



## Partiële herziening Bestemmingsplan Buitengebied - Tjabbesstreek

**Partiële herziening**  
**Bestemmingsplan Buitengebied - Tjabbesstreek**

Code 07-04-02 / 26-03-09

**GEMEENTE BELLINGWEDDE 07-04-02 / 26-03-09**  
**PARTIELE HERZIENING**  
**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED - TJABBESSTREEK**

---

**TOELICHTING**

| <b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>                                    | <b><u>blz</u></b> |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                            | <b>1</b>          |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>                                     | <b>3</b>          |
| <b>3. BELEIDSKADER</b>                                         | <b>5</b>          |
| 3. 1. Rijks- en provinciaal beleid                             | 5                 |
| 3. 2. Gemeentelijk beleid                                      | 6                 |
| <b>4. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN</b>                 | <b>7</b>          |
| 4. 1. Milieuaspecten                                           | 7                 |
| 4. 2. Water                                                    | 8                 |
| 4. 3. Ecologie                                                 | 9                 |
| 4. 4. Cultuurhistorie en archeologie                           | 10                |
| 4. 5. Externe veiligheid                                       | 11                |
| 4. 6. Bodem                                                    | 11                |
| <b>5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN</b>              | <b>12</b>         |
| 5. 1. Algemeen                                                 | 12                |
| 5. 2. Afstemming bestemmingsplan - privaatrechtelijke regeling | 12                |
| 5. 3. Planuitgangspunten                                       | 12                |
| <b>6. TOELICHTING OP DE BESTEMMING</b>                         | <b>20</b>         |
| 6. 1. Algemeen                                                 | 20                |
| 6. 2. Toelichting op de bestemming                             | 20                |
| <b>7. UITVOERBAARHEID</b>                                      | <b>21</b>         |
| 7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid                         | 21                |
| 7. 2. Economische uitvoerbaarheid                              | 21                |
| <b>8. INSPRAAK EN OVERLEG</b>                                  | <b>22</b>         |
| 8. 1. Inspraak                                                 | 22                |
| 8. 2. Overleg                                                  | 22                |

**Bijlage 1**      **Ingekomen overlegreacties**

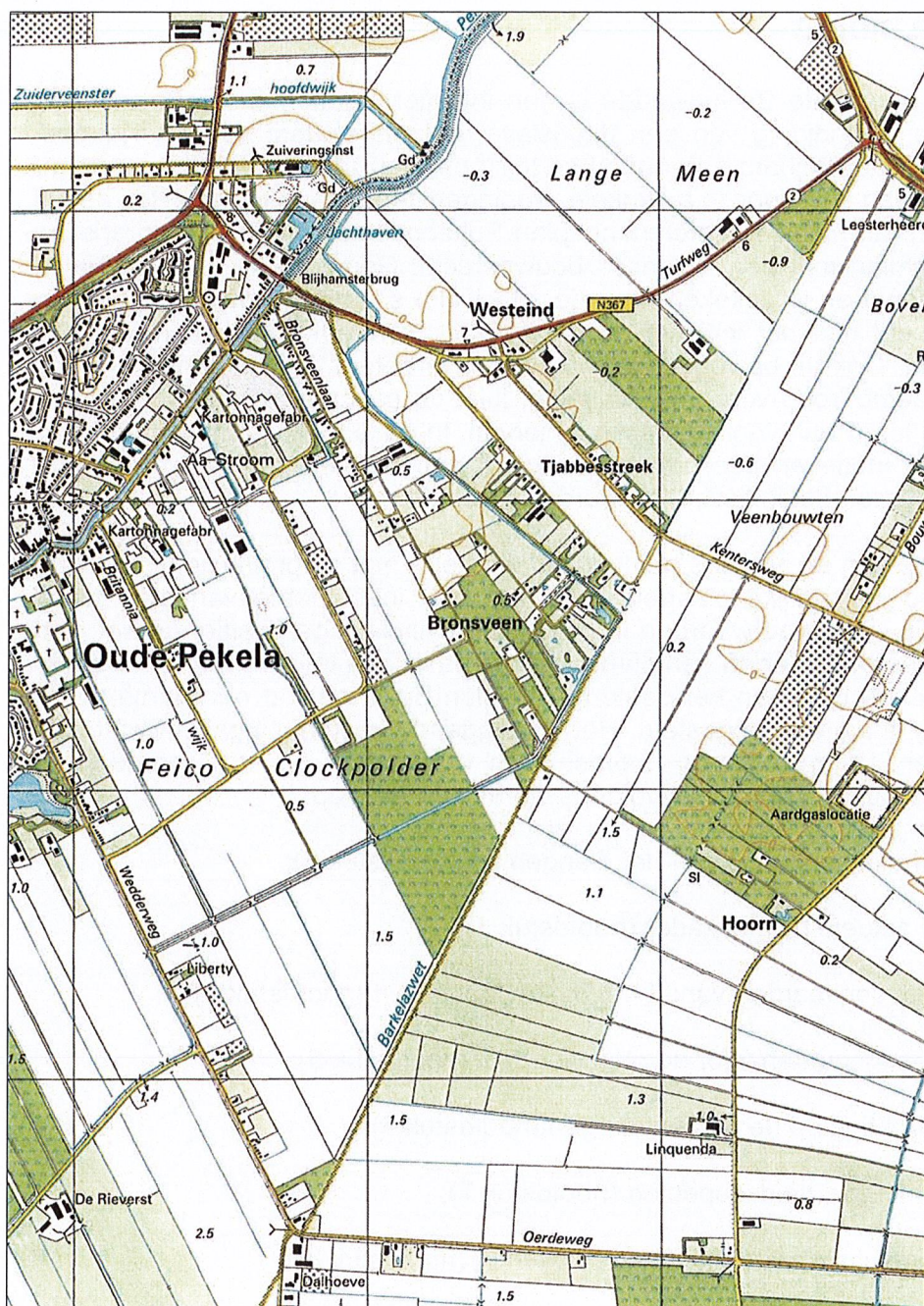
## 1. INLEIDING

Bij de gemeente Bellingwedde is een initiatief ingekomen om in verband met de beëindiging van een intensieve varkenshouderij aan de Tjabbesstreek onder Blijham een aantal bedrijfsopstallen af te breken en ter financiering van de sloop c.a. enkele woningen terug te bouwen. Het bedrijf heeft in het huidige bestemmingsplan Buitengebied (1998) een agrarische bestemming met een agrarisch bouwperceel. Gemeentelijk is het initiatief beoordeeld en is gekeken naar de specifieke situatie ter plaatse. Overwogen is dat met het initiatief de ruimtelijke en milieukwaliteit aanzienlijk is gediend. Ook de bewoningssituatie wordt verbeterd. Het gaat hier om een zogenaamd 'rood-voor-rood' initiatief; juist de concrete situatie in dit plangebied leent zich voor toepassing hiervan. In deze toelichting worden daarvoor de motieven beschreven en wordt aangegeven binnen welke randvoorwaarden het initiatief kan worden ingepast.

Gelet op één en ander is het initiatief ambtelijk met de provincie Groningen, Afdeling Ruimtelijke plannen, overlegd. Met inachtnaam van een aantal ruimtelijke randvoorwaarden is ook van provinciewege positief op het plan gereageerd. Om er nu een planologische basis aan te geven, dient voor het betreffende deel van het bestemmingsplan Buitengebied een partiële herziening te worden opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan wil hierin voorzien. De navolgende hoofdstukken verschaffen de achtergronden en uitgangspunten. Achtereenvolgens wordt ingegaan op:

- de huidige situatie van het plangebied (hoofdstuk 2);
- het actuele beleidskader (hoofdstuk 3);
- randvoorwaarden vanuit het omgevingsbeleid (hoofdstuk 4);
- uitgangspunten voor de nieuwe opzet (hoofdstuk 5);
- toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- uitvoerbaarheidsaspecten (hoofdstuk 7);
- de resultaten van inspraak en overleg (hoofdstuk 8).





Figuur 1. Tjabbesstreek met globale ligging plangebied  
(ondergrond: Topografische Dienst)

## 2. HUIDIGE SITUATIE

Het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer Haarman ligt aan de Tjabbesstreek, in het westelijke deel van de gemeente Bellingwedde. De Tjabbesstreek maakt deel van het randveenontginningslandschap ten westen van Blijham. Het gebied loopt als een gebied met vergelijkbare landschapkenmerken door in de aangrenzende gemeente Pekela (gebied "Bronsvveen"). Vanouds kenmerkte dit gebied zich door kleinere woningen in een oorspronkelijk nederzettingpatroon, plaatselijk afgewisseld door agrarische bedrijven. Zo ook het bedrijf Haarman dat zich als varkenshouderij aan de Tjabbesstreek heeft ontwikkeld. Achter het woonhuis zijn een aantal agrarische schuren gebouwd. Het bedrijf heeft planologische rechten en beschikt over een milieuvergunning.

### Wet Milieubeheer

De varkenshouderij heeft een milieuvergunning (besluit b. en w. van 9 januari 2001) voor 60 kraamzeugen, 240 guste en dragende zeugen en 1000 gespeende biggen. In de milieuvergunning zijn voorwaarden opgenomen die hinder voor de omgeving moeten beperken.

### Bestemmingsplan

Het bedrijf is in het huidige bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld: 1998, goedgekeurd: 1999) geregeld met een agrarisch bouwblok van circa 0,8 ha. Binnen het bouwblok geldt volgens de voorschriften een bebouwingspercentage van 70%, hetgeen resulteert in een bouwrecht van ruim 5500 m<sup>2</sup>. Wel moet er binnen bouwpercelen rekening worden gehouden met een zekere afstand tot de weg en tot de zijdelingse perceelgrenzen, zodat de feitelijke bouw mogelijkheden lager uitkomen.

Naast het perceel ligt aan de Tjabbesstreek nog een elftal woningen. Vanouds hebben langs deze streek overigens meer woningen gestaan, maar in de loop der tijd is er een aantal afgebroken en niet meer herbouwd.

De percelen waar de woningen zijn geprojecteerd, zijn thans aan de wegzijde deels bebost. Het betreft hier beplanting die circa acht à negen jaar geleden als erfbeplanting en met subsidie van Staatsbosbeheer is aangelegd. Doel was om de agrarische opstallen aan het zicht te onttrekken, met name vanaf het weggetje gezien. De nog jonge aanplant bestaat zowel uit bomen als struiken. Voor het overige betreft het plangebied enkele weilandjes met een hobbymatig, agrarisch gebruik. De percelen worden aan de oostzijde begrensd door een brede watergang, die noordelijk op de Pekel Aa aansluit en zuidelijk op de Barkelazwet, de gemeentegrens tussen Pekela en Bellingwedde. Binnen de gemeente Pekela zet zich het ruimtelijk patroon van het veenontginningsstype door.



Het volgende fragment geeft de huidige situatie weer:



*Figuur 2. Luchtfoto plangebied*

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Rijks- en provinciaal beleid

##### -- *Nota Ruimte*

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

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

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

Twee begrippen staan centraal in de *Nota Ruimte*: Basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Deze bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap. Bellingwedde maakt geen deel uit van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Voor de gebieden die geen onderdeel vormen van deze hoofdstructuur is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De *Nota Ruimte* geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit.

Binnen het landelijk gebied geeft de *Nota Ruimte* onder meer aan: Voor wat betreft de landbouwsector is het beleid gericht op een transitie naar een vitale en duurzame landbouw. Voorwaarde hiervoor is dat er een economisch perspectief aanwezig is voor de agrarische bedrijven. Voor zover dat niet het geval is, geeft de *Nota Ruimte* een aantal richtingen aan voor functieverandering. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn. Het initiatief waarop dit bestemmingsplan is gebaseerd, wil op laatstgenoemde ontwikkeling inspelen.

##### -- *Provinciaal Omgevingsplan Groningen*

Het provinciale beleid in de vorm van het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP I, 2000) vormt het belangrijkste toetsingskader voor dit bestemmingsplan. Het POP schetst het perspectief voor de langere termijn (2030) en geeft per thema en gebiedsgericht het concrete beleid tot 2010 aan. Voor het buitengebied zijn met name de zonering van het landelijk gebied én de gebiedsgerichte uitwerking(en) voor Oost-Groningen richtinggevend. Binnen POP-zonering van het landelijk gebied is het gebied rond de Tjabbesstreek een hoofdfunctie landbouw gegeven. Daar blijft het agrarisch gebruik richtinggevend. Voorts maakt het gebied aan de Tjabbesstreek deel uit van een zoekruimte voor nieuwe bebouwing. Het POP geeft verder een aantal randvoorwaarden in welk gevallen functieverandering van agrarische bedrijven mogelijk is.





#### 4. OMGEVINGSASPECTEN EN RANDVOORWAARDEN

Vanuit de aard van een bestemmingsplan (een toelatingsplan) kunnen geen maatregelen worden voorgeschreven. Bij het toelaten kunnen bepaalde voorwaarden worden gesteld ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarom is een goede afstemming tussen het ruimtelijk beleid (i.c. het bestemmingsplan) en beleidsinstrumenten op basis van andere wetgeving van groot belang. Afgezien van dit algemene karakter van dit bestemmingsplan wordt voor deze situatie nadere afspraken gemaakt om de gewenste situatie ook daadwerkelijk te realiseren. Zie hiervoor ook hoofdstuk 5.2.

Onderstaand wordt meer in het bijzonder op de verschillende omgevingsaspecten ingegaan.

##### 4. 1. Milieuaspecten

###### -- *geluidhinder*

Ten aanzien van het aspect 'geluidhinder' is de *Wet geluidhinder* (Wgh) bepalend. Uitgangspunt is dat er met de wet geen strijdige situaties ontstaan. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. In geval van dit bestemmingsplan is het aspect wegverkeerslawaaï van belang. Wat het wegverkeerslawaaï betreft: alle wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone waarbinnen, met het oog op het aspect verkeerslawaaï, in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitzondering hierop vormen wegen waarvoor een maximum is vastgesteld van 30 km/uur.

De Tjabbesstreek komt uit op de Turfweg, onderdeel van de verbinding tussen Winschoten en Blijham. De Tjabbesstreek is een asfaltweggetje dat tot dusver een maximum snelheid van 80 km per uur kent. Desalniettemin verwerkt het weggetje feitelijk slechts bestemmingsverkeer van de aanliggende panden. Doordat de Tjabbesstreek bovendien een beperkte breedte kent (circa 3,5 m), is de snelheid maar zeer beperkt. Gelet op de zeer geringe intensiteit is in het bestemmingsplan Buitengebied uitgegaan van ontheffing van de zone voor dergelijke plattelandswegen in het buitengebied. Naar verwachting is die situatie de afgelopen jaren niet wezenlijk veranderd. Wel is door de bedrijfsbeëindiging het vrachtverkeer naar het agrarisch bedrijf niet meer nodig en is daarmee sprake van een afname van de daaraan verbonden geluidhinder. Dat weegt ruimschoots op tegen het verkeer dat van de nieuwe woningbouw uitgaat. Per saldo gaat van het bestemmingsplan een positieve invloed op de geluidssituatie uit. (De gemeente Bellingwedde start overigens in 2008 met de voorbereiding van een nieuwe geluidskaart).

###### -- *luchtkwaliteit*

Op grond van het *Wet Luchtkwaliteit* (2007) gelden wettelijke grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen.

Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn.

De Wet Luchtkwaliteit verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen. Wat betreft de effecten van dit bestemmingsplan op de luchtkwaliteit kan opgemerkt worden dat hiervan een aanzienlijke verbetering uitgaat wegens de bedrijfsbeëindiging van de intensieve varkenshouderij en de daarmee samenhangende afname van het bedrijfsverkeer ter plaatse (geen transport van vrachtverkeer met mest en dieren). De verkeersaantrekkende werking van de te bouwen woningen en de gevolgen daarvan op de luchtkwaliteit is in dat verband niet noemenswaardig.

-- *bedrijvigheid*

Aandachtspunt bij de nieuwe woningen aan de Tjabbesstreek is de relatie tussen het wonen en bedrijven. Ook zou omgekeerd nieuwe woningbouw beperkend kunnen werken op agrarische bedrijvigheid in de omgeving. Beide zaken geven in de actuele situatie geen problemen. Na beëindiging van de varkenshouderij kent de Tjabbesstreek een woonfunctie. Voor de bestaande woningen is de situatie na de bedrijfsbeëindiging verbeterd, zowel wat betreft stank als aangaande verkeer en geluid.

Wat de omgekeerde werking betreft, kan opgemerkt worden dat door de nieuwbouw de omgevingscategorie die in het kader van de Wet Milieubeheer wordt aangehouden, niet veranderd. Het gebied blijft tot de omgevingscategorie III behoren en geeft door de nieuwbouw geen extra benadeling voor agrarische bedrijven in de omgeving. Aan de Turfweg ligt een drietal grondgebonden agrarische bedrijven (twee akkerbouwbedrijven en een veehouderijbedrijf). De VNG houdt in de brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtlijnafstand van 100 m aan. De beide agrarische bouwpercelen liggen op meer dan 350 m. In het Bronsveen, net over de gemeentegrens, ligt in de gemeente Pekela nog een kippenhouderij, maar de afstand is met circa 450-500 m zodanig dat er van onderlinge strijdigheid geen sprake is. Bovendien is bestaande woningbouw al veel eerder grensstellend.

#### **4. 2. Water**

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

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



Voor de waterkwaliteit wordt ingezet op de trits *schoonhouden-scheiden-bergen*. Inzet voor het waterschap is een integrale benadering van (het beheer van) grondwater, oppervlaktewater en bodem. In het beheerplan worden functies aan het water toegekend. De functietoedeling is afgestemd op de zonering van het landelijke gebied uit het provinciale beleid. Dit betekent dat voor het buitengebied, en zo ook dit plangebied, het waterbeleid gericht is op optimaal landbouwkundig gebruik.

Het waterschap heeft voorts aangegeven op welke wijze het onderdeel water meegenomen kan worden in de ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op lokaal niveau naar waterplannen wordt gestreefd. De gemeente Bellingwedde maakt samen met de regiogemeenten en met het waterschap Hunze en Aa's een regionaal waterplan. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn met betrekking tot dit bestemmingsplan de volgende aspecten van belang.

*(kwantiteitsaspecten)*

- algemeen vindt in overleg tussen gemeente en waterschap periodiek afstemming op de waterkansenkaart plaats;
- met dit bestemmingsplan worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. In termen van verharding en de gevolgen daarvan op de waterhuishouding, is er daarentegen sprake van een gunstig effect: agrarische opstallen met een oppervlakte van circa 1300 m<sup>2</sup> worden gesloopt en vervangen door een drietal woningen. Uitgaande van een gemiddelde maat van de nieuwe woningen met bijgebouwen en rekening houdend met een zekere erfverharding is er per woning sprake van een verhardingsoppervlakte van 150 tot maximaal 250 m<sup>2</sup>. Door de toevoeging van drie woningen is dan ook sprake van een bebouwde oppervlakte van 600-750 m<sup>2</sup>. Daar staat de afbraak van de stallen en het opruimen van aanwezige verharding tegenover. Dat resulteert in gunstige gevolgen voor de waterafvoer (afname verharding ten minste 550 - 700 m<sup>2</sup>).

*(kwaliteitsaspecten)*

- het buitengebied van Bellingwedde, waartoe de Tjabbesstreek behoort, heeft een gemengd rioleringsstelsel;
- overigens vindt afvoer van hemelwater op het nabijgelegen oppervlaktewater (watergang) plaats. In dit verband wordt gewezen op de functie van de brede watergang die de percelen begrenst.

#### **4. 3. Ecologie**

Het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing, als ook zijn omgeving, kent vanuit gebiedsbescherming geen bijzondere waarden.

Het ligt niet in of nabij de Ecologische hoofdstructuur of een anderszins beschermd natuurgebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied wordt aan de Tjabbesstreek en omgeving voor de toekomst een overwegend agrarische hoofdfunctie voorzien. Dit met inachtnaam van een aantal aanwezige toegevoegde functies als het wonen.



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

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

Vanuit het huidige gebruik zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van beschermde soorten. Kritisch kunnen wel zijn de schuren en het bosje, die gebruikt kunnen worden door vleermuizen. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Dit betekent dat in elk geval buiten het broedseizoen met de werkzaamheden moet worden begonnen. Bij de sloop van de schuren en bij de nieuwbouw van woningen zal hiermee rekening worden gehouden. Bovendien kan aanwezige beplanting (deels) worden ingepast. Gelet hierop en de mogelijkheden tot (eventuele) migratie naar het aangrenzende buitengebied wordt geen significante aantasting van leefgebieden verwacht.

#### 4. 4. Cultuurhistorie en archeologie

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt behoort de Tjabbesstreek tot de zeer jonge ontginningen. Dat wordt geconstateerd uit de kadastrale minuut van 1828. Het plangebied is dan nog onbebouwd. Op de topografische kaart van 1902 is direct ten oosten van de Tjabbesstreek 32 een aantal huizen/boerderijen weergegeven, dat tegenwoordig niet meer aanwezig is. Ook het plangebied was in 1902 bebouwd. Een groot deel van de bebouwing aan de Tjabbesstreek is in jaren '50 en '60 van de vorige eeuw gesloopt in het kader van de 'krotopruiming'. Tot in elk geval in 1989 was nog bebouwing aanwezig in het noordoostelijke deel van het plangebied (Foto-atlas Groningen, 1990). Het overige deel van het plangebied bestond toen uit bouwland. Tegenwoordig is die bebouwing verdwenen.

Een aspect van cultuurhistorie dat minder zichtbaar is, is de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

De archeologische waarden zijn in beeld gebracht op de AMK (*Archeologische monumentenkaart* in de provincie Groningen, Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek, 2001). Binnen het plangebied komen volgens de *Archeologische Monumentenkaart* (AMK) geen archeologische monumenten of anderszins terreinen met een (hoge) archeologische waarde voor.

In een archeologisch advies van Libau Steunpunt <sup>1)</sup> blijkt dat door ontwikkelingen in het verleden (bouwactiviteiten) de aanwezigheid van een gave bodem is uit te sluiten.

---

<sup>1)</sup> Brief Libau Steunpunt, 17-04-2007.

Het planvoornemen kan daarom zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd. Mochten bij werkzaamheden toch onverhoopt archeologische resten worden uitgevoerd, dan geldt krachtens de Monumentenwet een meldingsplicht.

#### **4. 5. Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden.

Volgens de risicokaart van de provincie Groningen bevinden zich geen risicolocaties in de nabijheid van het plangebied. Evenmin ligt het perceel nabij een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen.

#### **4. 6. Bodem**

Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw dient vast komen te staan, dat er op grond van bodemonderzoek geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. Gelet op de bedrijfsbestemming dient na sloop aan de hand van een bodemonderzoek te worden bepaald of de bodem voldoende geschikt is voor de beoogde woonbestemming.

## **5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN**

### **5. 1. Algemeen**

Met betrekking tot het initiatief aan de Tjabbesstreek heeft het gemeentebestuur een positieve houding ingenomen, ervan uitgaande dat aan de relevante randvoorwaarden kan worden voldaan. Uit het vorige hoofdstuk is allereerst gebleken dat met de randvoorwaarden vanuit het omgevingsbeleid (milieu, water, ecologie, archeologie en externe veiligheid) rekening kan worden gehouden. Waar nodig moeten maatregelen worden genomen.

### **5. 2. Afstemming bestemmingsplan - privaatrechtelijke regeling**

Effectuering van het beleid uit dit bestemmingsplan wordt als volgt voorgestaan. Parallel aan dit bestemmingsplan zal gewerkt worden aan een (privaatrechtelijke) overeenkomst tussen gemeente en ondernemer. Daarbij worden enerzijds de sloop van stallen en overbodige verhardingen, alsmede het intrekken van de milieuvergunning geregeld; anderzijds komt daarin de medewerking aan de orde voor de bouw van de drie woningen als beschreven in dit bestemmingsplan: op een passende stedenbouwkundige wijze, rekening houdend met voorwaarden vanuit een goede beeldkwaliteit en met zorg voor een goede landschappelijk inpassing. De definitieve accordering van een dergelijke overeenkomst wordt afgestemd op de planologische vaststelling en goedkeuring van het bestemmingsplan.

### **5. 3. Planuitgangspunten**

De ruimtelijke uitgangspunten voor dit bestemmingsplan hebben op de volgende aspecten betrekking:

-- *beginsel rood-voor-rood regeling voor deze specifieke situatie*

Algemeen ligt aan dit bestemmingsplan het idee ten grondslag, dat de principes van "rood-voor-rood" zich prima voor deze situatie lenen. Daarbij moet gewezen worden op het bijzondere, unieke karakter van de Tjabbesstreek die juist voor deze situatie toepassing van dit principe rechtvaardigt. Die bijzondere situatie is enerzijds ontstaan door een milieubelastende, intensieve varkenshouderij en de daarmee samenhangende verkeersaan-trekking, zoals deze enkele decennia geleden is ontstaan. Anderzijds is er ruimtelijk sprake van de aanwezigheid van individuele woningen op brede en diepe kavels in een waardevolle stedenbouwkundige setting. Het is de strijdigheid van de woon- en bedrijfsfunctie, gecombineerd met de karakteristiek van het buurtje die noodzaakt tot een specifieke aanpak.

Meer concreet gaat het om het volgende. Ter plaatse is sprake van een beëindiging van een agrarische bedrijfsbestemming. Er wordt voorzien in de afbraak van:

- ± 1300 m<sup>2</sup> aan stalruimtes;



- het bouwen van drie vrijstaande woningen (twee woningen als toevoeging en het gebruik maken van het bouwrecht uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied).  
Aangenomen wordt dat het hier gaat om woningen met een oppervlakte tussen de 120 m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup>. Inclusief de hiervoor gebruikelijke bijgebouwenregeling (50m<sup>2</sup>) bij recht en maximaal 100 m<sup>2</sup> (na vrijstelling) komt er aan nieuwe bebouwing: 3x150 m<sup>2</sup> tot 250 m<sup>2</sup> = 450 m<sup>2</sup> tot maximaal 750 m<sup>2</sup>;
- opruimen bijbehorende verhardingen.

-- *oplossen milieuknelpunt*

Door de zeer nabije ligging van een aantal woningen, zowel aan de Tjabbesstreek, als in het aangrenzende deel van de gemeente Pekela, is een voldoende ontwikkeling voor een intensieve veehouderij milieutechnisch niet meer inpasbaar. Zoals figuur 3 laat zien, wordt het agrarisch bouwperceel aan de westzijde direct begrensd door woningen; aan de overige zijden liggen ook woningen op relatief korte afstand. Er wordt door de bedrijfsbeëindiging al met al een milieuknelpunt opgelost. De bewoningssituatie wordt daarmee sterk verbeterd door de sanering van de bedrijfshinder (stank e.d.), alsook door de beëindiging van bedrijfsverkeer van en naar het perceel.

-- *locatie compensatiewoningen en landschappelijke inpasbaarheid*

De locatie van de compensatiewoningen wordt gezocht op het direct naast voormalige agrarische bedrijf gelegen perceel.

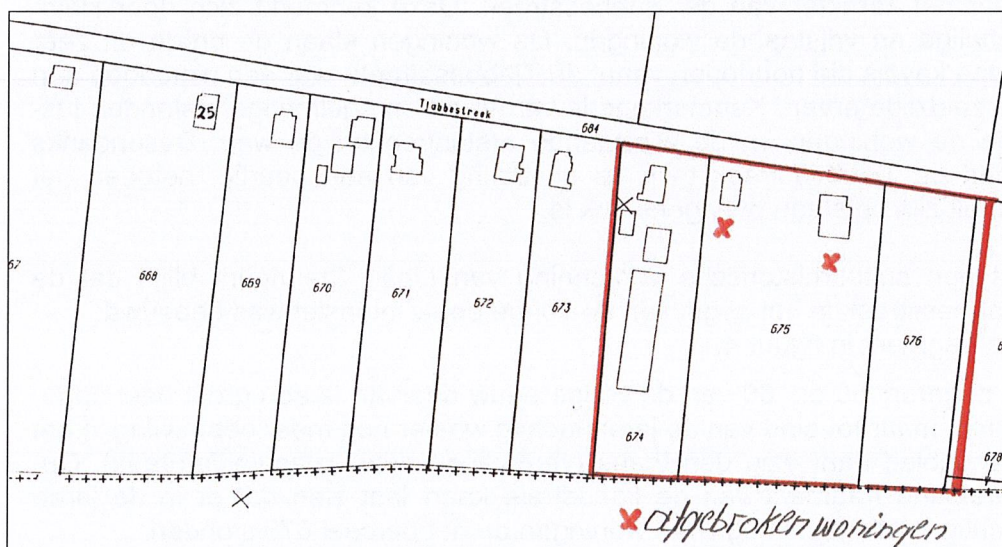
Wat betreft de landschappelijke inpasbaarheid van het initiatief is gekeken naar het karakter van de Tjabbesstreek. Deze kenmerkt zich door kleinschalige en vrijstaande woningen. De woningen staan op brede en zeer diepe kavels die doorlopen vanaf de Tjabbesstreek naar een waterloop aan de zuidzijde ervan. Kenmerkend is verder de onregelmatige afstanden tussen de woningen en de wisselende afstanden tot de weg. Desondanks heeft de Tjabbesstreek toch de uitstraling van een buurtje, hetgeen het vanuit zijn ontstaan overigens ook is.

Uit een cultuurhistorische verkenning van Libau Steunpunt blijkt dat de Tjabbesstreek in het begin van de vorige eeuw intensief was bebouwd. Zie fragment in figuur 4.

In de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw daarvan is een groot deel opgeruimd, maar tot eind van de jaren tachtig was er nog meer bebouwing in het plangebied aanwezig dan thans (verdwenen door calamiteit/afbraak). Onderstaand fragment van de kadastrale kaart laat zien dat er in de jaren tachtig in elk geval nog twee woningen op het perceel 675 stonden.



Figuur 4. Fragment Grote Historische topografische Atlas Groningen



Figuur 5. Fragment kadastrale kaart jaren '80



In overleg met de provincie Groningen zijn randvoorwaarden bepaald voor de invulling van het gebied na het verdwijnen van de agrarische functie:

- bouw van twee woningen (het bestemmingsplan Buitengebied kent daarnaast nog één bouwmogelijkheid);
- afbraak van de agrarische schuren;
- een ten opzichte van de bestaande woningen enigszins terugliggende rooilijn;
- een nokrichting haaks op de Tjabbesstreek;
- een 'accent' op de voorgevel (uitstraling, architectuur);
- passende welstandsuitvoering (kleur, materiaalgebruik, detaillering): waar mogelijk rode kleuren.

Zowel in dit bestemmingsplan als met het welstandsbeleid wordt met deze randvoorwaarden rekening gehouden. Vertaling van de uitgangspunten is weergegeven op onderstaande verkaveling (in figuur 7) en geconcretiseerd in het bestemmingsplan. Er wordt uitgegaan van woningen in een licht wisselende rooilijn, die aansluit bij het aanwezige patroon. De woningen zullen haaks worden geplaatst op de weg. Een aanwezig bosje naast de bestaande woning kan deels worden ingepast. Verder wordt voorzien in een passende erfbeplanting, die de opstreckende kavelrichting volgt en aldus past in het beeld dat het huidige streekje kenmerkt. Zie ook bijgaande impressies in onderstaande foto's met een beeld van de Tjabbesstreek in het landschap.







Figuur 6. Aanzicht Tjabbesstreek

-- *omvang van de woningen* --

Uit de hiervoor beschreven wens van landschappelijke inpassing vloeit voort dat het dient te gaan om woningen die passen bij het beeld van het buitengebied. Wel moeten de woningen zodanig gebouwd kunnen worden dat er een goede woonkwaliteit mogelijk is. In het bestemmingsplan wordt hiermee rekening gehouden.

-- *afstemming op het volkshuisvestingsbeleid* --

Op basis van het *Woonplan Bellingwedde* ligt het accent op herstructurering, projecten van functieverandering en passende inbreiding in de grotere kernen. Gelet op het specifieke karakter van het voorliggende plan is de daaraan verbonden woningbouw (per saldo een toename van twee) niet betrokken in het reguliere woningbouwprogramma. Vanwege de verbetering van de ruimtelijke en milieukwaliteit wordt er in deze specifieke situatie van uitgegaan, dat deze incidentele woningbouw buiten het reguliere contingent om gebouwd kan worden. Zie ook het eerdere vooroverleg over dit plan.





Figuur 7. Ruimtelijke opzet incidentele woningbouw Tjabbesstreek

-- *functioneel-ruimtelijke inpasbaarheid*

Het plan draagt bij aan een versterking van het woonbuurtje aan de Tjabbesstreek. Functioneel passen enige nieuwe woningen in het gebied, dat van oorsprong ook veel meer woningen heeft gekend. (Ter illustratie: er blijken tussen de huidige huisnummers 32 en 41 geen woningen meer te zijn). Met de uitvoering van dit plan zal het gaan om een specifieke vorm van wonen in een landelijk woonmilieu.

Er wordt uitgegaan van woningen in de koopsector; een goede kwaliteitsverbetering moet daarmee mogelijk zijn. In relatie tot andere functies zijn er evenmin problemen. Er zijn geen bedrijven in de directe omgeving, noch andere functies die milieubeperkingen aan de nieuwe woonfunctie geven. Omgekeerd belemmeren enige extra woningen ook geen bedrijven in de omgeving. In de toetsing van de *Wet Milieubeheer* blijft voor agrarische bedrijven de omgevingscategorie hetzelfde (namelijk III) <sup>2)</sup>. Overigens liggen de dichtstbijzijnde agrarische bedrijven op ruime afstand, zowel in de gemeente Bellingwedde als in de gemeente Pekela. Zie eerder hoofdstuk 4. Vanuit oogpunt van verkeer is de ontsluiting via de Tjabbesstreek voor het kleine aantal woningen voldoende, terwijl er verder van wordt uitgegaan dat het parkeren op eigen terrein plaatsvindt.

-- *aspecten van beeldkwaliteit*

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

Het gebied rond de Tjabbesstreek wordt in de *Welstandsnota Bellingwedde* gerekend tot het deelgebied "diverse wegen in het buitengebied" (01). Het gaat hier om landwegen in een half-open landschap van hoogwaardige kwaliteit, dat met verspreide woonhuizen en boerderijtjes is bebouwd rond 1900. Er is sprake van een sterke betrokkenheid tussen landschap en bebouwing. De Welstandsnota waardeert deze deelgebieden, waartoe ook de Tjabbesstreek wordt gerekend, door de rustgevende uitstraling van het half open landschap. De woonhuizen en boerderijtjes doen hieraan geen afbreuk. De diversiteit in het gebied wordt eveneens van waarde geacht.

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

**Plaatsing**

- afstand tot de weg en de onderlinge afstand worden bepaald door grootte, functie en plaats;
- bijgebouwen zichtbaar, maar terugliggend achter het hoofdgebouw;
- richting haaks op de weg of evenwijdig aan de weg.

**Hoofdvorm**

- één verdieping met kap;
- geleding en plastiek voor kleine gebouwen sober, voor grotere gebouwen meer samengesteld en minder gemiddeld;

**Aanzichten:**

- stijl traditioneel
- overwegend verticale of wisselende compositie
- gevels gesloten

**Opmaak**

- rode/roodbruine baksteen;
- rode, grijze of zwarte dakpannen
- kleurstelling middentoon.

<sup>2)</sup> Deze wordt omschreven als enkele niet-agrarische bebouwing in het buitengebied.

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

De ruimtelijke zaken worden met dit bestemmingsplan geregeld:

- bouwvlakken;
- rooilijnen;
- onderlinge afstanden;
- één bouwlaag met kap;
- haakse nokrichting.

Wat de welstandshalve aspecten betreft wordt thans uitgegaan van:

- aanzichten;
  - \* sober en ingetogen, als de omgevingsbebouwing;
- opmaak;
  - \* gevelsteen: Groninger rood;
  - \* keramisch zwarte of rood matte dakpannen.

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



## **6. TOELICHTING OP DE BESTEMMING**

### **6. 1. Algemeen**

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 geven aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. Hieronder wordt een korte toelichting gegeven op de voorkomende bestemming.

### **6. 2. Toelichting op de bestemming**

Dit bestemmingsplan kent één bestemming: Woondoeleinden.

De bestemming is gelegd op het aanwezige woning (nummer 32) en op de drie te bouwen woningen. Zoals eerder opgemerkt, kent het plan Buitengebied reeds één (nog niet benutte) bouwmogelijkheid; zie figuur 3. Samen met de twee extra woningen, is deze thans opnieuw meegenomen (vanwege de ruimtelijke afstemming op de nieuw toe te voegen woningen).

De woningen en bijgebouwen zijn gebonden aan een aantal bebouwingsbepalingen. De goothoogte van een hoofdgebouw zal maximaal 4,00 meter bedragen (uitgangspunt: één bouwlaag met een kap). Op de kaart is een nokrichting aangegeven, om de karakteristieke situering van de woningen haaks op de Tjabbesstreek te waarborgen. De bijgebouwen mogen per woning in beginsel een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> bedragen. Bij vrijstelling is onder voorwaarden een zekere verruiming mogelijk. Vrijstaande bijgebouwen dienen in een aansluitende zone van maximaal 25 meter achter de hoofdgebouwen te worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat bijgebouwen verspreid over de ruime kavels worden gerealiseerd en een ongewenste ruimtelijke situatie ontstaat.

## **7. UITVOERBAARHEID**

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

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan op het volgende worden gewezen. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot het inspreken op het plan. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening* en op de aangrenzende gemeente Pekela. Voor de resultaten van inspraak en overleg: zie hoofdstuk 8.

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan wil de basis leggen voor een sloop van een aantal agrarische bedrijfsgebouwen gevolgd door enkele nieuwe woningen. Uitgangspunt is dat de gewenste sanering uit de verkoop van de bouwterreinen kan worden betaald. Met de feitelijke financiële uitvoerbaarheid heeft de gemeente Bellingwedde geen bemoeienis. Omdat het bestemmingsplan van zijn aard een toelatingsplan is, wordt in combinatie met de planologische goedkeuring een overeenkomst gesloten over de afbraak van de buiten gebruik zijnde stallen en het intrekken van de milieuvergunning.

## **8. INSPRAAK EN OVERLEG**

### **8. 1. Inspraak**

Over het voorontwerpbestemmingsplan is op 17 december 2007 een inspraakavond op het gemeentehuis gehouden.

Daarnaast is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening in de periode vanaf 13 december 2007 gedurende zes weken de gelegenheid geboden om zienswijzen op het voorontwerp in te brengen.

In de periode zijn geen inspraakreacties ingekomen.

### **8. 2. Overleg**

Het voorontwerpbestemmingsplan is eind 2007 om reactie toegezonden aan de betrokken instanties van Rijk en provincie, het waterschap Hunze en Aa's en de buurgemeente Pekela. Dit ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit Ruimtelijke Ordening.

De ingekomen reacties zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

#### **De Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen**

De Commissie Bestemmingsplannen heeft haar schriftelijke reactie gegeven in een brief van 28 maart 2008. De Commissie merkt op dat de provincie vanaf het begin nauw bij het project betrokken is geweest. Tijdens het plantraject is over het aantal woningen en de landschappelijke inpassing ervan overeenstemming bereikt.

De Commissie heeft thans dan ook geen opmerkingen over de aanvaardbaarheid van het project.

Ten aanzien van de planologische regeling merkt de Commissie op, dat de landschappelijke inpassing van de woningen een belangrijk punt is. Met het oog daarop is de regeling van de hoofdvorm en de maatvoering van belang. De Commissie vindt in dat verband dat een vrijstellingsregeling om woningen (deels) met een plat dak te kunnen afdekken op gespannen voet staat met de beoogde landschappelijke inpassing.

#### **Reactie:**

De voorschriften zijn aangepast, de vrijstellingsregeling is achterwege gelaten.

#### **Het waterschap Hunze en Aa's**

Tijdens het vooroverleg is geen reactie ingekomen. Het waterschap wordt ook tijdens de formele periode van terinzagelegging in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven.

Overigens bevat het bestemmingsplan reeds een waterparagraaf, waaruit blijkt dat er sprake is van een aanzienlijke afname van bebouwing/verharding.

===



**BIJLAGE 1**

**Ingekomen overlegreacties**





provincie  
groningen

secretariaat: Ruimtelijke Plannen

bezoekadres: St. Janastraat 4

postadres: Postbus 610  
9700 AP  
Groningen

algemeen telefoon: 050 314 49 11

fax: 050 314 44 39

www.provinciegroningen.nl  
info@provinciegroningen.nl

Aan Burgemeester en Wethouders van de  
gemeente Bellingwedde  
Hoofdweg 2  
9698 AE WEDDE

**GEMEENTE BELLINGWEDDE**

|        |               |          |  |
|--------|---------------|----------|--|
| d.d.:  | - 3 APR. 2008 |          |  |
| Code:  | - 1721212     |          |  |
| Burg.  |               | Sec.     |  |
| B & W  |               | KENMERK  |  |
| B.A.Z. |               | Weth.    |  |
| P.Z.   |               | Weth.    |  |
| Weth.  |               | Middelen |  |
| Verz.  |               | P.Z.     |  |

Datum : 28 maart 2008  
Briefnummer : 2008-3044  
Zaaknummer : 2008-77141  
Behandeld door :   
Telefoonnummer :   
Antwoord op : brief 16 januari 2008

Onderwerp : voorontwerp bp "Buitengebied Tjabbestreek"

Geacht college,

Bij bovengenoemde brief hebben wij van u ter beoordeling ontvangen het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Tjabbestreek". Wij hebben dit plan behandeld in onze commissie op 28 maart jl. en naar aanleiding daarvan berichten wij u het volgende.

Zoals u weet, is de provincie reeds vanaf het begin nauw bij dit project betrokken geweest. Belangrijke discussiepunten in het plantraject betroffen het aantal woningen alsmede de landschappelijke inpassing ervan. Over beide kwesties is evenwel overeenstemming bereikt en het zal u dan ook niet verbazen wij met betrekking tot de aanvaardbaarheid van dit project geen opmerkingen hebben.

Over de planologische regeling merken nog wij het volgende op.

Zoals gezegd, is de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw in het plantraject nadrukkelijk aan de orde geweest en was daarbij uitgangspunt dat de nieuwbouw een meerwaarde zou moeten hebben voor de ordening en beeldkwaliteit van het omringende gebied. Belangrijk in dit verband is de manier waarop hoofdvorm en maatvoering van de nieuwbouw aansluiting weten te vinden bij de bestaande woonbebouwing. In zoverre bevreemdt het ons dat een vrijstelling is opgenomen (artikel 3, sub D onder 2), waarmee in beginsel de mogelijkheid wordt gecreëerd om op deze locatie woningen met (volledig) platte daken op te richten. Dit gegeven staat op gespannen voet met onze visie op de landschappelijke inpassing van de woningen.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens de Kleine Commissie,

, voorzitter

, secretaris

Voor akkoord Inspectie VROM:

28/03/08

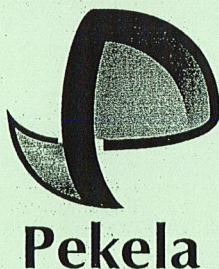


KLEINE COMMISSIE

080552

Rh





uw brief nr. :  
uw brief d.d. :  
ons nr. : 200802831  
bijlage(n) :  
medewerker :  
e-mail adres :  
doorkiesnr. :  
datum : 18/06/2008  
verzonden op : 19 JUNI 2008

Gemeente Bellingwedde  
Postbus 18  
9698 ZG WEDDE

| GEMEENTE BELLINGWEDDE |              |          |  |
|-----------------------|--------------|----------|--|
| d.d.:                 | 23 JUNI 2008 |          |  |
| Code:                 | -1731212     |          |  |
| Burg.                 |              | Secr.    |  |
| B & W                 |              | KENMERK  |  |
| B.A.Z.                |              | Weth.    |  |
| R.Z.                  | V            | Weth.    |  |
| Welzijn               |              | Middelen |  |
| Veendam               |              | P.Z.     |  |

betreft : voorontwerp Buitengebied - Tjabbestreek

Geachte heer, mevrouw,

U heeft ons gevraagd te reageren op uw voorontwerpbestemmingsplan "partiële herziening bestemmingsplan Buitengebied - Tjabbestreek". Hierover delen wij u het volgende mee.

Wij zien geen aanleiding om opmerkingen te maken over het voorontwerpbestemmingsplan en wensen wij u veel succes met het verder ontwikkelen van het bestemmingsplan en het uiteindelijk daadwerkelijk opheffen van de intensieve veehouderij.

Wij nemen aan u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u toch nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer D. van Dijk, telefoonnummer 0597-617584.

Met vriendelijke groet,  
namens burgemeester en wethouders van Pekela,  
hoofd taakveld VROM

mevrouw G. Schonewille