

# Bestemmingsplan Bellingwolde, Molenlaan 10

|              |                                         |                                                                                                                                    |
|--------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Januari 2024 | Vastgesteld<br>NL.IMRO.1950.BP2305-vs01 | <br>adviesbureau voor ruimtelijke ontwikkeling |
|--------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Inhoudsopgave

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| <b>TOELICHTING</b>                                       | 4  |
| <b>1 Aanleiding</b>                                      | 5  |
| 1.1 Inleiding                                            | 5  |
| 1.2 Plangebied                                           | 5  |
| 1.3 Huidige en gewenste situatie                         | 6  |
| 1.3 Huidige planologische situatie                       | 6  |
| 1.4 Leeswijzer                                           | 7  |
| <b>2 Ruimtelijke en functionele aspecten plangebied</b>  | 8  |
| 2.1 Ruimtelijke aspecten plangebied                      | 8  |
| 2.2 Functionele aspecten                                 | 8  |
| <b>3 Beleid</b>                                          | 9  |
| 3.1 Rijk                                                 | 9  |
| 3.2 Provincie                                            | 9  |
| 3.3 Gemeente                                             | 11 |
| 3.3.1 Woonvisie 2019-2024                                | 11 |
| 3.3.2 Welstandsnota                                      | 13 |
| <b>4 Omgevingsaspecten</b>                               | 14 |
| 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie                       | 14 |
| 4.1.1 Archeologie                                        | 14 |
| 4.1.2 Cultuurhistorie                                    | 14 |
| 4.2 Geluid                                               | 15 |
| 4.3 Bodem                                                | 15 |
| 4.4 Milieuzonering                                       | 16 |
| 4.5 Ecologie                                             | 17 |
| 4.5.1 Gebiedsbescherming                                 | 17 |
| 4.5.2 Soortenbescherming                                 | 17 |
| 4.6 Luchtkwaliteit                                       | 18 |
| 4.7 Externe veiligheid                                   | 19 |
| 4.8 Water                                                | 19 |
| 4.9 Besluit milieueffectrapportage                       | 20 |
| 4.10 Molenbiotop                                         | 20 |
| 4.10 Verkeer en parkeren                                 | 21 |
| <b>5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid</b> | 22 |

|          |                                                                     |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid.....                                    | 22        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                              | 22        |
| 5.2.1    | procedure .....                                                     | 22        |
| <b>6</b> | <b>Juridische toelichting</b> .....                                 | <b>23</b> |
| 6.1      | Algemeen.....                                                       | 23        |
| 6.2      | Verbeelding .....                                                   | 23        |
| 6.3      | Regels .....                                                        | 23        |
|          | <b>Bijlagen bij de toelichting</b> .....                            | <b>25</b> |
|          | Bijlage 1 Bodemonderzoek .....                                      | 26        |
|          | Bijlage 2 Aerus berekening.....                                     | 27        |
|          | Bijlage 3 Watertoetsformulier .....                                 | 28        |
|          | <b>R E G E L S</b> .....                                            | <b>29</b> |
|          | Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....                                 | 30        |
|          | Artikel 1 Begrippen.....                                            | 30        |
|          | Artikel 2 Wijze van meten .....                                     | 35        |
|          | Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels .....                                 | 36        |
|          | Artikel 3 Wonen - 1.....                                            | 36        |
|          | Hoofdstuk 3 Algemene regels .....                                   | 40        |
|          | Artikel 4 Anti-dubbeltelregel .....                                 | 40        |
|          | Artikel 5 Algemene bouwregels.....                                  | 40        |
|          | Artikel 6 Algemene gebruiksregels .....                             | 40        |
|          | Artikel 7 Algemene aanduidingsregels .....                          | 40        |
|          | Artikel 8 Parkeren en laden en lossen .....                         | 41        |
|          | Artikel 9 Algemene ontheffingsregels.....                           | 42        |
|          | Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....                           | 44        |
|          | Artikel 10 Overgangsrecht .....                                     | 44        |
|          | Artikel 11 Slotregel.....                                           | 44        |
|          | Bijlage 1 Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ..... | 45        |
|          | Bijlage 2 Bedrijvenlijst .....                                      | 46        |
|          | Verbeelding .....                                                   | 47        |

## TOELICHTING



*Ligging Molenlaan 10 te Bellingwolde*

# 1 Aanleiding

## 1.1 Inleiding

Het “agrarisch” perceel aan de Molenlaan, gelegen tussen nummer 8 en 12 is onbebouwd en ligt in de bebouwde kom van Bellingwolde. Het doel is hierop een vrijstaande woning te realiseren.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt het betreffende perceel aangeduid als Molenlaan 10 en voorzien van een woonbestemming, met de mogelijkheid tot het realiseren van vrijstaande woning van één bouwlaag met kap.



Figuur 1: vooraanzicht perceel aan de Molenlaan (tussen Molenlaan 8 en 12) ([www.funda.nl](http://www.funda.nl))

## 1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan omvat het perceel tussen Molenlaan 8 en Molenlaan 12 te Bellingwolde, kadastraal bekend gemeente Bellingwolde, Sectie L, nummer 47) en heeft een oppervlakte van totaal 1.690 m<sup>2</sup>.



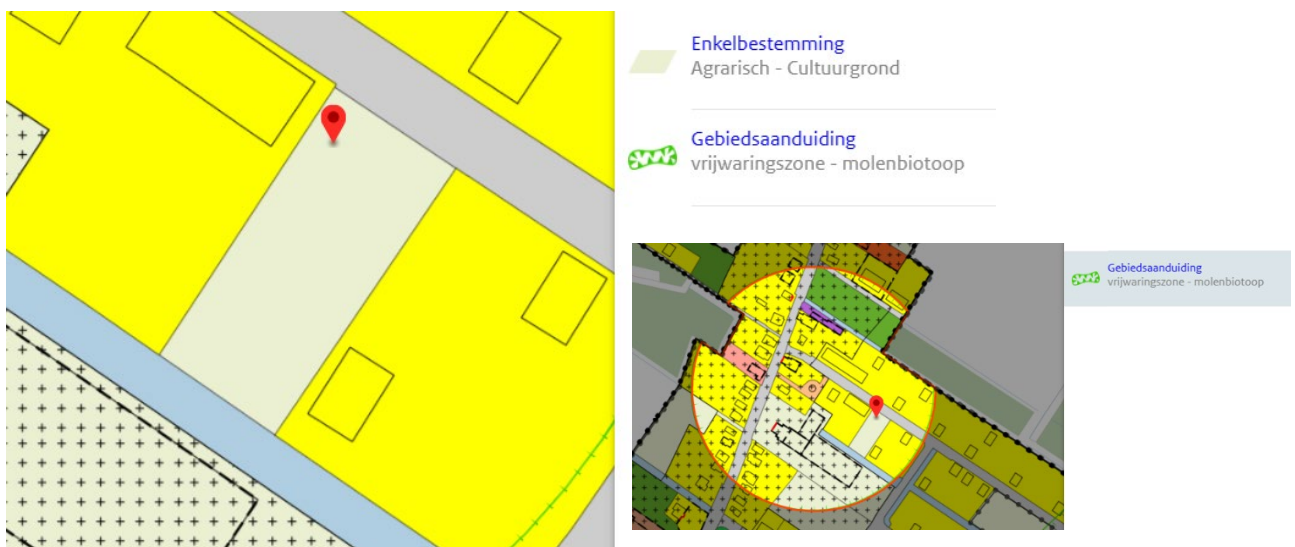
Figuur 2: plangebied

### 1.3 Huidige en gewenste situatie

Het perceel aan de Molenlaan 10 is gelegen aan de (noord)rand van de kern van het dorp Bellingwolde (gemeente Westerwolde). Het perceel is nu in gebruik als grasland en wordt aangeduid als cultuurgrond. Het betreft een agrarisch stuk grond met aan weerszijden woningen. Het betreft hier voornamelijk woningen van één bouwlaag met kap. In het verre verleden heeft op dit perceel aan de molenlaan tussen de nummers 8 en 12 ook een woning gestaan, te weten Molenlaan 10. Deze is in de jaren 60 van de vorige Eeuw door brand verwoest. Op korte afstand staat de voor Bellingwolde kenmerkende korenmolen “Veldkampsmeul’n uit 1855”.

### 1.3 Huidige planologische situatie

In de huidige situatie ligt het perceel Molenlaan 10 in het plangebied van het bestemmingsplan Bellingwolde (vastgesteld 12 november 2009). Hierin heeft het perceel de bestemming “Agrarisch – Cultuurgrond” met daarnaast nog een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop”



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan Bellingwolde ter hoogte van plangebied ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)).

De voor “Agrarisch – Cultuurgrond” bestemde gronden zijn bestemd voor cultuurgrond. Deze gronden zijn tevens bedoeld voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” alwaar hier sprake van is.

Het bouwen van gebouwen is op basis van het vigerend bestemmingsplan alleen mogelijk middels een ontheffing op de bouwregels, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden voor een schuur, mits de goothoogte ten hoogste 3,50 m en de oppervlakte ten hoogste 30 m<sup>2</sup> bedraagt.

Het bouwen van een woning op dit perceel is in strijd met het vigerend bestemmingsplan Bellingwolde

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische naar een woonbestemming met bouwvlak in het plangebied

#### 1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten. Vervolgens is in hoofdstuk 3 een beschrijving gemaakt van het rijks,-provinciaal- en gemeentelijk beleid dat een relatie heeft met het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische verantwoording, hoofdstuk 6, tenslotte gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

## 2 Ruimtelijke en functionele aspecten plangebied

### 2.1 Ruimtelijke aspecten plangebied

Het plangebied is nu ingericht als grasland. Het straatbeeld van de Molenlaan wordt verder bepaald door woningen in de vorm van één bouwlaag met kap met de voorgevel op circa 2 meter vanaf de weg of juist ver vanaf de weg, zoals deze “verspringing” zichtbaar is in onderstaande uitsnede uit het bestemmingsplan Bellingwolde, waarin de bouwvlakken de plaats van de woningen (met variatie in voorgevel) duidelijk aangeeft. In het verleden stond er een woning in het plangebied met de voorgevel gelijk aan nummer 8 (dus dicht tegen de weg).

Realisatie van een woning op het perceel aan de Molenlaan tussen de nummers 8 en 12 past in het straatbeeld van de Molenlaan en bij de oorspronkelijke invulling van het perceel.



*Figuur 4: verspringing bouwvlakken ten opzichte van de weg*

### 2.2 Functionele aspecten

De Molenlaan is ingericht als woongebied en met een 30 kilometer/uur zonering. Het toevoegen van een woonfunctie in het gebied is passend.

## 3 Beleid

### 3.1 Rijk

#### **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden zodat het ruimtelijk Rijksbeleid als zodanig niet van invloed is op voorliggend ruimtelijk plan.

#### **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 (nationaal belang 13). 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.

In het gewijzigde Bro, van kracht sinds 1 juli 2017, is artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd in:

*“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied”.*

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Jurisprudentie stelt dat woningbouwprojecten waarbij 12 of meer woningen worden gebouwd ladderplichtig zijn en kleinere ontwikkelingen niet. Middels voorliggend plan wordt de mogelijkheid geboden om één woning aan de woningvoorraad toe te voegen en is er derhalve geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hierdoor hoeft bij voorliggende plan de ladder voor duurzame verstedelijking niet verder te worden toegepast en uitgewerkt.

### 3.2 Provincie

#### **3.2.1 Omgevingsvisie provincie Groningen**

De Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020 (vastgesteld op 1 juni 2016) 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. Deze visie is geactualiseerd in 2021 en in 2022. Deze laatste versie van de actualisatie omgevingsvisie provincie Groningen is vastgesteld op 25 mei 2022.

Voorliggend bestemmingsplan gaat over wonen, waarover de omgevingsvisie het volgende weergeeft met betrekking tot de 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 teveel 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 'nieuwbouwruijnte' vast te stellen.

### **3.2.2 Omgevingsverordening provincie Groningen**

Tegelijkertijd met de Omgevingsvisie heeft de provincie Groningen de Provinciale Omgevingsverordening vastgesteld (d.d. 1 juni 2016). In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Voor dit bestemmingsplan is de geconsolideerde versie van november 2022 de laatste van belang zijnde versie.

Over woningbouw staat in deze omgevingsverordening het volgende:

#### **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 woningbouw mogelijkheden 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 nieuwbouwruijnte 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 woningbouw mogelijkheden 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

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsverordening provincie Groningen blijkt bovendien dat het plangebied is gelegen in stedelijk gebied en er geen nieuwe windturbines en intensieve veehouderij is toegestaan hetgeen hier niet relevant is.

Het toevoegen van één woning is op basis van bovenstaand provinciaal beleid passend mits dit ook past binnen de gemeentelijke woonvisie. De gemeentelijke woonvisie komt in de volgende paragraaf aan de orde.

### 3.3 Gemeente

#### 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.

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. De gemeente creëert meer flexibiliteit en ruimte op het gebied van nieuwbouw, maar weegt dit altijd goed af tegen de bestaande woningvoorraad. De bestaande voorraad staat centraal binnen deze koers. Er wordt ingezet op verduurzaming van de woningen om zo te zorgen voor meer wooncomfort, lagere energielasten en waardebehoud. Daarbij wordt rekening gehouden met de kaders van wat lokaal en regionaal nodig en mogelijk is. De gemeente respecteert 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 “PMC Strategie Westerwolde” en “Structuurversterking” van belang om de realisatie van een woning een goede beoordeling te kunnen.

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.

Bellingwolde behoort tot de woonkernen. Hierover 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.

Voor de meer reguliere grondgebonden goedkope koop en goedkope (sociale) huur, maar ook middeldure 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 middeldure 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 middeldure en dure grondgebonden eengezins koopproducten.
- Initiatieven moeten passen binnen de toegestane ruimte voor extra nieuwbouw in de woonkernen.

Onderhavig bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van 1 vrijstaande koopwoning. De bouwregels bieden de mogelijkheid om deze levensloopbestendig uit te voeren.

De bouw van deze woning past binnen de ruimte die er is voor de bouw van 75 extra woningen in de woonkernen.

***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 een woonkern (waar Bellingwolde onder valt) wordt verstaan:

- In de dorpskern
- Aanpak van rotte kies, structurele leegstand of beeldbepalende plek
- (eventueel) hergebruik van bestaand vastgoed
- Binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor onderhavig plangebied aan de Molenlaan is sprake van een “structuurversterkende plek”. Het betreft een perceel in de dorpskern, binnen bestaand stedelijk gebied. Het betreft een locatie waar in het verleden ook een woning (Molenlaan 10) heeft gestaan, maar nu al vele decennia onbebouwd is.

### 3.3.2 Welstandsnota

De daadwerkelijke aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden getoetst aan de Welstandsnota. Op deze wijze zal de woning qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij de woningen in de omgeving.

## 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingssituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor deze ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat er goede afwegingen met betrekking tot de omgevingsaspecten worden gemaakt. In de volgende paragrafen wordt hier op ingegaan.

### 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

#### 4.1.1. 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.

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt er geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied, archeologisch onderzoek is hier dan ook niet nodig.

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. Dat kan worden gedaan bij de gemeente Westerwolde en/of bij de provinciaal archeoloog.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is in het bestemmingsplan niet bestemd als beschermd dorpsgezicht. Ook verder zijn er geen andere cultuurhistorische waarden voor dit gebied. Het perceel is in het verleden ook bebouwd geweest met een woning zoals zichtbaar op onderstaande topografische kaart uit 1955. Invulling van dit perceel met een woning maakt dit straatbeeld weer “compleet”.



Figuur 5: kaart uit 1955 met plangebied (bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl))

## 4.2 Geluid

### Wegverkeerslawaaï

De wet geluidhinder merkt woningen aan als geluidgevoelige objecten. In het kader van de Wet Geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30km/uur geldt.

De Molenlaan is een smalle weg in de bebouwde kom van Bellingwolde en kent, ter plaatse van het plangebied, een maximum snelheid van 30 km/uur. Akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï is dan ook niet nodig.

De doorgaande weg in de omgeving is de Hoofdweg met een maximum snelheid van 50km/uur. Deze weg ligt op circa 150 meter afstand van het plangebied en mede gezien deze afstand is het onwaarschijnlijk dat de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Dit is af te lezen uit de kaart van “geluid van wegverkeer” uit de Atlas leefomgeving. Akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï is daarom niet nodig.



Figuur 6: uitsnede kaart "Geluid van Wegverkeer (Lden)" (bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl))

## 4.3 Bodem

Verdachte plekken met betrekking tot de kwaliteit van de bodem dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

Uitgangspunt bij nieuwe initiatieven is dat voor wat betreft de bodem de kwaliteit daarvan zodanig dient te zijn, dat er geen risico's voor de volksgezondheid ontstaan. Dit betekent bijvoorbeeld dat met een bodemonderzoek moet worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. De onderzoekplicht is van toepassing in situaties waarbij voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven.

Om de bodemgesteldheid te achterhalen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Bij dit bodemonderzoek, uitgevoerd door AsMa B.V. (d.d. 9 mei 2023, projectcode 11413), is zowel het maaiveld ter plaatse van de verrichte boringen als de opgeboorde grond zintuiglijk geïnspecteerd op de aanwezigheid van asbestverdachte materialen.

De conclusies van het onderzoek luiden:

- Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten aan lood en/of kwik zijn aangetoond;
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het grondwater zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- De verhoogde gehalten vormen geen risico voor de volksgezondheid.
- Het verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de locatie is uitgevoerd volgens de onderzoekshypothese “niet-verdacht”, waarbij geen verontreiniging verwacht werd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit niet overeenkomt met deze verwachting; er zijn immers meerdere stoffen in verhoogde gehalten/concentraties aangetroffen. Aanpassing van de hypothese is wenselijk.
- Een nader onderzoek achten wij niet noodzakelijk.
- De milieuhygiënische kwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Het verkennend bodemonderzoek is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

#### 4.4 Milieuzonering

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

Nieuwe functies kunnen van invloed zijn voor omringende 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 voornemen tot functie wijziging of waarvan het voornemen 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 (landelijk) gebied’, waarin op ruime afstand woon- en/of agrarische bestemmingen rondom het plangebied zijn gelegen.

Het perceel grenst aan een agrarisch bouwperceel, waar op basis van het bestemmingsplan een grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering is toegestaan. Rondom dit perceel zijn echter al allemaal woningen (woonbestemmingen) aanwezig. Het toevoegen van één woning zal geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van dat perceel.

Verder wordt het plangebied omringd door percelen met woonbestemmingen. Deze vormen geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

Voorliggend bestemmingsplan zal geen onevenredige afbreuk doen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving. Er is sprake van een verantwoorde milieuzonering.

## 4.5 Ecologie

### **Gebieds- en soortenbescherming**

Bij elk ruimtelijk plan moet met het oog op de natuurbescherming rekening worden gehouden met de Wet Natuurbescherming. Hierbij moet worden aangetoond dat als gevolg van de geplande activiteiten de gunstige staat van instandhouding van waardevolle dier- en plantensoorten niet in het geding komt. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

De Wet Natuurbescherming (Wnb) is op 1 januari 2017 in werking getreden. De provincie is bij de Wnb het bevoegd gezag voor de toetsing van werkzaamheden en handelingen bij Natura2000-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.

#### 4.5.1 Gebiedsbescherming

##### **Natura 2000**

Het plangebied ligt buiten Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “De Waddenzee” ligt op meer dan 12 kilometer afstand. Vanwege deze afstand, de potentiële effecten, bekende dosis-effectrelaties en de aard/omvang van de voorgenomen ontwikkeling, zijn negatieve effecten, met uitzondering van stikstofdepositie, op voorhand uitgesloten.

##### **Natuurnetwerk Nederland**

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (en natuur buiten het NNN). Het voorgenomen plan heeft gezien de afstand tot deze gebieden (> 800 meter), de ligging binnen de bebouwde kom en de aard en omvang van de plannen geen effect op deze gebieden. Vervolgstappen ten aanzien van het NNN zijn niet aan de orde.

##### **Houtopstanden**

Het plangebied ligt binnen de bebouwde komgrens van Bellingwolde. Voor eventueel te kappen bomen geldt het beschermingsregime vanuit de Wet natuurbescherming niet. Vervolgstappen in het kader van de Wnb zijn zodoende niet aan de orde. Wel gelden vervolgstappen vanuit de gemeentelijke regels ten aanzien van kap van bomen.

#### 4.5.2 Soortenbescherming

Het plangebied betreft een stuk grasland zonder verdere ecologische waarde. Binnen en in de directe omgeving van het plangebied kunnen diverse (niet jaarrond beschermde) vogels tot broeden komen. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soorten, nesten, eieren of vaste rust-of verblijfplaatsen beschadigen.

Voor werkzaamheden met schadelijke effecten op broedvogels wordt veelal geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt. In het kader van de Wet natuurbescherming wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd, omdat deze per soort en vaak per jaar kan verschillen. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Voor de meeste soorten kan de periode tussen maart en september worden aangehouden als broedseizoen. Dit is echter afhankelijk van de soort en van de klimatologische omstandigheden.

De werkzaamheden zullen (indien mogelijk) buiten het broedseizoen worden uitgevoerd. Ook kan ervoor worden gekozen de werkzaamheden voor het broedseizoen op te starten en continue door te werken, zodat vogels buiten de invloedssfeer van de werkzaamheden geschikte broedgelegenheid zullen zoeken. Wanneer de werkzaamheden in het broedseizoen worden opgestart en de locaties niet van tevoren dicht gezet kunnen worden, zal de locatie voorafgaand aan de werkzaamheden worden vrijgegeven door een ervaren ecooloog (broedvogelcheck). Indien bij de controle in gebruik zijnde nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen zal een zorgvuldige werkwijze worden bepaald of worden de werkzaamheden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

### ***Zorgplicht***

Te allen tijde geldt de zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen

### **4.5.2 Stikstof**

Bij de realisatie van nieuwe plannen dient rekening te worden gehouden met stikstof-uitstoot. Stikstof verspreidt zich door de lucht en slaat neer op de bodem. Door dichtbij natuurgebieden te bouwen, komt stikstof dus ook daar terecht. En die overdaad aan stikstof is een groot probleem voor de natuur. Het verrijkt namelijk de bodem waardoor zeldzame planten, die het goed doen op een voedselarme grond, het niet overleven en overwoekerd raken door planten die wél goed gedijen op een voedselrijke grond. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het Programma Aanpak Stikstof (PAS) onverbindend verklaard. Het PAS regelde sinds 2015 de ruimte voor de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden.

#### ***Effecten stikstofdepositie***

Door de voorgenomen ontwikkeling kan in de realisatie- en/of de gebruiksfase stikstofdepositie ontstaan. Emissie van stikstofoxiden ontstaat onder andere door verbranding van fossiele brandstoffen bij stook van cv-installaties, in het verkeer of door inzet van mobiele machines. Stikstofdepositie kan tot vele kilometers ver reiken en negatieve (verzurende/vermestende) effecten hebben op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

#### ***Toetsingskader***

Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de te beschermen soorten en habitats. Natura 2000-gebieden zijn onder de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen en de bescherming ervan is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb (art. 2.7) verplicht vooraf te beoordelen of plannen/projecten in of in de nabijheid van Natura 2000-gebieden (significant) negatieve effecten kunnen hebben. Voor het stikstofaspect wordt het rekenmiddel AERIUS Calculator gebruikt om de te verwachten stikstofdepositie (NOx) te berekenen.

Uit deze berekening (zie bijlage 2) blijkt dat het rekenresultaat 0,00 mol/ha/j is en daarmee onder de 0,05 mol/ha/j blijft

Gezien de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ("De Waddenzee" op meer dan 12 kilometer) en het rekenresultaat van de AERIUS calculator is het plan vergunningsvrij uitvoerbaar (lager dan 1 mol/ha/j).

## **4.6 Luchtkwaliteit**

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft de luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkelingen, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan luchtverontreiniging. Door het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer in te vullen, wordt een worstcase scenario berekend.

In onderhavige situatie is sprake van een toename met één woning. Dit zal slechts een beperkte toename van het aantal motorvoertuigen (mvt) tot gevolg hebben. De realisatie van 1 woning meer zal voor de luchtkwaliteit dan ook geen negatieve gevolgen hebben. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

#### 4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen in de directe omgeving lopen als gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt en transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Uit raadpleging van de atlas-leefomgeving is gebleken dat er in de omgeving van het plangebied (binnen een straal van 3 kilometer) zich geen risicovolle transportroutes en buisleidingen bevinden..

Binnen een straal van 3 kilometer ten opzichte van de nieuw te realiseren woning aan de Molenlaan te Bellingwolde bevindt zich ook geen risicovolle inrichting.

De kaarten van Atlas Leefomgeving zijn gericht op Nederland. Op iets meer dan 500 meter bevindt zich de Duitse grens, waarvan geen gegevens zijn opgenomen. Aangezien het gaat om toevoeging van 1 woning binnen de bebouwde kom, kan er van worden uitgegaan dat er over de grens geen belemmeringen zijn in het kader van externe veiligheid en de toename van één woning tussen bestaande woningen.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voornemen.

#### 4.8 Water

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Hunze en Aa's.

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets (op 14 april 2023; kenmerk: 00012256). Het voornemen betreft een wijziging van de bestemming, waarvan de exacte omvang van verharding nog niet bekend is. Wel dat het gaat om de realisatiemogelijkheid van 1 vrijstaande woning met bijbehorende erfverharding. Na het doorlopen van een aantal standaardvragen blijkt dat de korte procedure van toepassing is.

Het watertoetsformulier is als **bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd.

#### 4.9 Besluit milieueffectrapportage

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd dat voorafgaande aan het ruimtelijke plan dat voorziet in een grootschalig project met belangrijke nadelige milieugevolgen een milieueffectrapport opgesteld dient te worden.

De activiteiten waarvoor een MER-rapportage opgesteld moet worden is opgenomen in de bijlage van het Besluit MER. Overigens wordt onderscheid gemaakt tussen een MER-beoordeling (categorie D), waarbij het bevoegd gezag een beslissing kan nemen of een MER nodig is of een verplicht MER (categorie C).

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder artikel 11 (Woningbouw, Stedelijke ontwikkeling, Industrierterreinen) staat onder artikel 11.2 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 indien de oppervlakte een aaneengesloten gebied betreft van 100 hectare en groter dan 2000 woningen betreft.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet slechts in de realisatie van één woning. De functie wonen valt onder de drempelwaarden zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, blijkt voorts dat het planvoornemen geen negatieve effecten op de omgeving legt. Voor het onderhavig plan hoeft daarmee geen m.e.r.- (beoordelings)procedure te worden doorlopen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar

#### 4.10 Molenbiotoop

De molenbiotoop is de omgeving waarmee de molen in relatie staat. Voor een windmolen is dit de ruimte direct rondom de molen. Deze dient gevrijwaard te worden van obstakels, zodat de wind de molenwieken ongestoord kan bereiken en de molen goed zichtbaar is.

Vroeger werd het belang van een goede molenbiotoop verankerd in diverse historische rechten. Alleen voor watermolens zijn deze in sommige gevallen nog aantoonbaar van kracht. Sinds 1980 is de wet- en regelgeving rond de bescherming van de molenbiotoop van windmolens onderdeel van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De borging vindt plaats in provinciale verordeningen, bestemmingsplannen en in de keuren van water- en hoogheemraadschappen. Het primaat ligt bij het veiligstellen van de vrije windvang.

Voor het plangebied geldt een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop” hetgeen is bedoeld voor de molen aan het Molenlaan op circa 77 meter van het plangebied. De functie van de molen dient te worden beschermd als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. Voor gebieden die zijn bestemd als molenbiotoop geldt dat daar geen bouwwerken mogen worden gebouwd. Onder 38.2.1. van de regels behorende bij het bestemmingsplan is echter het volgende opgenomen ten aanzien van de Bouwregels:

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding ‘vrijwaringszone - molenbiotoop’ dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met  $\frac{1}{30}$  van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels gelden niet voor bestaande gebouwen.

Het betreft hier een woning tussen woningen op een plek waar in het verleden ook een woning heeft gestaan. De afstand tussen de molen en het plangebied bedraagt circa 77 meter. Dit betekent voor nieuwe gebouwen dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met  $\frac{1}{30}$  van de afstand tussen de te bouwen woning en de molen. De uitkomst van deze berekening leidt tot een maximale bouwhoogte van 12,95 m. Hetgeen meer dan voldoende is voor een vrijstaande woning van één bouwlaag met kap.



*Figuur 7: De molen op 77 meter van het plangebied*

#### 4.10 Verkeer en parkeren

Het perceel is goed te bereiken vanaf de “Molenlaan” en zal een eigen ontsluiting op deze weg krijgen.

Het betreft een ruim perceel waar voldoende ruimte is voor het parkeren auto's. Op basis van de CROW-rekentool is het voor een vrijstaand huis wenselijk dat er ruimte is voor minimaal 2 en maximaal 3 parkeerplaatsen. Bij de bouwplannen en inrichting van het erf dient hier rekening mee gehouden te worden. Door de realisatie van minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf kan er worden voldaan aan de parkeernormering.

## 5 Maatschappelijke en Economische uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particulier initiatief. De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de initiatiefnemer. De realisatie is voor rekening en risico van initiatiefnemer en heeft derhalve geen financiële risico's voor de gemeente. Voor wat betreft mogelijke planschade zal de gemeente indien gewenst, met initiatiefnemers een overeenkomst sluiten, op grond waarvan de gemeente eventuele planschade op initiatiefnemers kan verhalen.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 5.2.1 procedure

Aangetoond dient te worden dat een ruimtelijk plan maatschappelijk uitvoerbaar is. Het plan zal de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure doorlopen. Nadat het college het bestemmingsplan "Bellingwolde, Molenlaan 10", heeft vrijgegeven voor overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zal het concept- ontwerpbestemmingsplan voor overleg verzonden worden naar verschillende overlegpartners.

De ontvangen adviezen en reacties zullen worden gebundeld en zullen worden voorzien van het standpunt van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de verschillende overlegreacties. Waar de adviezen en reacties leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan, zullen de aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens op grond van de algemene voorbereidingsprocedure (artikel 3.4. Algemene wet bestuursrecht) vanaf 31 augustus 2023 tot en met 12 oktober 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

## 6 Juridische toelichting

### 6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan “Bellingwolde, Molenlaan 10” betreft een wijziging van het bestemmingsplan “Bellingwolde”, met de bijbehorende regels en verbeelding, zoals dat is vastgesteld op 12 november 2009 door de (voormalige) gemeente Bellingwedde.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012" van het (voormalig) ministerie van VROM.

### 6.2 Verbeelding

Het “bestemmingsplan Bellingwolde, Molenlaan 10” gaat vergezeld van een verbeelding. Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven.

### 6.3 Regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

#### **Opzet regels**

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1. Inleidende regels;  
Hier worden diverse begrippen welke in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.
- Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels;  
In hoofdstuk 2 van de regels worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. In dit plan is de bestemmingen “Wonen-1” van toepassing. Bij de bestemming “Wonen - 1” gaat het om woningen in één bouwlaag, met een kap.  
De “molenbiotoop” krijgt wederom een aanduiding in onderhavig bestemmingsplan en is opgenomen bij de algemene regels.
- Hoofdstuk 3. Algemene regels;  
Hier zijn de bepalingen opgenomen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.  
De “molenbiotoop” krijgt wederom een aanduiding in onderhavig bestemmingsplan en is opgenomen bij deze algemene regels.

Daarnaast zijn de regels van het “Facetbestemmingsplan Parkeren Westerwolde” zoals dat op 2 november 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld in dit hoofdstuk (artikel 8) opgenomen.

- Hoofdstuk 4. Overgangs - en slotregels.

Dit laatste hoofdstuk bevat het overgangsrecht, zoals beschreven in het besluit Ruimtelijke Ordening en de slotregel. In het laatste artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan “Bellingwolde, Molenlaan 10”.

## Bijlagen bij de toelichting

## Bijlage 1      Bodemonderzoek

## Bijlage 2      Aeries berekening

## Bijlage 3      Watertoetsformulier

## REGELS

# Hoofdstuk 1      Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan Bellingwolde, Molenlaan 10 van de gemeente Westerwolde;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1950.BP2305-vs01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

3. aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is aangebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

4. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

7. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

8. bebouwingspercentage:

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

9. beperkt kwetsbaar object:

een object waar ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

10. bestaand:

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken, en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;

b. ten aanzien van het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

11. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

12. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

14. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

15. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

16. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

17. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

19. bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

20. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

21. cultuurhistorische waarden:

waarden die zijn ontstaan door het gebruik door de mens in de loop van de geschiedenis en die behouden dienen te worden;

22. dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

23. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

24. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

25. geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

26. geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

27. geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

28. geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging, in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

29. gevellijn:

de als zodanig aangegeven bouwgrens;

30. hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

31. hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

32. kap:

een dak dat voor minder dan 50% in het horizontale vlak ligt;

33. kwetsbaar object:

een object waar ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

34. laden en lossen:

het onmiddellijk nadat het voertuig tot stilstand is gebracht bij voortduring in- of uitladen van goederen van enige omvang of enig gewicht gedurende de tijd die daarvoor nodig is;

35. landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

36. natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

37. nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

38. overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

39. peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  - de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien in het water wordt gebouwd:

- het Normaal Amsterdams Peil.

40. Parkeren:

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen;

41. prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

42. risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

43. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

44. uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

45. voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

46. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

47. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

48. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

## Artikel 2 Wijze van meten

**2. 1. 1.** Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

3. de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

4. de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) (bouw)perceelgrens;

7. de hoogte van een molen:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap van de molen.

**2. 1. 2.** Bij het bepalen van de goothoogte van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen en wolfseinden niet meegerekend.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen - 1

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 1;
- b. woonhuizen al dan niet in combinatie met ruimte voor de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop';

met daaraan ondergeschikt:

- g. woonstraten en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water;

met de daarbijbehorende:

- l. tuinen en erven;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2. Bouwregels

**3.2.1.** Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd,
- d. het aantal woningen per bouwvlak zal ten hoogste één bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende goothoogte', in welk geval de goothoogte ten hoogste 4,50 m zal bedragen;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

**3. 2. 2.** Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 50% van de oppervlakte van het bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
- d. de afstand van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 3,00 m bedragen;
- e. de goothoogte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 30° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een overkapping zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- h. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de hoofdgebouwen zal ten hoogste 25,00 m bedragen.

**3. 2. 3.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### **3. 3. Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

### **3. 4. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.1. sub b. en toestaan dat de hoofdgebouwen in beperkte mate buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
  - 1. de oppervlakte van het buiten het bouwvlak gebouwde gedeelte van het hoofdgebouw ten hoogste 30% van de oppervlakte van het bouwperceel zal bedragen;
  - 2. minimaal 75% van het hoofdgebouw binnen het bouwvlak blijft gesitueerd;

3. indien een gevelbouwgrens is aangegeven, de gevelbouwgrens of het verlengde daarvan niet wordt overschreden;
4. de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het bepaalde in lid 3.2.1. sub f. en lid 3.2.2. sub d. en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. het bepaalde in lid 3.2.1. sub g. en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m;
- d. het bepaalde in lid 3.2.1. sub h. en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verkleind c.q. dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
- e. het bepaalde in lid 3.2.1. sub i. en lid 3.2.2. sub f. en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 80°;
- f. het bepaalde in lid 3.2.2. sub a en toestaan dat de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- g. het bepaalde in lid 3.2.2. sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw ten behoeve van de woonfunctie wordt vergroot tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
  2. een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
  3. er een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten doeleinden aanwezig is;
  4. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld;
  5. bij een vergroting ten behoeve van de woonfunctie aantoonbaar is dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
- h. het bepaalde in lid 3.2.2. sub b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, mits:
  1. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een anderszins krachtens deze bestemming toegelaten (bedrijfs)functie;
  2. er sprake is van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf;
  3. een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
  4. er sprake is van een situatie waarin de gewenste uitbreiding van een hoofdgebouw afgewezen moet worden gelet op het straat- en bebouwingsbeeld.

### **3.5. Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'gemengd';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken die ter plaatse zijn aangeduid als 'gemengd' ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2;
- d. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'gemengd' of 'specifieke vorm van detailhandel - vishandel'.

### **3. 6. Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 3.5. sub c. en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, mits:
  - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 2, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd óf bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 2 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval feitelijk een lagere milieubelasting kunnen veroorzaken;
  - 2. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 4      Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 5      Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van dit bestemmingsplan, uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

### Artikel 6      Algemene gebruiksregels

**6. 1. 1.** Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het storten van afval;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als 'kampeerterrein', 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' of zijn bestemd als 'Recreatie' of indien een ontheffing op grond van lid 3.6. sub a., lid 5.6., lid 28.6. en/of lid 29.6. is verleend.

**6. 1. 2.** Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval niet gerekend:

- het tijdelijk, al dan niet periodiek gebruik van de gronden als evenemententerrein.

### Artikel 7      Algemene aanduidingsregels

#### **7. 1.    Vrijwaringszone - molenbiotoop**

##### **7. 1. 1.    Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels gelden niet voor bestaande gebouwen.

#### **7. 1. 2. Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 7.2.1.. onder a en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
- vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

## **Artikel 8      Parkeren en laden en lossen**

### **8.1 Parkeerregelgeving**

Indien een aanvraag om een omgevingsvergunning aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan parkeerplaatsen wordt de omgevingsvergunning slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate op eigen terrein wordt voorzien in ruimte voor parkeren;
- b. de beoordeling of in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's bij, in, op of onder het gebouw, zoals gesteld onder sub a., wordt op basis van de door de CROW vastgestelde richtlijnen (publicatie 381 - december 2018, of de meest actuele uitgave), dan wel aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels van de gemeente Westerwolde ten aanzien van parkeren bepaald.

### **8.2 Laden of lossen**

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan laad- en losvoorzieningen wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksverandering slechts verleend indien;

- a. in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het laden en lossen van goederen, aan, bij, in, of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, onverminderd het bepaalde elders in de regels van dit plan;
- b. van voldoende mate van laad- en losvoorzieningen voor het laden en lossen van goederen zoals bedoeld in sub a. is sprake indien is voldaan aan de normen zoals opgenomen in het ASVV 2021 (uitgave van het CROW), dan wel het geldende ASVV (uitgave van het CROW) zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag als bedoeld in sub a. voor het bouwen en/of voor een gebruiksverandering en/of afwijking of het uitwerken of het wijzigen.

### **8.3 Afwijkingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de leden 8.1 en 8.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, of
- b. voor zover op andere wijze in de benodigde parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

#### **8.4 Voorwaarden voor afwijken**

Afwijken van de regels, als bedoeld in de leden 8.1 en 8.2 is slechts mogelijk, indien;

- a. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot aantasting van de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. het verlenen van de omgevingsvergunning niet leidt tot verkeersonveilige situaties;
- c. bij de aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.3 een parkeeronderzoek wordt overgelegd dat aantoont dat kan worden voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Voor het parkeeronderzoek worden de richtlijnen van het CROW gehanteerd.

#### **Artikel 9      Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) wordt verhoogd tot ten hoogste 2,00 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang-, sirene- en/of antennemasten wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m;
- f. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, met uitzondering van reclamemasten, welke ten hoogste 6,00 m mogen bedragen;
- g. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, liftschachten, luchtkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
  - 1. deze vergroting niet meer dan 20 m<sup>2</sup> per plaatselijke verhoging bedraagt;
  - 2. de vergroting leidt tot een bouwhoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale (bouw)hoogte van het betreffende gebouw bedraagt;

h. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
2. uithangborden;
3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
4. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;

mits de bouwgrens met niet meer dan 1,50 m overschrijdend;

i. de bestemmingsregels en toestaan dat gebouwen worden gebouwd, uitgebreid, veranderd of vernieuwd voor kleinschalige milieuvoorzieningen van algemeen belang, zoals riolering en een bergbezinkbassin, mits:

1. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,50 m zal bedragen;
2. de oppervlakte van de gebouwen ten hoogste 25 m<sup>2</sup> zal bedragen.

## Hoofdstuk 4      OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 10      Overgangsrecht

#### **10. 1.    Overgangsrecht bouwwerken**

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sublid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.

c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **10. 2.    Overgangsrecht gebruik**

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 11      Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: “ Regels van het Bestemmingsplan Bellingwolde, Molenlaan 10 van de gemeente Westerwolde”.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

## Bijlage 1   Lijst met kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

## Bijlage 2    Bedrijvenlijst

## Verbeelding