

**Bestemmingsplan Bellingwolde,  
Eikenlaan tussen 4b en 5.**

*Ontwerp*

IMRO:  
Rapportnummer:  
Datum vrijgave:  
Opsteller:

|               |
|---------------|
| NL.IMRO.      |
| RB 30.296     |
| December 2022 |
| Dhr. M. Beek  |

## Inhoudsopgave

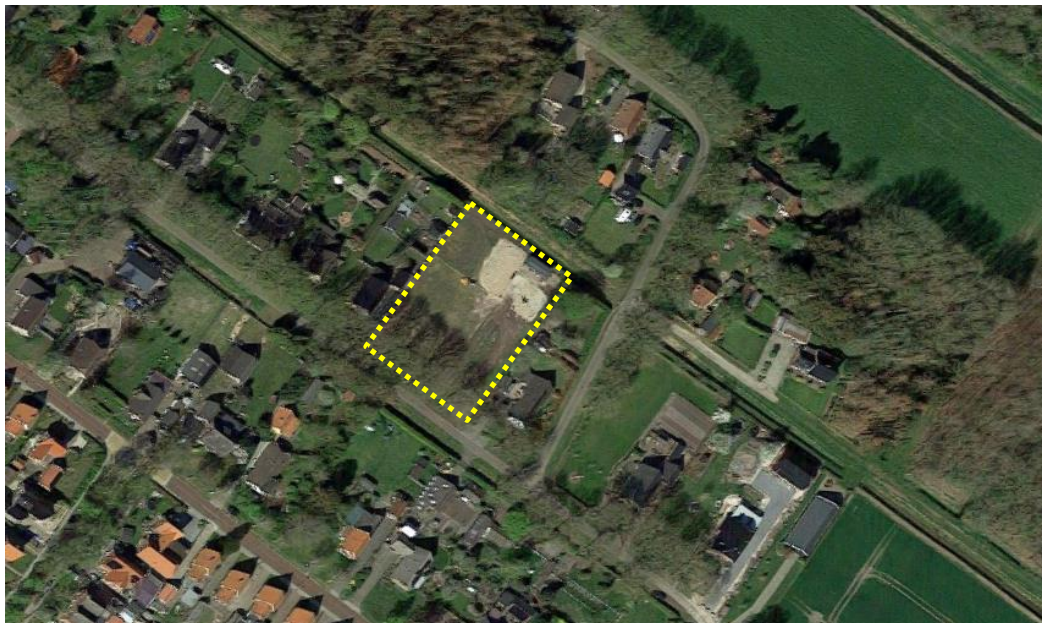
|                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| .....                                                                        | 1         |
| <b>1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>                               | <b>3</b>  |
| 1.1 Inleiding.....                                                           | 3         |
| 1.2 Planologisch kader .....                                                 | 3         |
| 1.3 Doel.....                                                                | 4         |
| 1.4 Verantwoording.....                                                      | 4         |
| 1.5 Leeswijzer .....                                                         | 4         |
| <b>2 PLANGEBIED .....</b>                                                    | <b>5</b>  |
| 2.1 Historie en ligging van het plangebied.....                              | 5         |
| 2.2 Het (bouw)plan.....                                                      | 7         |
| <b>3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                                      | <b>8</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid.....                                                         | 8         |
| 3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i> .....                           | 8         |
| 3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i> .....                      | 9         |
| 3.2 Provinciaal beleid.....                                                  | 9         |
| 3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2022)</i> ..... | 9         |
| 3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i> .....                    | 10        |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                                | 11        |
| 3.3.1 <i>Woonvisie 2019 – 2024</i> .....                                     | 11        |
| 3.3.2 <i>Gemeentelijke welstandsnota</i> .....                               | 15        |
| <b>4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>                                 | <b>16</b> |
| 4.1 Archeologie .....                                                        | 16        |
| 4.2 Bodem.....                                                               | 16        |
| 4.3 Ecologie .....                                                           | 17        |
| 4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i> .....                                        | 17        |
| 4.3.2 <i>Soortenbescherming</i> .....                                        | 19        |
| 4.4 Externe veiligheid .....                                                 | 19        |
| 4.5 Geluid.....                                                              | 20        |
| 4.6 Luchtkwaliteit .....                                                     | 21        |
| 4.7 Milieuhinder.....                                                        | 21        |
| 4.8 Verkeer en vervoer en parkeren .....                                     | 23        |
| 4.9 Watertoets.....                                                          | 23        |
| 4.10 M.e.r.-beoordeling.....                                                 | 27        |
| <b>5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                       | <b>28</b> |
| <b>6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>                  | <b>29</b> |
| <b>7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING .....</b>                            | <b>30</b> |
| 7.1 Algemeen.....                                                            | 30        |
| 7.2 Toelichting op het digitale bestemmingsplan.....                         | 30        |
| 7.3 Toelichting op de planregels.....                                        | 31        |

## 1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

### 1.1 Inleiding

Initiatiefnemer van het voorliggende bestemmingsplan heeft plannen om een braakliggend perceel tussen de woningen Eikenlaan 4b en 5 te Bellingwolde planologisch geschikt te maken voor het bouwen en gebruiken van twee vrijstaande, levensloopbestendige woningen. De gemeente geeft aan dat gezien de grootte van het perceel, de ligging in het bestaand stedelijk gebied en de ritmering van de Eikenlaan, het toevoegen van twee woningen op deze plek structuurversterkend is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van agrarisch bestemde gronden ten behoeve van een passende woonbestemming die de bouw van de twee woningen mogelijk maakt. Onderstaand een weergave van de genoemde kavel binnen het gele kader.



*Figuur 1.1 Een weergave van het plangebied gelegen tussen de Eikenlaan 4b en 5 in de kern Bellingwolde.*

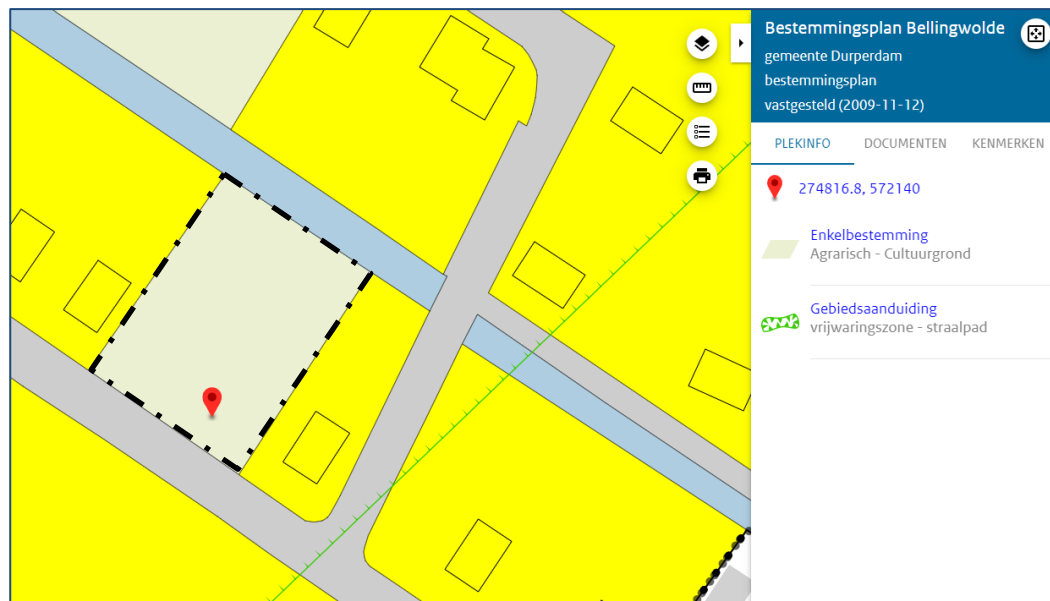
Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om het juridisch kader te bieden voor het kunnen uitvoeren van een ruimtelijk initiatief. Tevens biedt voorliggend bestemmingsplan de onderbouwing waarom het gewenste ruimtelijk initiatief inpasbaar is op de door initiatiefnemer gewenste locatie.

### 1.2 Planologisch kader

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Bellingwolde', vastgesteld op 12 november 2009. Op de gronden van het betreffende perceel rust de bestemming 'Agrarisch – Cultuurgrond' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad'.

Straalpaden (straalverbindingspaden) zijn optisch vrije paden, met een breedte van circa 200 m ten behoeve van telecommunicatie. Voor het berichtenverkeer maken KPN-Telecom, andere instellingen en bedrijven gebruik van straalverbindingen.

Het bouwen van twee woningen is binnen deze agrarische bestemming niet toegestaan.



Figuur 1.3 Een weergave van het plangebied in het geldend bestemmingsplan

Om de gewenste woonbestemming en de nieuwbouw van de twee woningen mogelijk te maken zal de bestemming gewijzigd moeten worden naar die van een woonbestemming. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin.

### 1.3 Doel

In dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. Ook wordt een beschrijving gegeven van het relevante ruimtelijk beleid. De wijziging van de bestemming dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeld beschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

### 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In hoofdstuk 3 komen de relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan en vervolgens volgen nog de regels en de verbeelding.

## 2 Plangebied

### 2.1 Historie en ligging van het plangebied

Het plangebied aan de Eikenlaan bevindt zich in de kern Bellingwolde binnen het grondgebied van de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van Bellingwolde vanuit een hoger gebiedsperspectief.

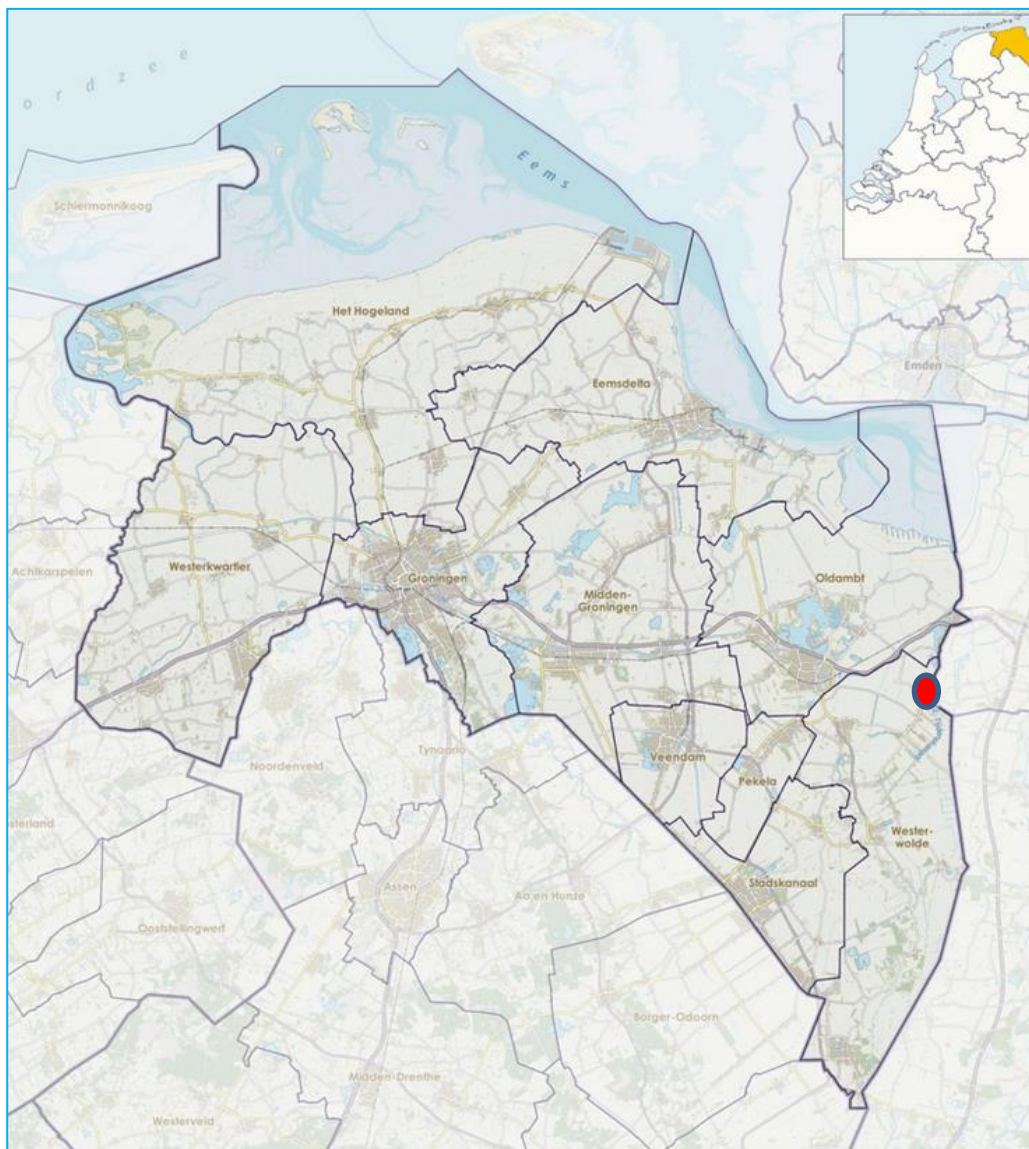


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerwolde en de ligging van Bellingwolde vanuit een hoger perspectief.

#### Bellingwolde

Bellingwolde draagt het karakter van een streekdorp en heeft een lengte van ruim 4 kilometer. De streek (de Hoofdweg) van Bellingwolde is een beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern van Bellingwolde. Op de volgende figuur is nader ingezoomd op het plangebied op een topografische kaart ten opzichte van de kern Bellingwolde.



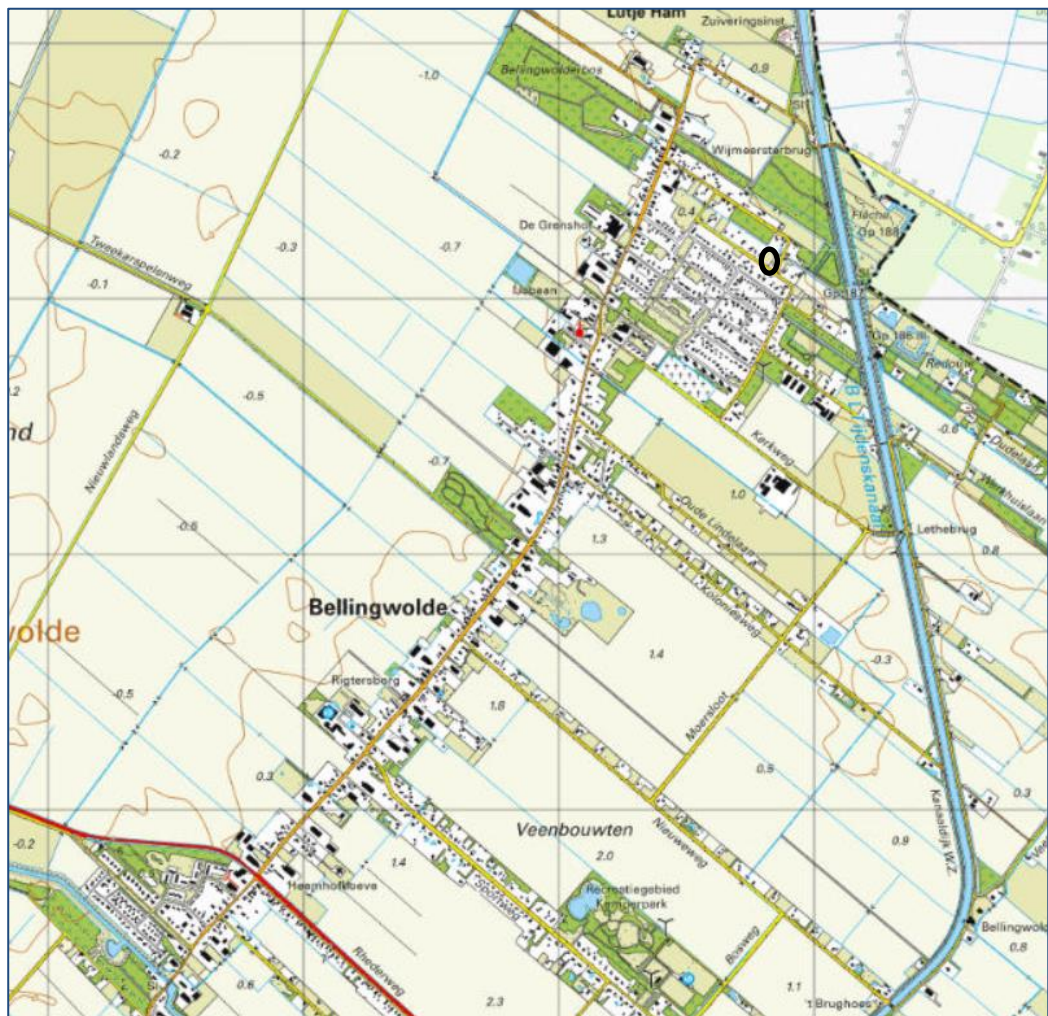


Fig. 2.2: Een weergave van de topografische kaart van Bellingwolde met het plangebied in het bestaande woongebied aan de noordzijde van het dorp indicatief ter hoogte van de zwarte cirkel.

Bellingwolde is een kern met een inwonertal van circa 3300 inwoners. Het aanbod aan (basis)voorzieningen in het dorp is ruim. Zo zijn er diverse basisscholen en een school voor het voorgezet onderwijs, diverse sociaal-culturele en medische voorzieningen waaronder een multifunctioneel centrum met onder meer een sportaccommodatie, ontmoetingsruimtes, gelegenheden voor bijeenkomsten etc. Aan de Sportweg ligt een sportveldencomplex met park.

#### Het plangebied nader beschouwd

Het perceel ligt tussen de bestaande woningen aan de Eikenlaan 4b en Eikenlaan 5 te Bellingwolde in en is kadastraal bekend als Gemeente Bellingwolde, sectie L, nr. 1080. Het plangebied betreft het hele kadastrale perceel en heeft een oppervlakte van 2.712 m<sup>2</sup>. De locatie bevindt zich aan de noordzijde van de dorpskern binnen de bebouwde kom van Bellingwolde. De betreffende gronden in het plangebied zijn in eigendom van initiatiefnemer.

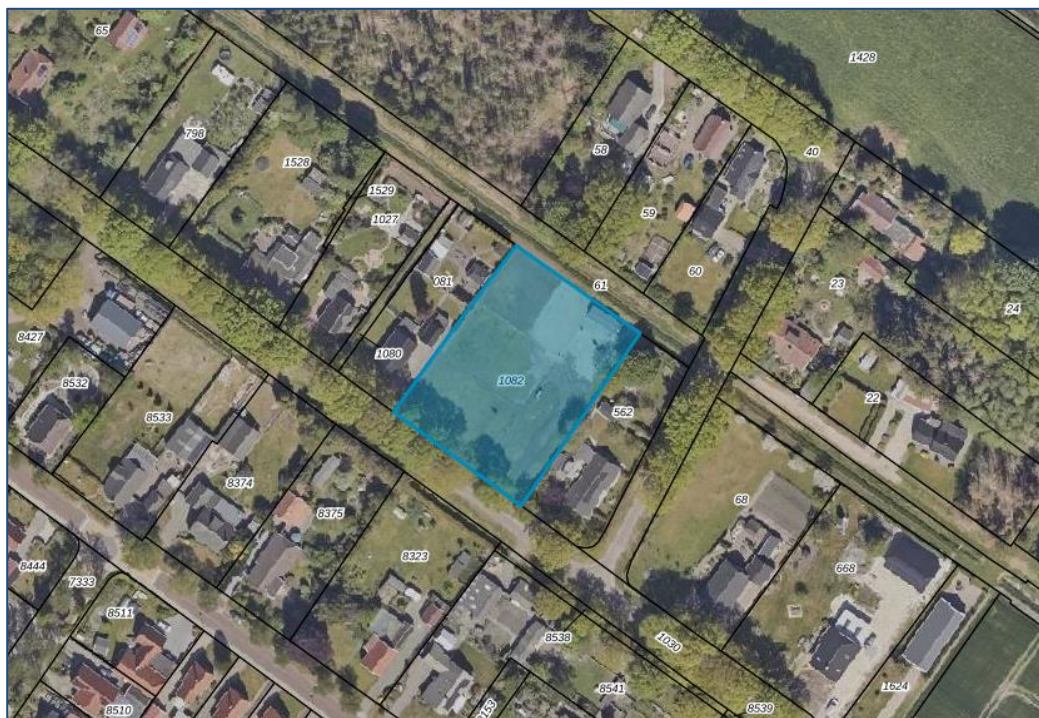


Fig. 2.3 Weergave van het plangebied gelegen tussen de bestaande bebouwing (bron: kadastralekaart.com)



Fig. 2.4 Een weergave van het plangebied gezien van de Eikenlaan, met schuin zicht op de bebouwing op het perceel Eikenlaan 4b.

Het perceel zal kadastraal worden gesplitst in twee zelfstandige woon- en bouw kavels. Op elke kavel zal een nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd.

## 2.2

### Het (bouw)plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee vrijstaande woningen te realiseren in het plangebied. Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan voor de twee woningen aanwezig. De bouwregels van dit bestemmingsplan in combinatie met de welstandscriteria (paragraaf 3.3.2) die gelden voor het plangebied bepalen de ruimtelijke, stedenbouwkundige en welstandskaders van het bouwplan.



### 3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.



### Conclusie

Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. In de Nationale Omgevingsvisie wordt aangegeven dat iedereen in Nederland prettig moet kunnen wonen voor een redelijke prijs. Een woningvoorraad die aansluit op de huidige en toekomstige woonbehoefte van mensen is daarom van nationaal belang.

Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad (vooral in en bij de stedelijke regio's) in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad in Nederland met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt bij gemeenten en provincies. Het Rijk is systeemverantwoordelijk. Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen – bijvoorbeeld via de huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten – en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van netto twee levensbestendige woningen in de kern Bellingwolde. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. De nieuwe levensbestendige woningen voorzien in een actuele behoefte. Daarmee past het plan binnen de prioriteiten van de NOVI en kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

### **3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder.

Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladder plichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. In voorliggend plan wordt uitgegaan van een toename van twee woningen ten opzichte van de bestaande situatie. Er is derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggend plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast en uitgewerkt.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen (versie februari 2022)**

De Omgevingsvisie provincie Groningen vormt de basis voor de meeste plannen die de provincie Groningen de komende jaren wil maken. Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid rondom milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Er zijn zes grote opgaven waar de provincie de komende jaren in het bijzonder aan gaat werken, dat zijn de thema's: Leefbaarheid, Circulaire Economie, Gaswinning,

Waddengebied, Energietransitie en Erfgoed en als laatste ruimtelijke kwaliteit en landschap.

Voorliggend project gaat over wonen. Over wonen staat het volgende verwoord in de omgevingsvisie.

#### Woningvoorraad

De kwaliteit van het wonen levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van de provincie. Een hoge woonkwaliteit kan worden bereikt door het woningaanbod optimaal te laten aansluiten bij de wens van de inwoners; ook als het gaat om het soort kern waar men wil wonen: van een kleine kern tot een grote stad. Het is mogelijk om kleine kernen kleinschalig uit te breiden. Hiervoor worden primair de inbreidingsmogelijkheden benut. Door iedereen de mogelijkheid te bieden om daar te blijven of te komen wonen, wordt ook in de kleinere kernen een bijdrage geleverd aan het behoud van de sociale verbanden.

Buiten de stad Groningen staat het beleid op het gebied van wonen primair in het teken van de vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. De provincie wil samen met de gemeenten komen tot op de reële woningbehoefte afgestemde plannen voor nieuwbouw en sloop. Zo kan worden voorkomen dat er te veel nieuwbouwplannen ontwikkeld worden of dat er in bepaalde deelsegmenten (bijvoorbeeld ouderenhuisvesting) een tekort, dan wel leegstand ontstaat.

De provincie wil dat gemeenten daarvoor in regionaal verband samen een visie opstellen over de ontwikkeling van de woningvoorraad binnen de betrokken gemeenten. Gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de visie in overeenstemming zijn. Die visie maakt bij voorkeur deel uit van een regionale integrale visie over wonen, bedrijventerreinen en detailhandel, maar de gemeenten kunnen ervoor kiezen om in regionaal verband een separate woonvisie of woon-en leefbaarheidsplan op te stellen.

De provincie ziet hierbij voor haarzelf een rol weggelegd als facilitator van de totstandkoming van de visie en stelt daartoe eens in de twee jaar - of vaker indien daar aanleiding voor is - demografische gegevens en prognoses ter beschikking. Als de totstandkoming van de regionale visievorming stagneert, dan is zij bereid om op verzoek van één of meer gemeenten regels over de 'nieuwbouwruiimte' vast te stellen.

### **3.2.2**

#### ***Provinciale Omgevingsverordening (POV)***

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van februari 2022 toegepast. Over woningbouw is daarin het volgende verwoord in artikel 2.15.1.

#### Artikel 2.15.1 Woningbouw

1. Onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening kan een bestemmingsplan alleen voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal overeenstemmen met een regionale woonvisie die rekening houdt met regionale woningbehoefteprognoses die de provincie elke twee jaar uitbrengt, of met nadereregels als bedoeld in het tweede lid.

2. Wanneer niet binnen twee jaar na de inwerkingtreding van deze verordening een regionale woonvisie is vastgesteld, kunnen Gedeputeerde Staten op verzoek van de betrokken gemeenten nadere regels over de nieuwbouwruiimte vaststellen.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan - onverminderd artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening - voorzien in de bouw van nieuwe woningen, voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met:
  - a. een woonvisie of een woon- en leefbaarheidsplan waarover ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening overeenstemming bestaat met de gemeenten in het regionaal samenwerkingsverband waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, of bij het ontbreken vaneen dergelijk samenwerkingsverband, met de Groninger buurgemeenten van de betreffendegemeente, of;
  - b. de in het kader van de Regio Groningen-Assen tot stand gekomen regionale planningslijsten voor woningbouw.

In voorliggend plan is sprake van het toevoegen van twee woningen die passend zijn binnen de gemeentelijke woonvisie, daarover meer in paragraaf 3.3.1.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **3.3.1 Woonvisie 2019 – 2024**

Op 20 maart 2019 is de Woonvisie 2019-2024 door de gemeenteraad vastgesteld. In deze woonvisie omschrijft de gemeente de koers die zij de komende vijf jaar wil gaan varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar de ontwikkelingen in Westerwolde de komende tien jaar. Samen met de partners op het gebied van wonen heeft de gemeente deze koers uitgezet, en samen gaan ze de komende jaren aan de slag om deze te verwezenlijken.

De gemeente vindt het belangrijk dat iedereen die in Westerwolde wil wonen, ook een plek kan vinden in de gemeente om fijn en goed te kunnen wonen. Stip op de horizon van deze woonvisie is dan ook dat Westerwolde een aantrekkelijk en vitaal woongebied in de Oost-Groningse regio is en blijft de komende jaren. Met deze koers stuurt de gemeente op het vitaal houden van de Westerwoldse woningvoorraad, met ruimte voor vernieuwing waar dat nodig is. Ze creëren meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar wegen dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. De gemeente zet in op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waarde behoud. Daarbij houdt ze rekening met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. En respecteert de gemeente de afspraken die samen met Oost-Groningse partners zijn gemaakt op het gebied van wonen.

Om de dynamiek en doorstroming weer op gang te brengen en de woningvoorraad in Westerwolde vitaal te houden, maakt de gemeente ruimte voor goede nieuwe woningbouwinitiatieven die een toevoeging vormen op de bestaande voorraad. Er wordt ingezet op de realisatie van 200 nieuwbouwwoningen om hiaten in de bestaande voorraad in te vullen en de woningmarkt een impuls te geven.

In de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde zijn samen 75 extra woningen mogelijk. De gemeente denkt hierbij niet aan een extra woonwijk, maar heeft een



voorkeur voor verspreid liggende en kleinschalige plannen. Deze dienen aan te sluiten bij de vraag die zich op dat moment aandient in deze kleinere kernen.

Verder zijn vanuit de woonvisie de paragrafen 4.2 (PMC Strategie Westerwolde) en 4.3 (Structuurversterking) van belang om een goede beoordeling te kunnen doen van de realisatie van dit bouwplan aan de Woonvisie.

PMC-Strategie Westerwolde (Product Markt Combinatie): de juiste woningen voor de juiste doelgroepen. Op basis van het regionale woningmarktonderzoek (2017) en de vertaling hiervan in het regionale prestatiekader, zijn er drie typen kernen in Westerwolde te onderscheiden:

- Centrumkernen (Ter Apel);
- Woonkernen (Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde);
- Kleine kernen (overige kernen)

Per kern is een indicatieve PMC-strategie opgesteld, die de achtergrond vormt voor de acties op het gebied van de bestaande woningvoorraad en voor de gewenste nieuwbouw.

| PMC-oordeel                                                                                                    | BESTAANDE VOORRAAD:                                                                                                                                                                                                | NIEUWBOUW:                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Groeien (beperkt)</b><br> | <b>Instandhouden:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad.</li> <li>• Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk.</li> </ul>         | <b>Toevoegen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte.</li> <li>• Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.</li> </ul> |
| <b>Vernieuwen</b><br>       | <b>Instandhouden:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht.</li> <li>• Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.</li> </ul> | <b>Zeër beperkt tot niets toevoegen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt.</li> <li>• Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.</li> </ul>          |
| <b>Beperken</b><br>         | <b>Beperken:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag.</li> <li>• Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren.</li> </ul>                   | <b>Niets toevoegen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat.</li> <li>• Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.</li> </ul>                                          |

Figuur 3.1 Weergave PMC

Op basis van de indicatieve strategieën, bovenstaande analyses van de woningmarkt, gesprekken met bewoners en overige woningmarktpartners, en de aanvullende achtergrondanalyses, zijn voor de kernen in de gemeente de volgende PMC-strategieën opgesteld:

PMC-strategie per type kern/woonmilieu Westerwolde: ontwikkeling komende tien jaar

| Woningtype                      | Centrumkern<br>Ter Apel | Woonkernen<br>Bellingwolde, Blijham,<br>Vlagtwedde | Kleine kernen<br>(overige kernen) |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| • Goedkope grondgebonden koop   | Beperken                | Beperken                                           | Beperken                          |
| • Middeldure grondgebonden koop | Vernieuwen              | Vernieuwen                                         | Vernieuwen                        |
| • Dure grondgebonden koop       | Vernieuwen              | Vernieuwen                                         | Vernieuwen                        |
| • Goedkope grondgebonden huur   | Beperken                | Beperken                                           | Beperken                          |
| • Koop nultreden                | Vernieuwen              | Vernieuwen                                         | Vernieuwen                        |
| • Goedkope huur nultreden       | Groeien (beperkt)       | Vernieuwen                                         | Beperken                          |
| • Middeldure huur nultreden     | Vernieuwen              | Beperken                                           | Beperken                          |
| • Dure huur nultreden           | Vernieuwen              | Beperken                                           | Beperken                          |

Toelichting PMC-strategie Westerwolde per kerntype

Figuur 3.2 Weergave PMS strategie per soort woonkern

Bellingwolde behoort tot de woonkernen. Over deze woonkernen staat in de Woonvisie het volgende:

Woonkernen: vernieuwen en beperkt toevoegen volume: doorstroming op gang brengen

De PMC-strategie voor de woonkernen Bellingwolde, Blijham en Vlagtwedde zet in op behoud van de hoeveelheid woningen. Gebleken is dat in deze woonkernen (op korte tot middellange termijn) behoefte is aan behoud van het aantal levensloopbestendige sociale huurwoningen, om in te kunnen lopen op de kwalitatieve mismatch op dit moment. Eventuele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC op structuurversterkende plekken is nog mogelijk nabij voorzieningen en de centra van de kernen. Bij voorkeur gaan toevoegingen zo veel mogelijk gepaard met onttrekkingen van andere PMC's in de sociale huurvoorraad op termijn met name in de goedkope grondgebonden sector aan in verouderde en eenvoudige buurten aan de randen van kernen. In de effectenanalyse gaan we nader in op de effecten van deze strategie.

Voor de meer reguliere grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook middel dure en dure nultredenproducten wordt ingezet op een reductie van de voorraad de komende tien jaar. De huidige voorraad is op dit moment al omvangrijk, en in de toekomst zal de vraag verder afnemen. Toevoegingen door middel van nieuwbouw zijn alleen mogelijk als daar een grotere sloopopgave van dezelfde PMC's tegenover staat. In dat geval wordt vervangende nieuwbouw enkel toegevoegd op structuurversterkende plekken.

Ten aanzien van middel dure en dure grondgebonden koop en koop nultredenproducten in verschillende prijsklassen, wordt voor de woonkernen ingezet op behoud. De huidige voorraad van deze PMC's is in deze kernen al in balans met de huidige en toekomstige vraag. Kwantitatieve toevoegingen zijn in principe niet meer nodig, kwalitatieve verbetering wel.

Enkele zeer kleinschalige toevoegingen van deze PMC's op structuurversterkende plekken zijn nog mogelijk, maar gaan bij voorkeur gepaard met een onttrekking van deze PMC elders in verouderde delen van de voorraad aan de randen van de kern: bij voorkeur wordt dus enkel voorzien in een vervangingsvraag voor deze PMC's.

Concreet wil de gemeente in de woonkernen medewerking verlenen aan:

- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing middels (flexibele) nultredenproducten in de goedkope (sociale) huursector;
- Zeer kleinschalige toevoegingen of vernieuwing van (flexibele) nultredenproducten in de koopsector;
- Zeer kleinschalige toevoeging of vernieuwing van middel dure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de woonkernen.

Ten aanzien van voorliggend plan zal worden voorzien in het bouwen van twee vrijstaande (levensloopbestendige) koopwoningen, waarvan één voor initiatiefnemer zelf is, de ander wordt verkocht. Het betreft een zeer kleinschalige toevoeging aan de woningvoorraad. De bouw van deze twee woningen passen binnen de ruimte die er is voor de bouw van 75 extra woningen in de woonkernen.

Verder geldt dat in beginsel initiatieven die niet op structuurversterkende plekken zijn voorzien niet zijn toegestaan (zie afwegingskader structuurversterking hierna).

### Structuurversterking: de juiste woningen op de juiste plekken bouwen

De gemeente vindt het belangrijk dat, daar waar nog ruimte is voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering, dit gedaan moet worden op de meest wezenlijke plekken in haar kernen. In principe moet éérst binnen bestaand stedelijk gebied worden gezocht naar mogelijkheden, voordat daarbuiten wordt gebouwd. In het regionale prestatiekader is de afspraak gemaakt dat in principe enkel nog op structuurversterkende plekken wordt gebouwd.

### Structuurversterking: focus op wezenlijke plekken in de kernen

Het aantal woningen dat toegevoegd kan worden in de gemeente is beperkt en neemt op termijn af, dus toevoegen moet gebeuren op plekken waar de meerwaarde groot is. Denk hierbij aan beeldbepalende of centrale plekken in de kern of op locaties waar verbetering van belang is. Bouwen op structuurversterkende plekken zorgt voor meer levendigheid, meer ruimtelijke kwaliteit en meer draagvlak voor voorzieningen. Onder structuurversterkende plekken in deze verschillende typen kernen verstaan we:

| Type kern     | Structuurversterkende plekken                                        |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| Centrumkern   | In of direct rondom het centrum (centrumlocaties);                   |
|               | aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek; |
|               | (eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;                        |
|               | binnen bestaand stedelijk gebied.                                    |
| Woonkernen    | In de dorpskern;                                                     |
|               | aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek; |
|               | (eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;                        |
|               | binnen bestaand stedelijk gebied.                                    |
| Kleine kernen | In de dorpskern of het bestaande lint;                               |
|               | aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek; |
|               | (eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed;                        |
|               | binnen bestaand stedelijk gebied.                                    |

Figuur 3.3 Weergave uitleg structuurversterkende plekken

De gemeente geeft aan dat gezien de grootte van het perceel, de ligging in bestaand stedelijk gebied en de ritmering van de Eikenlaan, het toevoegen van twee woningen op deze plek structuurversterkend is. Er zullen in het landschap passende en duurzaam gebouwde woningen worden gebouwd. Het plan past binnen de kaders van de Woonvisie.

### 3.3.2 **Gemeentelijke welstandsnota**

Voor de twee nieuwe woningen zal een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moeten worden verleend. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is dat te bouwen woningen niet in strijd zijn met de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze zal de woning qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving. Op dit moment ontbreekt een concreet bouwplan. De volgende welstandseisen zijn voor de bouwplannen van toepassing.

Het beleid voor dit gebied is gericht op respecteren, waarbij de volgende welstandscriteria van toepassing is.

#### **Ligging:**

- Afstand van de weg en de onderlinge afstand wordt bepaald door grootte, functie en plaats. (Woning in dezelfde rooilijn plaatsen als de woningen op de kavels ernaast)
- Bijgebouwen zichtbaar maar terug liggend ten opzichte van het hoofdgebouw (nog niet aan de orde)
- Richting haaks of evenwijdig op de weg.

#### **Massa en vorm:**

- Eén laag met kap (voldoet)
- Geleding en plastiek voor kleine gebouwen sober, voor grote gebouwen meer samengesteld en minder sober.

#### **Gevels:**

- Stijl traditioneel
- Overwegend verticale of wisselende geleding
- Gevels gesloten

#### **Detailering:**

- Geen voorgave van de welstandsnota, de commissie adviseert passend bij de traditionele stijl zoals boven aangegeven te detailleren.

#### **Materiaal en kleurgebruik:**

- Rode/ roodbruine baksteen
- Rode, grijze of zwarte dakpannen
- Kleurstelling middentoon



## 4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### 4.1 Archeologie

In het bestemmingsplan moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Erfgoedwet 2016) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij het bestemmingsplan worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied, zodat er geen onderzoek naar archeologie nodig is.

#### Zorgplicht

Ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan is geen nader archeologisch onderzoek nodig. Indien bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Erfgoedwet 2016. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

### 4.2 Bodem

In het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

Door onderzoeksbureau Klijn bodemonderzoek is vervolgens een verkennend bodemonderzoek (rapport 22KL296) uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het rapport zijn de volgende conclusies en aanbevelingen te lezen:

#### Conclusies en aanbevelingen

*Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoek locatie opgestelde hypothese “niet verdachte locatie”, formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen, waardoor de hypothese wordt verworpen.*

*De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.*

*Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieu hygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte*

*van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.*

#### Asbest

*Op basis van de historie van het perceel, de uitgevoerde maaiveldinspectie en de zintuiglijke waarnemingen tijdens de boorwerkzaamheden -waarbij geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen- is het aannemelijk dat er geen sprake is van een verontreiniging van de bodem met asbest. Indien hierover echter meer zekerheid is gewenst, wordt geadviseerd een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5707 of NEN 5897 uit te laten voeren.*

#### Hergebruik van grond

*Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond naar verwachting niet als schone grond kan worden hergebruikt. Voor grond welke op het perceel wordt toegepast gelden ons inziens, gezien de geringe overschrijding(en) ten opzichte van de achtergrondwaarden, geen gebruiksbeperkingen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het uitgevoerde onderzoek betreft immers geen partijkeuring conform BRL SIKB 1000, protocol 1001.*

### **4.3 Ecologie**

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura 2000-gebieden en dier- en plantensoorten. Het Rijk blijft bevoegd gezag bij ruimtelijke ingrepen met grote nationale belangen. Voor gemeenten geldt dat zij het bevoegd gezag zijn voor omgevingsvergunningen.

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

#### **4.3.1 Gebiedsbescherming**

In de Wnb is de bescherming van specifieke natuurgebieden geregeld. Het betreft de Natura 2000-gebieden, die een internationale bescherming genieten. Plannen en projecten met negatieve effecten op deze gebieden zijn vergunning plichtig. Relevant daarbij is dat de Wnb een externe werking kent.

Van externe werking is sprake als activiteiten buiten een Natura 2000-gebied van invloed zijn op de natuurwaarden in een Natura 2000-gebied. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen voor soorten en vegetatietypen opgesteld.

#### Natura 2000

Het dichtstbij gelegen Natura 2000 (gebied Dollard) bevindt zich op circa 13 kilometer afstand. De afstand is zodanig groot dat voorliggend plan niet leidt tot een onderzoek naar de gebiedsbescherming op dat Natura 2000 gebied.

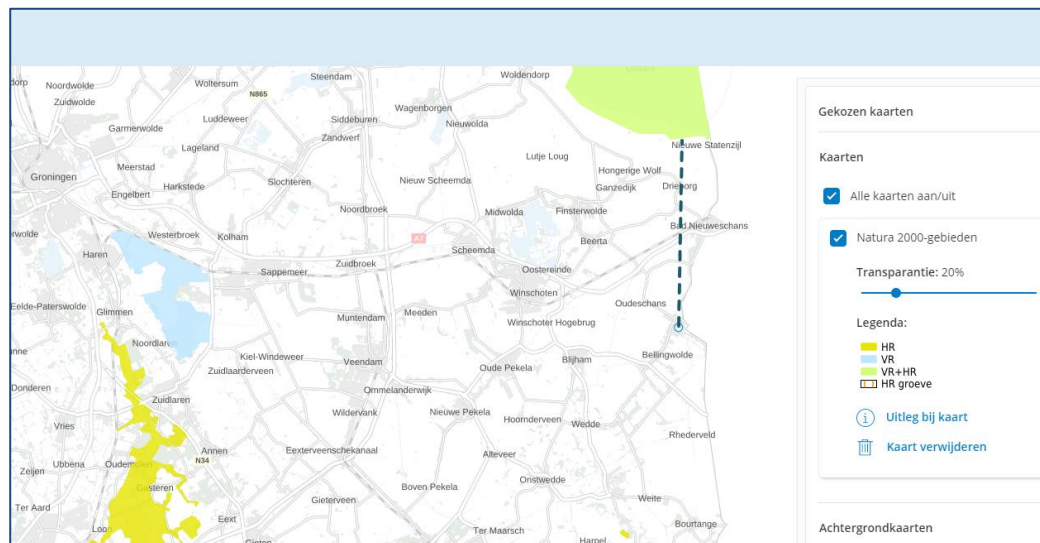


Fig. 4.2: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met Natura 2000-gebieden in relatie tot het plangebied.

### Stikstofdepositie

Om te bepalen of ten gevolge van het plan sprake is van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden zijn AERIUS-berekeningen uitgevoerd door Rensen Milieu Advies. Hieruit blijkt dat zowel in de aanleg- als in de gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt. De resultaten van de AERIUS-berekeningen zijn als bijlage opgenomen.

### Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. Ten aanzien van ontwikkelingen binnen het NNN geldt het 'nee, tenzij-principe'. Het NNN is als beleidsdoel opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing, ontwikkeling en bescherming van het NNN. De begrenzing en ruimtelijke bescherming van het NNN is voor de provincie Groningen uitgewerkt in de Provinciale Omgevingsvisie en de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening. Onderstaand een weergave van de ligging van NNN gebieden.

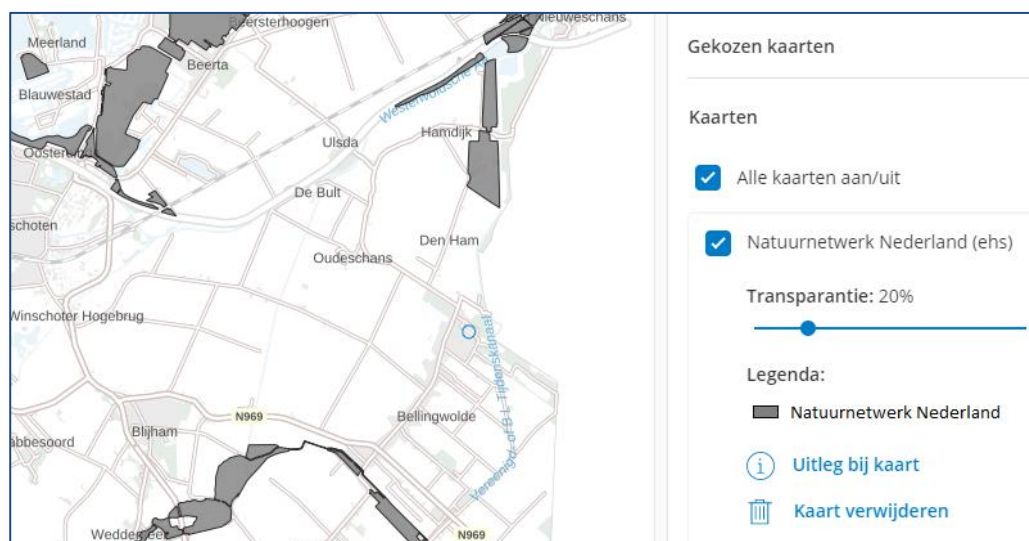


Fig. 4.4: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met NNN-gebieden in relatie tot het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ten noorden en zuiden van Bellingwolde - op circa 2,9 kilometer - onderdelen van NNN-gebieden. Het plangebied zelf valt echter niet binnen het NNN-gebied, zodat nader onderzoek naar het effect van de te bouwen woning op het NNN ook niet nodig is.

#### **4.3.2 Soortenbescherming**

Het uitgangspunt van de Wnb is dat er geen (opzettelijke) schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. De soortenbescherming binnen de Wnb is daarbij opgedeeld in drie beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Bij beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten moet rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen dier- en plantensoorten.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Van belang is om na te gaan of één of meerdere van de genoemde 'verboden' ten behoeve van voorliggend initiatief aan de orde is of kan zijn. Er worden daar waar de woningen worden gebouwd geen verouderde bebouwing gesloopt en geen sloten gedempt. Ook worden in het plangebied geen bomen gekapt. De gronden worden intensief gebruikt als grasland en als zodanig onderhouden. Het juridisch-planologisch wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming ten behoeve van de bouw van twee woningen gaat op zich niet gepaard met aantasting van ecologisch waardevolle soorten en is daarmee niet in strijd met de verbodsbepalingen vanuit de Wnb. Er is geen verdere ecologische quickscan nodig.

#### **4.4 Externe veiligheid**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een woning wordt aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op het plan. Hiertoe is een check uitgevoerd aan de risicokaart uit de Atlas Leefomgeving.



Onderstaand is weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.



Fig. 4.5: Een weergave van het plangebied vanuit de Atlas Leefomgeving.

Er bevinden zich geen Bevi-inrichtingen, (niet-zichtbare) hogedrukgasleidingen, routes gevaarlijke stoffen en hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

## 4.5 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Op basis van onderstaande geluidskaart van de Atlas Leefomgeving blijkt dat in het plangebied (blauwe kader) de gevelbelasting minder dan 45 dB(a) bedraagt. Tevens is ter plaatse sprake van een bestaand woongebied waarbij de maximale snelheid 30 km/u bedraagt. Op basis van artikel 74 van de Wet geluidhinder geldt dat dergelijke wegen geen wettelijke geluidzone hebben en er daarom vanuit het wettelijke spoor geen akoestisch onderzoek nodig is.

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit geluid voor wegverkeer gezien. Het bouwen en gebruiken van twee woningen is verenigbaar met het aspect geluid.

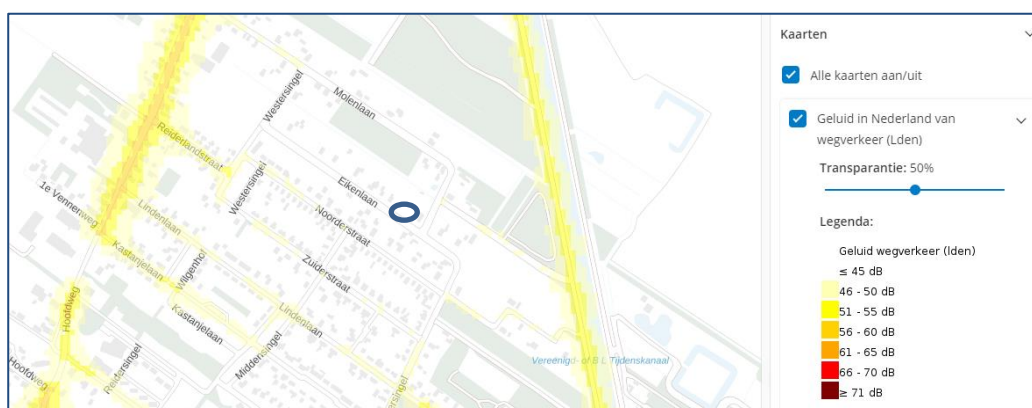


Fig. 4.6: Een weergave uit Atlas Leefomgeving met het plangebied.

### Bescherming van geluid van buiten

Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 heeft een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Gelet op bovenstaande zal naar verwachting de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woningen gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat vanuit geluid voor wegverkeer bezien. Het bouwen en gebruiken van twee woningen is verenigbaar met het aspect geluid.

## 4.6

### Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm, immers er is sprake van het toevoegen van twee woningen. Er is geen strijd met artikel 5.19 Wet milieubeheer (ook wel de Wet luchtkwaliteit genaamd). Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

## 4.7

### Milieuhinder

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt het inpassen van nieuwe functies in het plangebied een goede afstemming met de andere, in de omgeving aanwezige functies. Binnen het plangebied is sprake van het realiseren van hangars.

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omliggende woningen dan wel bedrijven. Er dient een beoordeling plaats te vinden of de nieuwe functie wel milieuhygiënisch inpasbaar is. Er dient daarom beoordeeld te worden of in de omgeving van het

plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering 2009”, uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

De mate van aanvaardbaarheid van hinder is mede afhankelijk van het type gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt. Het gebied waarin de ontwikkeling plaatsvindt wordt aangemerkt als ‘rustig woongebied’, waarin voornamelijk woningen en enkele agrarische gebieden voorkomen. Onderstaand een weergave van het geldende bestemmingsplan zodat de omringende functies en bestemmingen zichtbaar zijn.

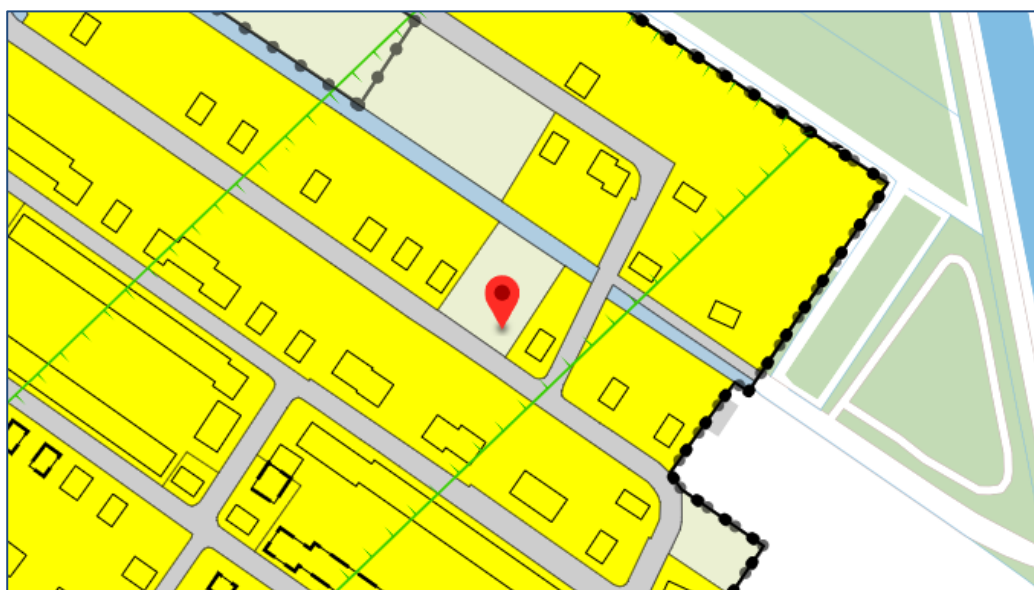


Fig. 4.7: Een weergave van het bestemmingsplan Bellingwolde met daarin het plangebied en omliggende woonfuncties.

Direct rondom het plangebied bevinden zich overwegend woonbestemmingen. Woonbestemmingen onderling ondervinden vanuit de VNG-Reeks Bedrijven en Milieuzonering geen hinder van elkaar. Verder zijn in de (directe) nabijheid geen bedrijven, instellingen of voorzieningen aanwezig die door de nieuwe woning onevenredig worden gehinderd als gevolg van de gewenste bestemmingswijziging. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

#### 4.8 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Op basis van de CROW-rekentool zijn er voor een vrijstaande woning minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen benodigd. Op het eigen terrein bij de nieuwe woningen zijn voldoende plaats om deze parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Er kan zodoende worden voldaan aan de parkeerbehoefte. De koppeling met de CROW komt voort uit artikel 9 van de regels van dit bestemmingsplan waarin is geregeld hoe omgegaan dient te worden met onder andere het parkeren en welke parkeernorm er aangehouden dient te worden.

#### 4.9 Watertoets

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Op 12 januari 2023 is via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het waterschap zodoende op de hoogte gesteld van dit plan. De watertoets is uitgevoerd op basis van de volgende gegevens.

Ter plaatse is het plan opgevat om twee vrijstaande woningen te gaan bouwen. De woningen worden ieders circa 110 m<sup>2</sup> groot plus een inrit van circa 40 m<sup>2</sup> per woning. Een toename aan verhard oppervlakte daarmee van circa 300 m<sup>2</sup>. De hoofdriolering ligt onder de straat die voor het perceel langs loopt, hier zal vuil afvalwater op worden aangesloten. Hemelwater gaat, via een tussenstap in de vorm van een aan te leggen vijver per perceel, de sloot in die achter de kavel loopt (zie hieronder de ligging en omvang van die sloot).





Het plangebied bevindt zich binnen het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa; s en op basis van de uitgevoerde watertoets geldt dat de normale procedure van toepassing is. Dit houdt in dat het waterschap een maatwerk wateradvies levert, in de vorm van de uitgangspuntennotitie.

Verder gelden vanuit de standaard waterparagraaf nog de volgende standaard adviezen waar rekening mee gehouden dient te worden.

#### *Waterveiligheid*

Waterveiligheid betreft het voorkomen, zo mogelijk uitsluiten, van levensbedreigende overstromingsrisico's voor mens en dier en het voorkomen van schade aan have en goed. Risico's die met name zullen optreden bij het doorbreken van een zeekering (primaire kering) of boezemkade (secundaire kering). Binnen dit thema zijn, indien van toepassing, alle belangen beschreven die vanwege de waterveiligheid extra bescherming genieten of anderzijds van belang zijn voor de waterveiligheid.

In het plangebied is geen sprake van een zeekering of boezemkade, zodat het aspect waterveiligheid niet in het geding is.

#### *Waterkwantiteit*

Het waterschap heeft als taak de zorg voor voldoende water in droge perioden als de afvoer in perioden van overvloed. Een vergrote kans op wateroverlast of watertekort dient dus voorkomen te worden. Wateroverlast vanuit het oppervlaktewater moet in ieder geval zoveel mogelijk voorkomen worden. Overtollig grond- en hemelwater dat tot afvoer komt volgt de trits ; "vasthouden, bergen, afvoeren".

Het vrijkomend hemelwater gaat worden afgevoerd naar de achterliggende sloot. Deze wijze van afvoeren past binnen het beleid van het waterschap.

#### *Verhardingstoename / Compenserende waterberging*

Neemt het verharde oppervlak toe van het ingediende plan boven de compensatiedrempel; voor stedelijk gebied of kassengebieden met meer dan 150 m2 of



in het buitengebied met meer dan 1500 m<sup>2</sup> (Keur Waterschap Hunze en Aa's), dan dienen compenserende maatregelen te worden getroffen.

Aangezien de ontwikkeling groter is dan 150 m<sup>2</sup> groot, is er formeel gezien sprake van noodzakelijke watercompensatie. De toename aan verharding zal circa 300 m<sup>2</sup> gaan bedragen. Daartoe is extra compensatie van 24 m<sup>3</sup> nodig. De initiatiefnemer heeft aangegeven deze compensatie aan te willen brengen door op iedere kavel een vijverpartij aan te gaan leggen met een overstort naar de achterliggende sloot toe. Naar verwachting zal deze vijver niet vaak onder water staan omdat de natuurlijke inzijging al goed is ter plaatse volgens de initiatiefnemer.

#### *Scheiden schoon hemelwater en vuilwater*

In grote delen van het beheergebied zijn nog gemengde rioolsystemen aanwezig. In dergelijke systemen wordt het relatief schone hemelwater vermengd met vuilwater en wordt het vervolgens naar de rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI) van het waterschap gebracht. Na zuivering wordt het water geloosd op het oppervlaktewatersysteem. Het transport van schoon hemelwater via het gemeentelijk rioolstelsel en het behandelen via een RWZI is niet duurzaam. Om deze reden zal hemelwater alleen op het vuilwaterriool kunnen worden geloosd als het hemelwater; niet kan worden hergebruikt (opvang) en/of kan afvoeren via de bodem, het openbaar regenwaterstelsel, een oppervlaktewaterlichaam zonder een specifieke functie, of via een kwetsbaar oppervlaktewaterlichaam.

Het vrijkomend hemelwater gaat worden afgevoerd naar de achterliggende sloot. De omringende grond rondom de te bouwen woning is goed waterdoorlatend. Deze wijze van afvoeren past binnen het beleid van het waterschap. Het vuil afvalwater wordt afgevoerd naar het bestaande rioolstelsel langs de Eikenlaan.

#### *Grondwaterstand en ontwateringsdiepte*

Om grondwateroverlast te voorkomen is een minimale ontwateringsdiepte (de afstand tussen het maaiveld en de grondwaterstand) nodig. In het plangebied is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) (plaatselijk) relatief hoog, waardoor de kans op overlast toeneemt. De voor het plan noodzakelijke ontwateringsnorm wordt mogelijk niet in het hele plangebied gehaald. Voor primaire wegen is de ontwateringsnorm 1,0 m-mv, voor woningen met kruipruimtes, industrieterreinen en secundaire wegen is dit 0,7 m-mv, voor tuinen en plantsoenen is dit 0,5 m-mv, en voor woningen zonder kruipruimte is de norm 0,3 m-mv. Mocht de beoogde functie van het ingediende plan overlast kunnen ondervinden door onvoldoende ontwateringsdiepte, is het te adviseren om hier rekening mee te houden in het ontwerp en bij de inrichting.

Met het gegeven advies zal rekening worden gehouden.

#### *Adaptatie op lokale bodemdaling*

Het beheergebied van het waterschap Hunze en Aa's wordt gekenmerkt door drie verschillende vormen van bodemdaling, namelijk; door gaswinning, door zoutwinning en door veenoxidatie.

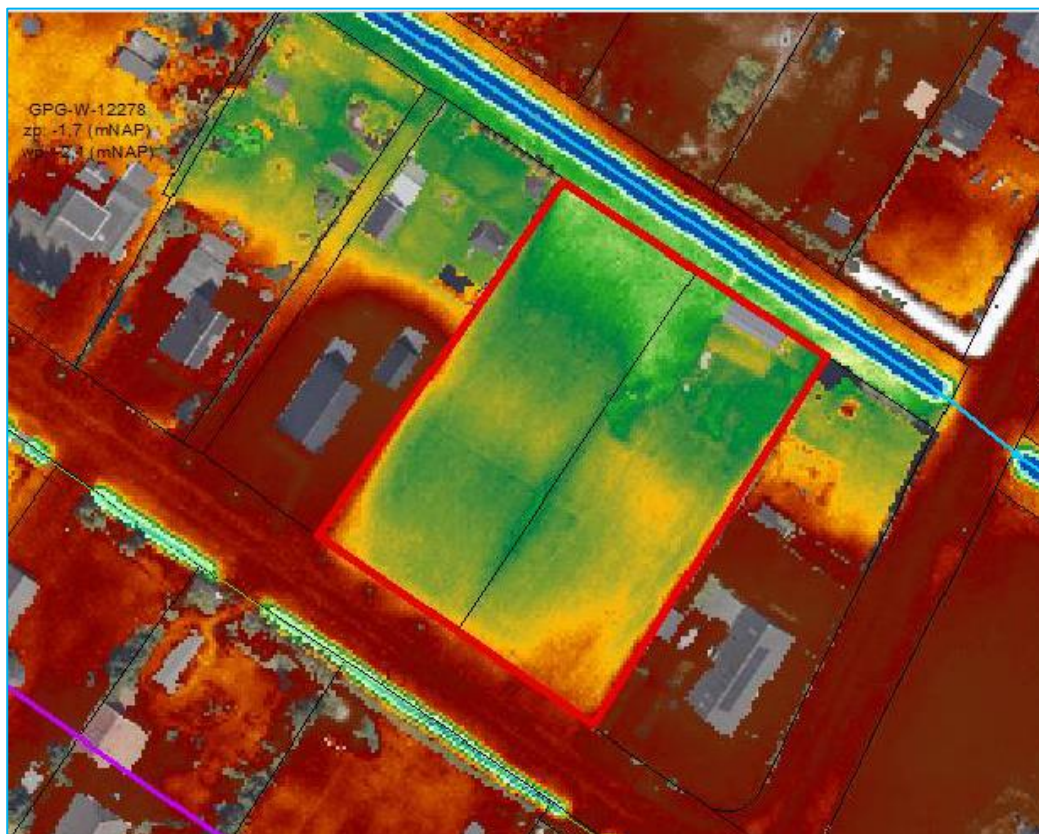
Het plangebied ligt in een aandachtsgebied voor veenoxidatie, waar in lengte van jaren nog bodemdaling door veenoxidatie kan optreden. Het waterschap hanteert een standstill beginsel bij aandachtsgebieden met veenoxidatie. Dit houdt in dat niet zondermeer waterpeilen worden verlaagd om aan de droogleggingsnorm te blijven voldoen. Bij het

verlagen van waterpeilen zal nog aanwezig veen wederom in aanraking komen met zuurstof en opnieuw tot oxidatie en hernieuwde bodemdaling leiden. Het waterschap streeft duurzame maatregelen na, die deze vicieuze cirkel kan doorbreken en in de toekomst niet zal leiden tot extra maatregelen in het watersysteem.

Op 24 februari 2023 is vanuit het waterschap naar aanleiding van de uitgevoerde watertoets de uitgangspuntennotitie ontvangen. Die is tevens als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Naast de algemene informatie zijn in deze uitgangspuntennotitie onderstaande specifieke uitgangspunten verwoord.

De beide bouwpercelen liggen in maaiveld lager dan de naaste burens. Het maaiveld ter plaatse van de bebouwing op een gelijkwaardige hoogte te brengen. Vloerpeil op aangeven gemeente Westerwolde.



Ieder bouwperceel neemt in verharding toe met ca. 150 m<sup>2</sup> en blijft hiermee binnen de grens voor compensatie toename verharding.

In de toelichting wordt aangegeven dat hemelwater zal worden afgekoppeld en 'direct op de sloot' wordt gebracht. Afvoer hemelwater direct aansluiten op de hoofdwaterring van het waterschap is niet toegestaan. Alleen als er vertraging en berging van dit hemelwater op het eigen perceel zal plaatsvinden kan dit een optie zijn. Daarbij dient een landbouwkundige afvoer te worden aangehouden van niet meer dan 1,2 l/s/ha. Voor het bergen en/of infiltreren van hemelwater op het eigen perceel dient te worden gerekend met 80 l/m<sup>2</sup>.

Langs de hoofdwatgang van het waterschap dient een obstakelvrije zone van 5 meter in acht te worden gehouden (vanaf insteek hoofdwatgang) en is aan beide zijden van de hoofdwatgang een maaipad van 3 meter in eigendom van het waterschap.

Over de passage die op de vorige bladzijde cursief en onderstreept is gemaakt heeft nog nader telefonisch overleg plaatsgevonden met het waterschap en vanuit het waterschap is aangegeven dat deze passage als niet geschreven kan worden beschouwd, hemelwater mag in deze casus wel gewoon worden afgevoerd naar de achterliggende hoofdwatgang.

#### 4.10 M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (bestemmingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.3 genoemd dat een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (met inbegrip van winkelcentra of parkeerterreinen): indien:

- De oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een m.e.r of vormvrije m.e.r.-aanmeldnotitie is niet nodig.

## **5 Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid**

De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Tevens is/wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin ook planschade een plek heeft.

## 6

### Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet. Ook de resultaten van de inspraak dan wel ter visie legging worden hier uiteengezet wanneer deze beschikbaar is.

#### Overleg bewoners Eikenlaan 4b en 5

Er heeft overleg plaatsgevonden met de directe burens. De burens hebben op zich geen bezwaren tegen de bouwplannen. Omdat de bewoners van Eikenlaan 4b de braakliggende gronden momenteel gebruiken voor weidegang van hun paarden, gaat men op zoek naar een ander weiland. De burens hebben nog tijd gezien het procedureverloop.

#### Vooroverleg

Volgt nog

#### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend. Volgt ook nog.



## **7 Hoofdstuk 7 Juridische Toelichting**

### **7.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, en door het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze per 1 oktober 2012 in werking is getreden. De verbeelding dient in samenhang met de planregels te worden gelezen.

In de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) met bijbehorend Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van gemeenten, provincies en het rijk. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (hierna Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP2012 zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (hierna IMRO2012) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (hierna STRI2012) normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

Conform Wro en Bro wordt een bestemmingsplan met de daarbij behorende toelichting in digitale geautoriseerde bronbestanden vastgelegd en in die vorm vastgesteld. Daarnaast kent de Wro een papieren versie van (hetzelfde) bestemmingsplan. Indien de inhoud van digitale stukken tot een andere uitleg leidt dan de stukken op papier, dan is de digitale inhoud beslissend. Het bestemmingsplan is daarmee een digitaal juridisch authentiek document. De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd.

De SVBP2012 geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. De standaard heeft geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. Er worden geen normen gesteld omtrent de vormgeving en inrichting van de analoge weergave van het bestemmingsplan. De SVBP2012 heeft ook geen betrekking op de totstandkoming van de inhoud van een Bestemmingsplan. Dit is de verantwoordelijkheid van het bevoegde gezag. In de SVBP2012 is wel aangegeven hoe de inhoud van een bestemmingsplan digitaal moet worden weergegeven.

De SVBP2012 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. De verbeelding en planregels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

### **7.2 Toelichting op het digitale bestemmingsplan**

De informatie die is vastgelegd in het plan moet in elektronische vorm volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn. Dit wordt de digitale verbeelding genoemd. De digitale verbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan in een interactieve raadpleegomgeving, waarin alle relevante bestemmingsplaninformatie wordt getoond: de combinatie van (plan)kaart en regels met de toelichting.

Een raadpleger van het bestemmingsplan moet alle relevante bestemmingsplaninformatie op eenvoudige wijze voor ogen kunnen krijgen. De relevante bestemmingsplaninformatie heeft betrekking op de bestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen met bijbehorende regels in het bestemmingsplan. Voor zowel bestemmingen als aanduidingen geldt, dat deze zonder interactie zichtbaar moeten zijn in de digitale verbeelding. Uit interactie met de digitale verbeelding blijkt dan de inhoud van de bestemming en/of aanduiding.

### **7.3 Toelichting op de planregels**

De inrichting van de planregels is deels voorgeschreven door de SVBP2012. De groepering van de planregels, de naamgeving van een aantal planregels en zelf de inrichting van bestemmingen is deels bepaald door de ministeriële regeling. Een aantal planregels is zelfs geheel voorgeschreven: het overgangsrecht, de anti-dubbelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

**Projectgegevens**

Project : Eikenlaan tussen 4b en 5 te Bellingwolde  
IMRO : NL.IMRO.1950.BP2211-on01  
Projectnummer : RB 30.296  
Versie : 01  
Datum : December 2022

**RooBeek Advies**

Nautilusstraat 7b  
7821 AG Emmen  
[www.roobeek-advies.nl](http://www.roobeek-advies.nl)