Indien de zijkant van het te bouwen pand gelijk zou oplopen met mijn achtergevel zou dit reeds geen hinder opleveren. Het zou in principe om een paar meter gaan waardoor je een ander invalshoek krijgt wat betrefdt uitzicht en licht.

Graag zou ik een reactie van U willen ontvangen en ben ik gaarne bereid om mij mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

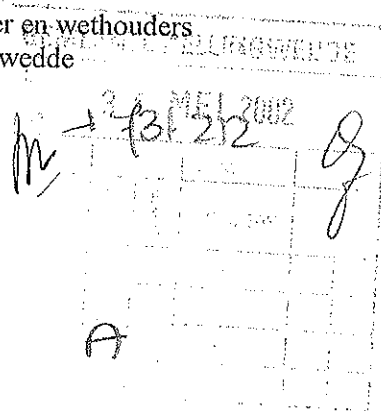
[REDACTED]



Secretariaat:
Dienst Ruimte en Milieu
Bezoekadres: St. Jansstraat 4
Alg. tel.nr. 050 - 3164911

Postbus 630
9700 AP Groningen
Fax 050-3164632/3164639
Correspondentie uitsluitend richten aan
het postadres

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Bellingwedde
Postbus 18
9698 ZG Wedde



Nr.: 2002-03111

Groningen, 28 mei 2002

Behandeld door : [REDACTED]
Telefoonnummer : (050) 3164509
Antwoord op :
Bijlage :
Onderwerp : Ontwerpbestemmingsplan "Oudeschans"

B en W verg. d.d.:

Geacht college,

Op 26 februari 2002 hebben wij in het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening van u ontvangen het ontwerpbestemmingsplan "Oudeschans". Wij hebben dit ontwerpbestemmingsplan besproken in onze vergadering van 22 mei 2002.

Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het gehele als beschermd dorpsgezicht aangewezen gebied inclusief, ter afronding van het geheel, enige aansluitende gronden.

Het plan bevat de planologisch juridische regeling voor het dorp Oudeschans en dient ter vervanging van het bestemmingsplan "Oudeschans" dat is goedgekeurd op 26 februari 1985. Naast de beoogde actualisering dient dit plan met name ook om te voldoen aan de verplichting als bepaald in de artikelen 35 en 36 van de Monumentenwet. Bij besluit van 28 maart 1991 is Oudeschans namelijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht zoals bedoeld in de Monumentenwet van 1988. Bij dit besluit werd destijds bepaald dat het geldende bestemmingsplan uit 1983 als voldoende beschermend kon worden beschouwd.

Uitgangspunt van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dan ook: "het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en cultuurhistorisch waardevolle structuur, in combinatie met het behoud en de leefbaarheid in het dorp".

Concreet betekent dit:

- bescherming van de aanwezige ruimtelijke waarden;
- versterking van de woonfunctie op passende locaties in het dorp;
- bijdragen aan de oplossing voor de verkeers- en parkeerproblemen in het dorp.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vooral een conserverend karakter. Het staat slechts in zeer beperkte mate wijzigingen toe binnen de bestaande structuur. Functieveranderingen zijn mogelijk door de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Ook biedt het plan in zeer beperkte mate een mogelijkheid voor enige invulling met woningen.

In zijn algemeenheid willen wij onze waardering uitspreken voor de opzet en de wijze van regeling zoals deze in dit ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Niettemin geeft dit ons aanleiding tot het maken van enige opmerkingen.

Deze hebben met name betrekking op de voorschriften. Het betreft hier de navolgende opmerkingen en suggesties.

De opmerkingen zijn ingedeeld in drie categorieën.

Een opmerking categorie 1 (een zogenaamd hard uitgangspunt) heeft betrekking op een regeling die strijdig is met het rijks- en/ of provinciaal beleid. Het gaat hier om zogenaamde harde uitgangspunten. Het niet aanpassen aan een dergelijke opmerking kan leiden tot onthouding van goedkeuring van de betreffende regeling.

Een opmerking categorie 2 betreft een zogenaamd overleg of discussiepunt. Het deel van het bestemmingsplan waaraan een dergelijke opmerking wordt toegekend vraagt in het kader van een adequate beoordeling op grond van provinciaal of rijksbeleid om een nadere toelichting. Op basis van een gedegen motivering kan bij de goedkeuring alsnog worden ingestemd met de regeling.

Categorie 3 opmerkingen hebben betrekking op de kwaliteit van regeling. In beginsel zal dit niet leiden tot onthouding van goedkeuring.

Planvoorschriften.

Definitie bijgebouw

Door in artikel 1, lid 16, uitsluitend aan te geven dat het bijgebouw qua afmetingen ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, biedt dit de mogelijkheid om hierin een, ten opzichte van het hoofdgebouw, nevenschikkende functie uit te oefenen. Hiermede wordt voorbij gegaan aan het essentiële verschil tussen een hoofd- en bijgebouw, waarbij het bijgebouw functioneel ten dienste staat van de in het hoofdgebouw toegestane functie(s).
(categorie 2)

Definitie agrarisch bedrijf

De in artikel 1, lid 22 opgenomen begripsbepaling biedt ook de mogelijkheid voor het telen van hout. Vanwege de ligging van de beide agrarische bedrijven op de overgang van het dorp naar het zeer open gebied zijn wij van mening dat een dergelijke mogelijkheid afbreuk kan doen aan de binnen dit gebied aanwezige waarden. Ons voorstel is dan ook om de hiervoor opgenomen mogelijkheid in deze begripsbepaling te schrappen.
(categorie 2)

Grondgebonden respectievelijk niet grondgebonden bedrijfsvoering

Niet duidelijk is wat de betekenis is van deze beide begrippen naast het begrip intensief veehouderijbedrijf zoals dat is opgenomen in lid 26, van artikel 1.
(categorie 3)

Beschrijving in hoofdlijnen./ aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgebied

In het plan wordt herhaaldelijk verwezen naar het besluit tot aanwijzing als beschermd dorpsgezicht als waardestellend kader. De bij het aanwijzingsbesluit behorende toelichting vervult in dit opzicht echter een belangrijker rol. Het zou om die reden aanbeveling verdienen om in de Beschrijving in Hoofdlijnen (art. 3, lid 1, resp. lid 2.1) óók naar die toelichting te verwijzen en hiervan onderdeel uit te laten maken door deze als bijlage hieraan toe te voegen.
Wij adviseren u hierbij eveneens om een verwijzing naar deze toelichting bij het aanwijzingsbesluit op te nemen in de aanvullende bestemming "Beschermd dorpsgezicht" (artikel 21).

Naar aanleiding van de laatste zin van artikel 3, lid 2.1, merken wij op dat het aanbeveling zou verdienen in het plan aan te geven welke rechtsgevolgen van de aanwijzing – waarvan het bestemmingsplan er één is - zijn gericht op het beschermen van het dorpsgezicht, zoals de sloopvergunning (Monumentenwet artikel 37) en de beperkingen voor vergunningvrije/ meldingsplichtige bouwwerken.

Bij de verwijzing naar beschermde monumenten (artikel 3, lid 2.2 en lid 2.3, laatste *) verdient het aanbeveling de tekst aan te vullen met "... zullen mede op basis van deze wet ..." omdat de Monumentenwet niet volledig in de plaats van het bestemmingsplan kan treden.
(categorie 3)

Fasering woningbouw

Het bestemmingsplan laat bij recht geringe mogelijkheden open voor de toevoeging van woningen. Niettemin achten wij het noodzakelijk dat de woningbouw gefaseerd uitgevoerd gaat worden. Een hierop afgestemde regeling in het bestemmingsplan achten wij dan ook noodzakelijk.
(categorie 2)

Wijzigingsbevoegdheid parkeervoorzieningen

Eén van de essentiële structuurkenmerken van het beschermde dorpsgezicht is het onderscheid tussen het binnendijkse deel van de vesting en het deel dat van oorsprong buitendijks lag. In het laatstgenoemde gebied is de visuele openheid van het agrarische gebied in combinatie met de aanwezigheid van slechts enkele, vrijgelegen gebouwen een belangrijke en beschermingswaardige karakteristiek. Het is juist dit aspect dat in het gedrang kan komen bij de mogelijkheden die het plan biedt voor het scheppen van parkeervoorzieningen.

Met name betreft dit de wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 25, lid 7 (en art 3.3.1.12), die op ongedifferentieerde wijze binnen een groot aantal bestemmingen de aanleg van parkeerterrein mogelijk maakt. Omdat een dergelijke inrichting onvermijdelijk strijdig is met essentiële cultuurhistorische waarden – in het bijzonder in het bovengenoemde open gebied waarvoor in artikel 11 het gebruik als parkeerplaats met goede reden juist expliciet is uitgesloten - achten wij deze wijzigingsbevoegdheid onaanvaardbaar. In het uiterste geval zou wellicht gedacht kunnen worden aan incidenteel medegebruik voor parkeren zonder dat zulks tot een wijziging van de inrichting, c.q. tot een wijziging van het beeld leidt.
(categorie 1)

Parkeermogelijkheid bij boerderij aan de Poortweg

Bij de boerderij die ligt aan de Poortweg is in combinatie met uitbreiding van de landschapstuin een permanente inrichting voor parkeren voorzien. Hoewel in beginsel met deze keuze kan worden ingestemd, achten wij het gewenst in de desbetreffende planvoorschriften expliciet te bepalen dat hierbij de zichtlijnen en de vrije ligging van de bestaande bebouwing aan de Poortweg in acht moeten worden genomen. Dit past binnen de algemene uitgangspunten voor het oorspronkelijk buitendijkse deel van de nederzetting.
(categorie 2)

Toevoeging handhaving kenmerkende openheid voormalige grachten- en havenzone

Wij adviseren u aan de "Karakteristieke waarden" (art. 3, lid 3.1.2) toe te voegen de handhaving van de kenmerkende openheid van de voormalige grachten- en havenzone, waarnaar in de plan-toelichting is verwezen.
(categorie 2)

Afdekking kleinschalige panden

Kenmerkend voor de bebouwing in het dorpsgezicht is de aanwezigheid van kleinschalige panden met een afdekking in de vorm van een kap. In dat verband is het gewenst bij de hoofdgebouwen een dakhelling voor te schrijven, die ertoe leidt dat bij ver- en nieuwbouw het ruimtelijk beeld bewaard blijft. De minimale dakhelling van 30° die in het plan bij recht wordt gehanteerd is hiervoor echter te gering. Wij achten het gewenst deze te verhogen tot 40°, waar zonodig bij vrijstelling van kan worden afgeweken. Deze opmerking betreft in ieder geval de planvoorschriften voor de bestemmingen "Woondoeleinden I" (art. 4, lid B, onder 1.e), "Woondoeleinden II" (art. 5, lid B, onder 1.e) en "Gemengde doeleinden" (art. 7, lid B, onder 1.e). In feite geldt dit ook voor de bestemming "Woondoeleinden III" (artikel 6, lid B, onder 1).
(categorie 2)

Maximale goothoogte

Een goothoogte van maximaal 6,5 m bij recht voor de bestemming "Gemengde doeleinden" (art. 7, lid B, onder 1, sub d) is niet passend in de bebouwingsreeks van de Voorstraat, zodat deze naar onze mening naar 3 meter of 3,5 meter dient te worden teruggebracht. De bestaande afwijkende maatvoering, zoals bij Poortweg 1, zal een meer toegesneden incidentele regeling kunnen krijgen. Hetzelfde geldt ten aanzien van de goothoogte van agrarische bedrijfswoningen (art. 10, lid B, onder 1, sub e), waar een afwijkende maat van 8 meter tot norm lijkt te zijn verheven. Wij zijn van mening dat ook deze meer afgestemd dient te worden op de omgeving.
(categorie 2)

Toelaatbaarheid bedrijvigheid

Artikel 7, lid A, sub 1, onder b biedt de mogelijkheid tot vestiging van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2. Hieronder vallen ook bedrijven die het karakter van Oudeschans als beschermd dorpsgezicht in onevenredige mate aan kunnen tasten. Het is op grond van het bestemmingsplan bijvoorbeeld mogelijk om bij recht bedrijven gericht op de handel en reparatie in auto's en motoren te realiseren. Ook biedt deze regeling de mogelijkheid voor het oprichten van benzine service – stations. Wij adviseren u om de bestaande functies per pand vast te leggen en door middel van een vrijstellingsbepaling ook andere bedrijven in beginsel toe te staan. Ten behoeve van deze vrijstellingsmogelijkheid zal de bedrijvenlijst nog eens nadrukkelijk gecheckt dienen te worden op de met het karakter van Oudeschans te verenigen functies.
(categorie 2)

Cultuurhistorische waarden binnen de bestemming "Cultuurgronden"

In de bestemmingsomschrijving van "Cultuurgrond met landschaps- en natuurwaarden" (artikel 11) ontbreken ten onrechte de cultuurhistorische waarden.
(categorie 2)

Omschrijving bestemming "Groenvoorzieningen"

De bestemming "Groenvoorzieningen" ligt op een drietal terreinen, waarvan er één het bomenpleintje vóór het perceel Poortweg 1 betreft en twee kleine, die een tuinachtige inrichting kennen. De bestemmingsomschrijving is echter weinig specifiek en biedt te veel ruimte voor ongewenste, plantsoenachtige standaardinrichtingen. Het verdient aanbeveling deze meer op de specifieke kenmerken van het dorpsgezicht af te stemmen.
(categorie 3)

Doeleindenomschrijving bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf".

Het is gewenst om in de omschrijving van de bestemming "Doeleinden van verkeer en verblijf" artikel 18) 'groenvoorzieningen' te vervangen door 'bermen'. In samenhang met de bestemming "Water" verdient het aanbeveling, door middel van een aanduiding op de plankaart, de bestaande brug afzonderlijk aan te duiden.

Het onderdeel 'bruggen, duikers en/of dammen' is dermate strijdig met de karakteristiek van de bestemming "Water" (art. 20) dat deze niet in de bestemmingsomschrijving behoort te zijn opgenomen, terwijl 'bermen en beplanting' slechts in beperkte mate daarvan deel uitmaken. (categorie 2)

Aanvullingen bestemming Beschermd dorpsgezicht (artikel 21)

De bestemming "Beschermd dorpsgezicht" (artikel 21) ziet toe op afstemming op de cultuur-historische waarden van het aangewezen gezicht. In dit verband zou in lid A eveneens verwezen kunnen worden naar de toelichting bij het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht. Met betrekking tot de nadere eisen (lid C) verdient het ook aanbeveling om op te nemen dat deze betrekking kunnen hebben op (het materiaal van) de verharding en de terreininrichting, aspecten die naast de bebouwing sterk van invloed zijn op het ruimtelijk beeld.

Wij adviseren u de in lid D, onder 1, opgenomen mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling te beperken tot een *gedeeltelijke* platte afdekking van hoofdgebouwen.

In artikel 21, lid D, 3 is een vrijstellingsbepaling opgenomen ten aanzien van de breedte van de gevel van een bijgebouw. Aangezien er geen bepalingen ten principale zijn opgenomen is deze vrijstellingsmogelijkheid overbodig. (categorie 2)

Wijzigingsbevoegdheden artikel 25

Artikel 25, de leden 2 en 4 bieden de mogelijkheid om de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" respectievelijk "Agrarische bedrijven" te wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden I" en voor zover het betreft lid 4 tevens de mogelijkheid voor wijziging in de bestemming "Woondoeleinden II".

In deze wijzigingsbepalingen is aangegeven dat de bepalingen van de artikelen 4 respectievelijk 5 hierop van toepassing zijn. Deze regeling bevat naast gebruiksmogelijkheden ook bebouwingsbepalingen. Toepassing van de in beide leden opgenomen wijzigingsbevoegdheden zou leiden tot een invulling die volstrekt afwijkt van de huidige, deels monumentale bebouwing. Een dergelijke wijziging in het bebouwingsbeeld zeker op deze zeer markante plaatsen zal door u niet zijn beoogd. Wij zijn van mening dat uitsluitend een gebruiksverandering onder de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in de Beschrijving in hoofdlijnen is toegestaan. (categorie 1)

Toelichting

Aanvulling opsomming beschermde objecten

Op de plankaart en in de toelichting zijn aangegeven welke objecten beschermde monumenten op grond van de Monumentenwet zijn. Naast de hiervoor op de plankaart aangewezen objecten zijn ook de bastionrestanten met de begraafplaats (het zgn. Doodenbastion) en het bastionvormige terrein binnen de westelijke bocht van de Aa hiervoor aangewezen. (categorie 3)

Plankaart

Begrenzing "terrein van hoge archeologische waarde".

Binnen het gebied van Oudeschans is de schans van Oudeschans een archeologisch waardevol terrein. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie Groningen is het gebied van de schans aangegeven als "terrein van hoge archeologische waarde".

Het archeologisch waardevolle terrein komt qua omvang niet geheel overeen met het plangebied zoals dit op de plankaart staat aangegeven.

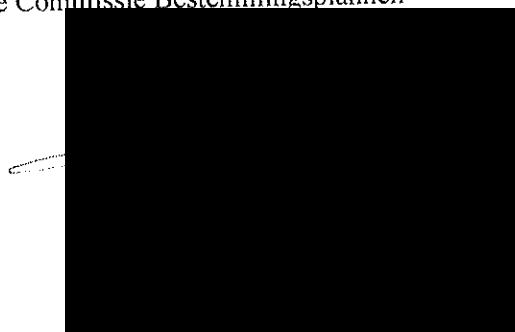
Wij zouden er bij u op aan willen dringen in dit bestemmingsplan alsnog aandacht te besteden aan de archeologische belangen en het archeologisch waardevolle terrein als zodanig te regelen in dit bestemmingsplan (in de voorschriften, de plankaart en de toelichting). Dit impliceert dat niet alleen de bovengrondse structuren en elementen een planologische bescherming behoeven maar ook de waarden onder de grond. Bij toekomstige ontwikkelingen – zoals woningbouw – dient men dan ook rekening te houden met het aanwezige bodemarchief.
(categorie 3)

Bebouwingsmogelijkheid Marktpllein/ hoek Achterstraat

Met betrekking tot de plankaart merken wij op dat een bebouwingsmogelijkheid is opgenomen waarmee de storende onderbreking van de zuidelijke straatwand van het Marktpllein, op de hoek van de Achterstraat, voor een deel kan worden gesloten. Onduidelijk is waarom hier slechts een gedeeltelijke bouw­mogelijkheid is geboden; vanuit de ruimtelijke opbouw van de kern zou het de voorkeur hebben het volledige groenstrookje tot aan de hoek te bebouwen.

De omvang van bouw­mogelijkheden voor bijgebouwen lijkt in veel gevallen (te) sterk te zijn beperkt tot bestaande locaties. Omdat deze beperking niet altijd vanuit ruimtelijk oogpunt is te motiveren, willen wij u een iets ruimhartiger aanduiding in overweging geven.
(categorie 3)

Namens de Commissie Bestemmingsplannen



, voorzitter

, secretaris.

Verbeterpunten:

Artikel 5:

- lid D, onder 1: de nummering i.c. a, c en d is niet logisch.
- lid E, onder 1: het is de vraag of dit niet een te ruime omschrijving betreft. Wellicht dat kan worden volstaan met het aanlegvergunningsplichtig stellen van het verwijderen van bomen en struiken.
- lid F, onder 2: een aanpassing van de redactie door toevoeging van de woorden "alsmede de voor zover aanwezig aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen" na het woord "bedrijfsvloeroppervlakte" zou deze regeling verduidelijken

Artikel 7:

- lid A, onder 1 sub d, e en f : deze begrippen zijn niet gedefinieerd;
- lid B, 1, onder a. : bedoeld zal zijn lid A sub 1 en 2;

Artikel 9:

- lid D, onder 1 en 2: ook de uitoefening van detailhandel kan een bedrijfsmatige activiteit zijn.

Artikel 11:

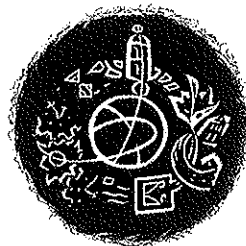
- lid A sub 3: een omschrijving van de natuurlijke waarden ontbreekt.

Artikel 12:

- lid A, de leden 1 en 2: een omschrijving van de natuurlijke, de landschappelijke en cultuurlandschappelijke waarden ontbreekt.

Artikel 14:

- Lid D, sub 2 verwijst naar lid E, sub 1. Dit dient lid D, sub 1 te zijn.



RIJKSDIENST VOOR DE MONUMENTENZORG

Broederplein 41 · 3703 CD Zeist

Postbus 1001 · 3700 BA Zeist

☎ | 030 · 698 32 11

fax | 030 · 691 61 89

Rabobank 1923 21 757

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bellingwedde
Postbus 18
9698 ZG WEDDE

uw brief/kenmerk
d.d. 15 februari 2002
nr 0815

ons nummer
RNO-2002-465

behandeld door
O. Kloosterman

onderwerp
Ontwerpbestemmingsplan Oudeschans

bijlage

datum

→ 9 APR. 2002

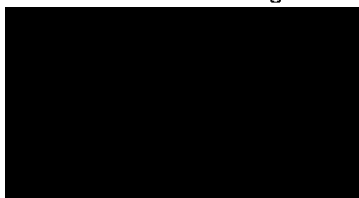
Geacht College,

Bij bovengenoemde brief zond u mij het ontwerpbestemmingsplan "Oudeschans" ten behoeve van het overleg ex artikel 10 BRO, waarvoor mijn dank.

Het plan is eveneens geagendeerd voor behandeling in de Commissie Bestemmingsplannen van de provincie Groningen, waarin de Rijksdienst voor de Monumentenzorg is vertegenwoordigd. In verband hiermee kunt u ervan uitgaan dat mijn reactie op het ontwerpplan zal zijn opgenomen in het overlegadvies dat door de Commissie Bestemmingsplannen wordt uitgebracht.

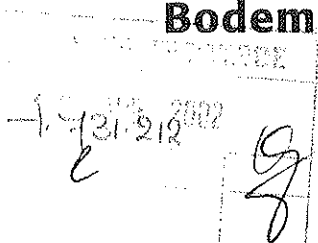
Naar ik aanneem heb ik u hiermee voldoende geïnformeerd.

De Directeur van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg,
voor deze,
de consulent in de Regio Noord-Oost,



Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Bellingwedde
Postbus 18
9698 ZG WEDDE



A

B en W verg. d.d.:

Datum
17-04-2002
Onderwerp
bp Oudeschans

Briefnummer
U02-483/AMZ
Contactpersoon \ doorkiesnummer

Geacht College,

Onder dankzegging voor het toesturen van het ontwerpbestemmingsplan "Oudeschans" in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Bro, maak ik graag van de gelegenheid gebruik te reageren op dit plan.

Het bestemmingsplan Oudeschans behandelt de planologisch-juridische regeling voor de dorpsbebouwing van de oude vesting Oudeschans. In dit plan komt onder meer de handhaving en versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht in relatie tot de waardevolle ruimtelijk-landschappelijke structuur van het dorp. Het bestemmingsplan is wat dat betreft hoofdzakelijk conserverend van aard. Daarnaast geeft dit plan ook ruimte aan toekomstige ontwikkelingen waaronder woningbouw.

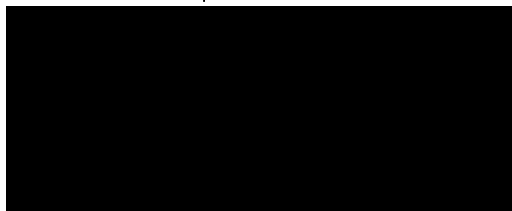
Er is in dit bestemmingsplan uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden. Waar het gaat om het beschermde dorpsgezicht Oudeschans en de daar aanwezige gebouwde monumenten verwijs ik u naar de brief van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (d.d. 8 april 2002). Ik moet u er echter op wijzen dat er in dit bestemmingsplan ook aandacht geschonken dient te worden aan de archeologische belangen. Hoewel er in Oudeschans geen rijksbelangen op het gebied van de archeologie in het geding zijn, heeft men hier wel te maken met een archeologisch waardevol terrein. Het gaat om een "terrein van hoge archeologische waarde" zoals dit op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Groningen staat aangegeven. Het gaat om de schans van Oudeschans. Het archeologisch waardevolle terrein komt qua omvang niet geheel overeen met het plangebied zoals het op de plankaart staat aangegeven.

Wij zouden er bij u op aan willen dringen in dit bestemmingsplan alsnog aandacht te schenken aan de archeologische belangen en het archeologisch waardevolle terrein als zodanig op te nemen in de Toelichting, Voorschriften en op de plankaart. Dit betekent dat niet alleen de bovengrondse structuren en elementen een planologische bescherming behoeven maar zeer zeker ook de waarden onder de grond. Bij toekomstige ontwikkelingen - zoals woningbouw op een aantal locaties - dient men dan ook rekening te houden met het aanwezige bodemarchief.

Datum
17-04-2002
Onderwerp
bp Oudeschans

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd

Hoogachtend,
de directeur
namens deze,



regiomedewerker Noord
planvorming en ruimtelijke ordening.

cc. Provincie Groningen, Dienst Ruimte en Milieu, 
Provincie Groningen, Secretaris Commissie Bestemmingsplannen
Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Regio Noord, t.a.v. 

Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Bellingwedde
Postbus 18
9698 ZG WEDDE

1-131 2179

Aquapark 5, Veendam
Postbus 195, 9640 AD Veendam
Tel (0598) 693 800
Fax (0598) 693 893

AX

VERZONDEN 22 MARCH 2002

Uw brief 0815

Ons kenmerk MdG 01404/02208

Datum 18-03-2002

Onderwerp vooroverleg

Behandeld door [REDACTED]

Doorkiesnummer [REDACTED]

bestemmingsplan

Oudeschans

B en W verg. d.d.:

Geacht College,

Hierbij maken wij van de gelegenheid gebruik om te reageren op het ontwerp-bestemmingsplan Oudeschans.

In hoofdstuk 3.4 en in hoofdstuk 3.5 wordt kort ingegaan op het aspect water en onder andere de rol van het waterschap. Ten aanzien van de functietoekenning is hier aangegeven dat het waterschap de functies aan het water moet toekennen. Het waterschap doet dit in haar Waterbeheersplan. Binnen stedelijke gebieden vindt hierin vaak nog een detaillering plaats, het is gewenst dit op te pakken in het kader van Gemeentelijke waterplannen. Deze waterplannen worden gezamenlijk met de gemeente en andere belanghebbenden opgesteld, waarbij de gemeente meestal de initiatiefnemer is.

Op dit moment is dit nog niet voor de gemeente Bellingwedde gestart. Voor hoofdwatgangen (zie bijlage) gelden naast functies als esthetische waarden, ecologie, cultuurhistorisch en dergelijke altijd de functie wateraanvoer, -afvoer en berging. Wij verzoeken dan ook om in ieder geval aan alle hoofdwatgangen, inclusief de onderhoudspaden en kunstwerken en gemalen de functie water toe te kennen met de bovengenoemde bestemmingsomschrijving. In de huidige plankaart valt het water onder verschillende bestemmingen en is niet in alle bestemmingsbepalingen het water genoemd.

Naast de functietoekenning vragen het rijk, de provincie en het waterschap ook om in bestemmingsplannen natte paragrafen op te nemen. Het Ministerie van VROM heeft in november 2000 onder de titel "De Waterparagraaf", water in bestemmingsplannen hiervoor een handreiking uitgebracht. Wij verzoeken u om een dergelijke paragraaf op te nemen.

Hierin zouden in ieder geval de volgende aandachtspunten aan de orde moeten komen: een beschrijving van het grondwatersysteem en het oppervlaktewatersysteem inclusief peilen en het aanvoer- en afwateringssysteem, de bodemopbouw, de grondwaterstanden, de drooglegging, het regen- en afvalwatersysteem (riolering) en de relatie van het watersysteem binnen het plangebied met zijn omgeving.

Voor verdere informatie verwijs ik naar de genoemde handreiking.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien graag uw reactie tegemoet.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur



Districtshoofd Noord
Sector Waterhuishouding en Waterkering

Nederlandse Aardolie Maatschappij B.V.



NAM

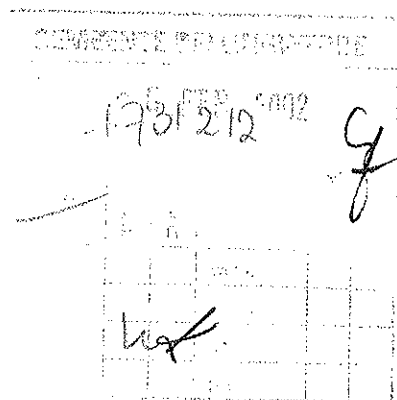
Schepersmaat 2
Postbus 28000
9400 HH ASSEN
Telefoon : (0592) 369111
Telefax : (0592) 362200

www.nam.nl

Aan het College van de gemeente Bellingwedde

Postbus 18

9698 ZG WEDDE



Uw ref:

Onze ref: LLL

Doorkiesnr: (0592) 362460

Assen, 25 februari 2002

200202100885

Onderwerp: Inspraak ontwerpbestemmingsplan Veelerveen en het ontwerpbestemmingsplan Oudeschans

Geacht College,

Onder dankzegging voor het toezenden van de twee hierboven aangehaalde ontwerpbestemmingsplannen berichten wij u, dat de beide ontwerpplannen ons geen aanleiding geven tot inhoudelijke opmerkingen.

Vertrouwende u hiermede van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

Hoogachten,
Nederlandse Aardolie Maatschappij B.v.

Afdeling Grondzaken



Aan het College van Burgemeester
En wethouders der gemeente Bellingwedde,
Postbus 18,
9698 ZG WEDDE

Bezoekadres Winschoterdiep 50
9723 AB Groningen
Postadres Postbus 1700
9701 BS Groningen
Telefoon 038 851 85 30
Fax 038 - 851 42 75
E-mail netwerkn Noord@essent.nl
Internet www.essent.nl

1731.2102
G
Wg

Datum 2 april 2002
Onderwerp ontwerp bestemmingsplan "Oudeschans"
Van [redacted]
Doorkiesnr. [redacted]
E-mail [redacted]

Onze ref HereJ

Geacht college,

Wij delen u mede dat het ontwerp bestemmingsplan "Oudeschans", ons geen aanleiding geeft tot het maken van op- of aanmerkingen.

Wij verzoeken u bij de verdere ontwikkelingen van dit plan rekening te houden met zowel de bestaande als de toekomstige kabel- en leidinginfrastructuur, zowel onder- als bovengronds.

Mochten er nog vragen zijn, dan kunt u contact opnemen met de heer [redacted]

Met vriendelijke groet,

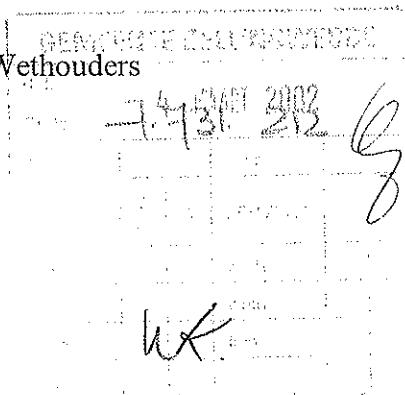
[redacted signature]

Bedrijf Essent Netwerk Noord N.V.
Handelsregister 02 06 45 26
Bank 59 34 15 159
Postbank 133 84 23



N.V. Waterbedrijf Groningen
 Postbus 24
 9700 AA Groningen
 Bezoekadres: Phebensstraat 1
 Tel. (050) 368 86 88*
 Fax (050) 312 25 34
 BNG 28.50.96.648
 Postbank 83 17 50

Het College van Burgemeester en Wethouders
 Gemeente Bellingwolde
 Postbus 18
 9698 ZG WEDDE



Behandeld door

Telefoonnummer

Uw brief d.d. / Kenmerk
 15-02-2002 / 0819 en 0821

Onderwerp
 Inspraak ontwerp
 bestemmingsplannen Veelerveen en
 Oudeschans

Bijlage(n)

Groningen,
 1-3-2002

Nummer
 PHS54120

Geacht college,

Onder verwijzing naar bovengenoemde brieven delen wij u mede, dat het Waterbedrijf Groningen vooralsnog geen aanleiding heeft om inhoudelijk te reageren op de bovengenoemde plannen. Zodra de plannen definitief zijn, willen wij graag met u en de overige nutsbedrijven, in goed overleg, de tracés voor eventueel te leggen of te verleggen leidingen in openbare grond vaststellen.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met bovengenoemde contactpersoon.

Hoogachtend,
 N.V. Waterbedrijf Groningen,

sector manager
 administratie



Gastransport Services

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Bellingwedde
Postbus 18
9698 ZG WEDDE

District Noord
Postbus 162
7400 AD Deventer
Zutphenseweg 51023
Telefoon (0570) 69 69 11
Fax (0570) 69 64 11
www.gastransportservices.nl
BTW-nummer NL007239348B01
Handelsregister Groningen 02029700

1731 2002
h

VERZONDEN 21 FEB. 2002

Ons kenmerk: ON-S 02.253
Uw kenmerk: 0819 en 0821

Datum: 19 februari 2002
Doorkiesnr.: [REDACTED]

Onderwerp: Vooroverleg bestemmingsplannen Veelerveen en Oudeschans

Geacht college,

Met uw brieven van 15 februari 2002 deed u ons in het kader van het vooroverleg ex artikel 10 BRO de bovenvermelde ontwerp-bestemmingsplannen toekomen.

Bij de ontwerpen zijn geen belangen van onze maatschappij betrokken.

De plannen zenden wij u met onze dank bijgaand retour. *by I?*

Hoogachtend



Bijlage: als genoemd



REIDERLAND

Gemeente Reiderland

Rozenstraat 2

9686 RN BEERTA

Postbus 3

9686 ZG BEERTA

telefoon: algemeen 0597-331255

telefax: 0597-332058

Rabobank Winschoten e.o.: 30.62.00.422

Gironummer: 290311

Aan:

het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Bellingwedde

Postbus 18
9698 ZG WEDDE

12 MAART 2002
1731 212
G

uw brief van: 15 februari 2002

uw kenmerk: 0814/0815

ons kenmerk: RZ/LH/2002-402

orwerp: bestemmingsplan Oudeschans en Veelerveen

Beerta: 11 maart 2002

VERZONDEN 11 MAART 2002

Geacht College,

Onlangs ontvingen wij van u in het kader van het artikel 10 Bro vooroverleg een exemplaar van het bestemmingsplan Oudeschans en een exemplaar van het bestemmingsplan Veelerveen. Wij willen u hiervoor vriendelijk bedanken.

Wij willen u hierbij medelen dat de betreffende bestemmingsplannen voor ons geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen.

Wij nemen aan dat wij u hiermee voldoende hebben ingelicht.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Reiderland,

de secretaris,

J.P.I.M. Flooren

de burgemeester,

B. Horseling



GEMEENTE VLAGTWEDDE

Bezoekadres:
Dorpsstraat 1, Sellingen

Postadres:
Postbus 14
9550 AA Sellingen

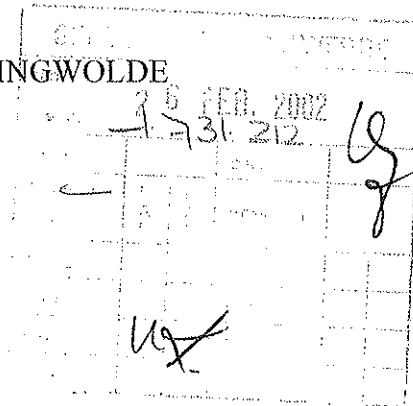
telefoon (0599) 32 02 20
telefax (0599) 32 02 99

98

Gemeente Bellingwedde

Postbus 18

9695 ZG BELLINGWOLDE



Sellingen, 25 februari 2002

Onderwerp: Ontvangstbevestiging
Uw kenmerk: 0815

Geachte heer/mevrouw,

Hiermee bevestigen wij de ontvangst van uw brief van 15 februari 2002, inzake vooroverleg bestemmingsplan Oudeschans.

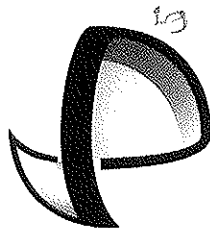
Uw brief is geregistreerd onder nummer 200200382 en wordt behandeld door de heer Gringhuis van de afdeling VROM van de sector Ruimtelijke Zaken.

Bij correspondentie verzoeken wij u dit nummer te vermelden.

Wij doen ons best uw brief zo spoedig mogelijk af te handelen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Vlagtwedde.



Pekela

uw brief d.d. :
uw nummer : 616
ons nummer :
bijlage(n) :
onderwerp : artikel 10 Bro
behandelend
ambtenaar : A. Kuiper
28 februari 2002
Oude Pekela,
verzonden : - 1 MRT 2002

Burgemeester en wethouders van
Bellingwedde
Postbus 18
9698 ZG Wedde

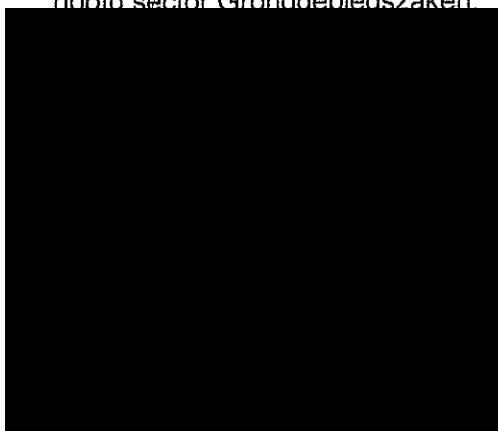
GEMEENTE BELLINGWEDDE	
1731.2128	
8	
8	
Wx	

Geacht college,

Naar aanleiding van uw brieven van 15 februari 2002, kenmerk 814 en 815, delen wij u mee dat de ontwerpbestemmingsplannen Veelerveen en Oudeschans geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen.

Met vriendelijke groeten,

namens burgemeester en wethouders van Pekela,
hoofd sector Grondgebiedszaken



typ.
coll.



Aan het College van burgemeester en
wethouders van de gemeente Bellingwedde
Postbus 18
9698 ZG WEDDE

Uw kenmerk : 0814 en 0815
Uw brief van : 15 februari 2002
Bijlage(n) : twee bestemmingsplannen
Ons kenmerk : RO/847/846
Behandeld door : Mevr. C. Boer tel.nr. 0597-481369
Datum : 27 februari 2002
Onderwerp : vooroverleg bestemmingsplannen

RECEIVED BELLINGWEDDE

FEB 2002

1431 21268

Geacht College,

K.R.

Hierbij doen wij u de bestemmingsplannen Veelerveen en Oudeschans retour.

afgeg. VROM. ZR

Beide plannen geven ons geen aanleiding tot het geven van een reactie.

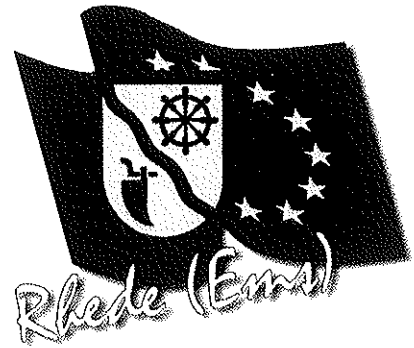
Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Winschoten,
De 1. secretaris,

De burgemeester,

Gemeinde Rhede (Ems)

DER GEMEINDEDIREKTOR



Gemeinde Rhede (Ems) · Postfach 11 34 · 26898 Rhede (Ems)

Gemeente Bellingwedde
Postbus 18

NL 9698 ZG Wedde

Bearbeitet von: **Herr Lammers**
Telefon (04964) 9182-27
Telefax (04964) 9182-42
E-Mail: Lammers@Rhede-Ems.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

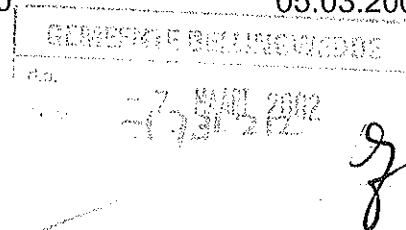
0815 15.02.2002

Mein Zeichen

621-01/021-30

Rhede (Ems)

05.03.2002/KI



vooroverleg bestemmingsplan Oudeschans

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung des o.a. Planes bedanken wir uns. Bedenken grundsätzlicher Art haben wir nicht vorzubringen.

Mit freundlichem Gruß

(Lammers)

Rathaus	Telefon	Telefax	Besuchszeiten
Gerhardyweg 1	0 49 64 / 91 82-0	0 49 64 / 91 82-40	Mo. - Fr. 08.00 - 12.00 Uhr
26899 Rhede (Ems)	E-Mail	Internet	Mo. u. Do. 17.00 - 18.00 Uhr
	Gemeinde@Rhede-Ems.de	http://www.Rhede-Ems.de	
Bankverbindungen			
Sparkasse Emsland (BLZ 266 500 01) Kto.-Nr. 17 000 019		Volksbank Rhede-Neurhede eG (BLZ 280 698 44) Kto.-Nr. 164 300	
Aschendorfer Bank (BLZ 285 617 90) Kto.-Nr. 11 004 300		Postgiroamt Hannover (BLZ 250 100 30) Kto.-Nr. 26 206-301	