

**Bestemmingsplan Bellingwolde,
Oudeschanskerweg 2 en Hoofdweg
301**

Vastgesteld

IMRO:	NL.IMRO.1950.BP2314-vs01
Rapportnummer:	RB 30.304
Datum vrijgave:	24 april 2024
Opsteller:	Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	3
1.1 Inleiding.....	3
1.2 Planologisch kader.....	6
1.3 Doel	8
1.4 Verantwoording.....	8
1.5 Leeswijzer	8
2 PLANGEBIED	9
2.1 Historie en ligging van het plangebied.....	9
2.2 Het (bouw)plan.....	12
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 <i>Nationale Omgevingsvisie (NOVI)</i>	16
3.1.2 <i>Ladder voor duurzame verstedelijking</i>	17
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 <i>Omgevingsvisie provincie Groningen (versie november 2022)</i>	18
3.2.2 <i>Provinciale Omgevingsverordening (POV)</i>	18
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.3.1 <i>Woonvisie 2019 – 2024</i>	20
3.3.2 <i>Gemeentelijke welstandsnota</i>	24
4 HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN	25
4.1 Archeologie en ergoed.....	25
4.2 Bodem.....	26
4.3 Ecologie	27
4.3.1 <i>Gebiedsbescherming</i>	27
4.3.2 <i>Soortenbescherming</i>	29
4.4 Externe veiligheid	30
4.5 Geluid	31
4.6 Luchtkwaliteit	32
4.7 Milieuhinder	33
4.8 Verkeer en vervoer en parkeren	34
4.9 Watertoets	35
4.10 M.e.r-beoordeling	35
5 HOOFDSTUK 5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6 HOOFDSTUK 6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	37
7 HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE TOELICHTING	38
7.1 Algemeen	38
7.2 Toelichting op het digitale bestemmingsplan	38
7.3 Toelichting op de planregels	39

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Inleiding

Aan de Oudeschanskersweg 2 te Bellingwolde staat momenteel een gebouw dat in het verleden dienst deed als 'tramremise' van de Stoomtrammaatschappij Oostelijk Groningen Bellingwolde Noord. Een remise (uit het Frans remettre: terugzetten) is een (al dan niet overdekte) ruimte waar trams en bussen gestald worden in de nacht en op andere tijdstippen dat ze niet nodig zijn voor het vervoer van reizigers.

De remise wordt daar al sinds lange tijd niet meer voor gebruikt. Het gebouw heeft een oppervlakte van ongeveer 75 m². Onderstaand is een weergave opgenomen van het voormalige remisegebouw. Het is in de loop van de tijden verbouwd, de raampartijen zijn gewijzigd en de grote deuren zijn verwijderd, maar het is toch nog goed herkenbaar als een voormalig remisegebouw.



Figuur 1.1: Een weergave van de voormalige busremise op het perceel Oudeschanskerweg 2 in Bellingwolde.

In het verleden zag het remisegebouw er als onderstaand weergegeven uit.



(Bron : www.deverhalenvangroningen.nl)

Het idee is opgevat om dit voormalige remisegebouw te gaan herbestemmen naar één woning toe. Op deze wijze kan een gebouw met een cultuurhistorische achtergrond behouden blijven naar de toekomst toe. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het bouwplan.

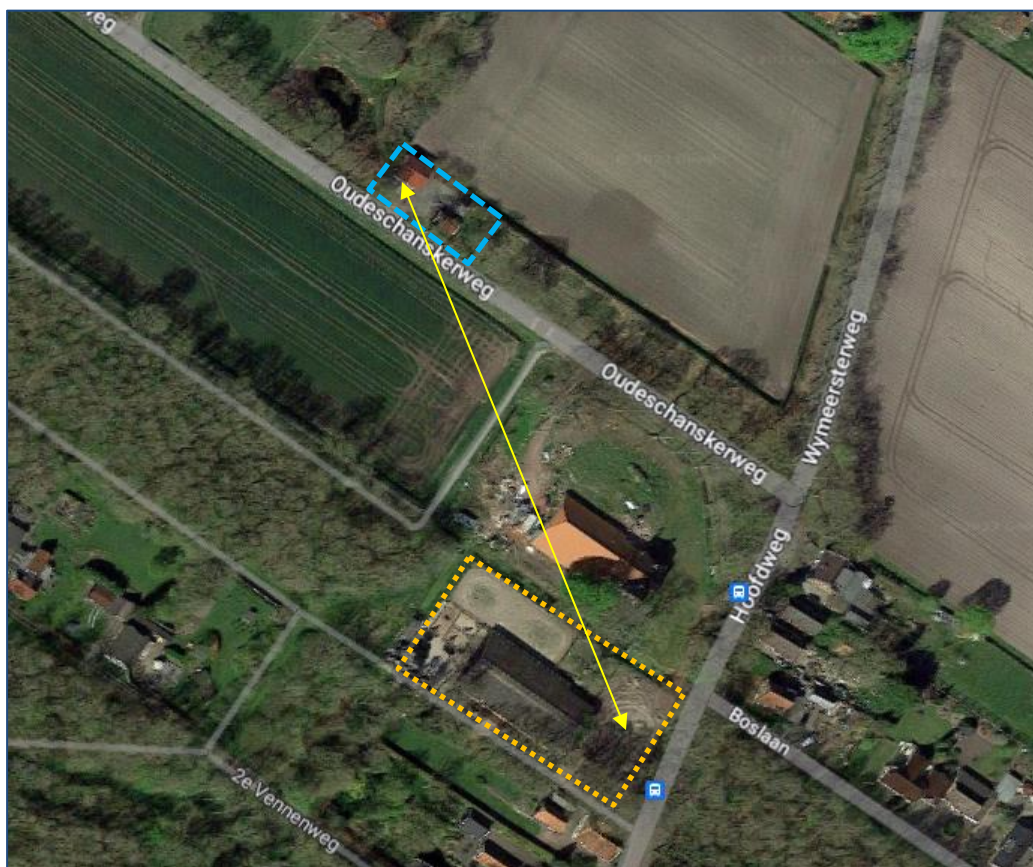
De ontwikkelingen op het perceel Oudeschanskerweg 2 hebben een directe planologische relatie met het perceel Hoofdweg 301 in Bellingwolde. Op dat perceel zijn momenteel planologisch gezien twee bouwvlakken voor woningen binnen een huidige woonbestemming gelegen. Als gevolg van de voorgenomen herbestemming verdwijnen deze twee losse bouwvlakken en wordt daar één bouwvlak teruggelegd op de bestaande boerderij met ruimte voor een voorhuis. Op deze wijze blijft per saldo het aantal woonbestemmingen met bouwrechten (wooncontingenten) gelijk en is er geen sprake een planologische toename van het aantal woningen in Bellingwolde.

De boerderij Hoofdweg 301 te Bellingwolde is in 1984 geheel afgebrand en alleen de schuur is vervolgens herbouwd. Hieronder een foto van voor de brand, gevolgd door een foto van hoe de boerderij er momenteel bij staat. Op de plek van het oude voorhuis is de muur bedekt met klimop.





Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het positief bestemmen van een bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' naar een passende woonbestemming die de bouw en het gebruik van een woning op het perceel Oudeschanskerweg 2 te Bellingwolde mogelijk maakt. Onderstaand een weergave van de genoemde percelen waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft.



Figuur 1.2 Een weergave van het perceel Oudeschanskerweg 2 in Bellingwolde (blauwe kader) waar de nieuwe woonbestemming komt ten gunste van een bouwvlak (oranje kader) op het perceel Hoofdweg 301 in 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 perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Bellingwolde” van de voormalige gemeente Bellingwedde. Het perceel heeft daarin de enkelbestemming ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’ met daarbij behorend bouwvlak en tevens de dubbelbestemming ‘Waarde – Beschermde dorpsgezicht’.



Figuur 1.3 Een weergave van het plangebied in het geldend bestemmingsplan.

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen, gebouwen ten behoeve van de gasvoorziening (niet zijnde gasdruk- en meetstations), wachthuisjes, telefooncellen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;
- met de daarbij behorende:
- ervens en terreinen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De transformatie van het voormalige remisegebouw naar een vrijstaande woning en het gebruik ervan voor woondoeleinden past niet binnen deze bedrijfsbestemming en is daarmee in strijd met het geldende bestemmingsplan Bellingwolde. De gemeente Westerwolde staat achter dit planvoornemen en heeft de bereidheid tot medewerking uitgesproken. Voor het verkrijgen van het benodigde 'wooncontingent' is binnen de woonbestemming ter plaatse van de Hoofdweg 301 te Bellingwolde twee bouwrechten (bouwvlakken) aanwezig. Op het adres staat echter maar 1 hoofdgebouw. Dat gebouw krijgt op het voorhuis een woonbestemming (bouwvlak). Het overblijvende bouwrecht (bouwvlak) verdwijnt op die plek en worden toegekend aan het perceel Oudeschanskerweg 2.



Figuur 1.4. Een weergave van het perceel Hoofdweg 301 in Bellingwolde

Op deze manier is er geen sprake van het toevoegen van woningen aan de toegekende woonvoorraad en blijft het wooncontingent voor Bellingwolde gelijk. Onderstaand een weergave van de huidige planologische situatie waaruit blijkt dat het perceel Hoofdweg 301 twee bouwvlakken heeft.

Om de gewenste woonbestemming op het perceel Oudeschanskerweg 2 en de bouwvlakken op het perceel Hoofdweg 301 te wijzigen is voorliggend bestemmingsplan nodig.

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

De twee locaties bevinden zich in de kern Bellingwolde binnen het grondgebied van de gemeente Westerwolde. Hieronder een weergave van de ligging van Bellingwolde vanuit een hoger gebiedsperspectief.

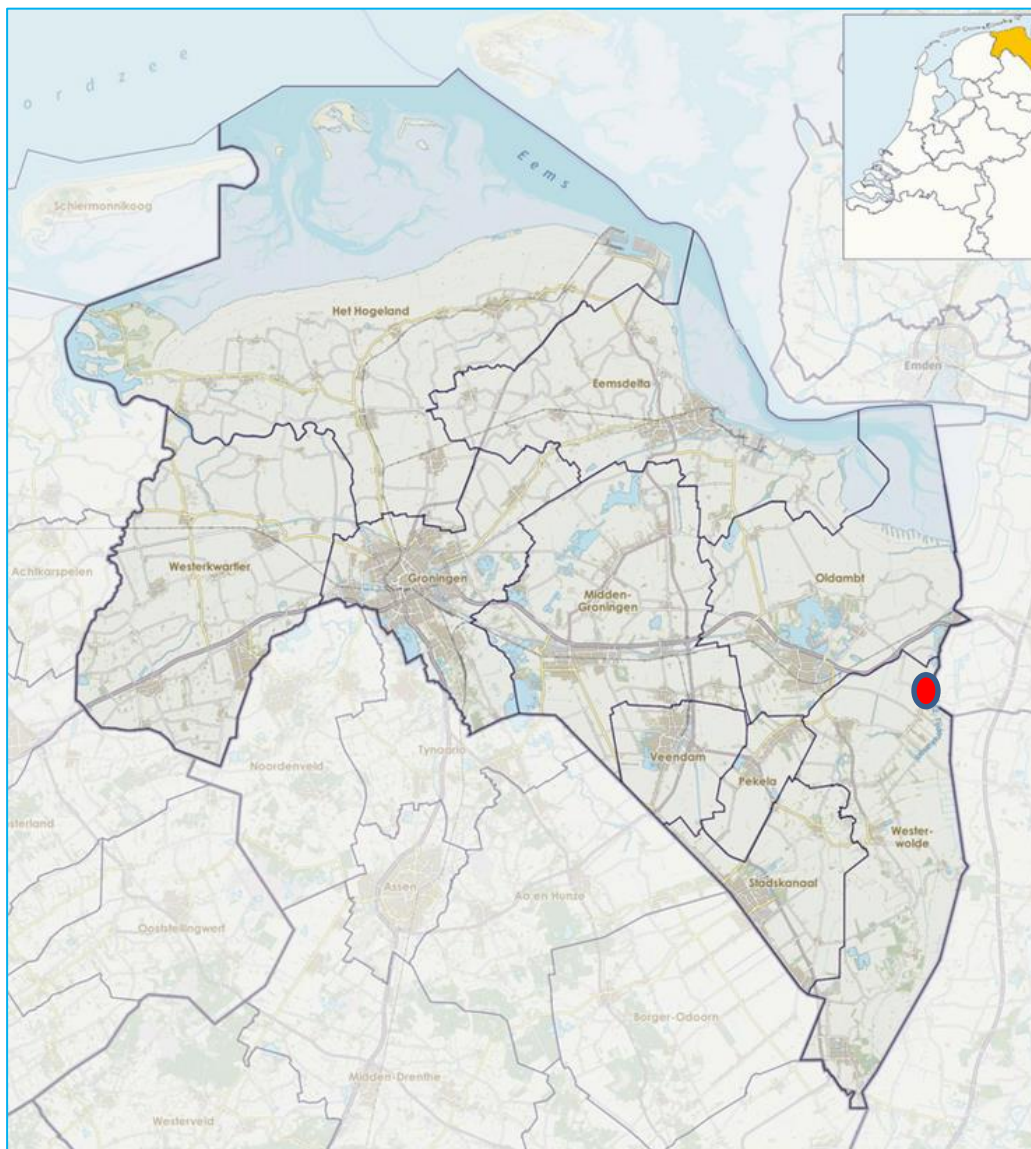


Fig. 2.1: Nederland, de provincie Groningen, de gemeente Westerwolde en de ligging van Bellingwolde vanuit een hoger perspectief.

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 Oudeschanskerweg 2 (blauwe kader) en Hoofdweg 301 (zwarte kader) in het bestaande woongebied aan de noordzijde van het dorp.

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 : Oudeschanskerweg 2 te Bellingwolde

Het perceel ligt aan de doorgaande Oudeschanskerweg te Bellingwolde in en is kadastraal bekend als Gemeente Bellingwolde, sectie K, nr. 310. Het plangebied betreft het hele kadastrale perceel en heeft een oppervlakte van 3.230 m², echter zal ten behoeve van de nieuwe woonbestemming het perceel kadastraal gesplitst gaan worden. 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 (bron: kadastralekaart.com)

Het bestaande bouwwerk dat op het perceel staat betreft een voormalige remise van de 'Remise Stoomtrammaatschappij Oostelijk Groningen Bellingwolde'. Op 12 juni 1912 werd de Stoomtramwegmaatschappij Oostelijk Groningen (OG) opgericht. Tot aan 1948 zou zij mensen en goederen tussen Ter Apel en Delfzijl vervoeren. Vanwege haar (lage) snelheid werd de tram ook wel Ol Graitje Het tijdperk van de OG spreekt echter nog steeds tot de verbeelding. Veel (oud) inwoners kennen op dit moment nog verhalen over OG en spreken veelal positief over de oude stoomtram. Daarnaast zijn er in het landschap nog veel sporen van OG te ontdekken.



Fig. 2.4 Weergave van de locomotievenloods in Bellingwolde, waarvoor een personentram staat. Links nog een goederenwagen (bron: <https://www.deverhalenvangroningen.nl/alle-verhalen/de-remise-van-og-te-bellingwolde>)

Op verschillende plekken langs de route van OG waren kleine werkplaatsen gebouwd voor kleinschalig onderhoud of (nachtelijke) stalling van de stoomtrams. Twee van deze remises bleven bewaard: een in Termunten en een in Bellingwolde. Na het opheffen van de tramlijn in 1948 kregen de gebouwen een functie als loods voor gemeentewerken. De loods in Bellingwolde vervult nog steeds deze functie. Onderstaand een weergave van de huidige staat van de remise.

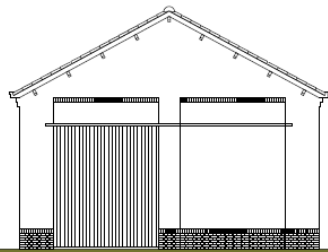


Fig. 2.5. Weergave van de huidige staat van de voormalige remise, dat getransformeerd en verbouwd gaat worden tot een nieuwe woning.

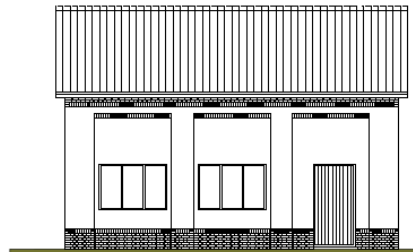
2.2

Het (bouw)plan

Voorliggend bestemmingsplan maakt het mogelijk om een voormalig remisegebouw te transformeren en te verbouwen tot een vrijstaande woning. Hierna volgen de bouwtekeningen voor de beoogde transformatie.



Zuid-oost gevel bestaand



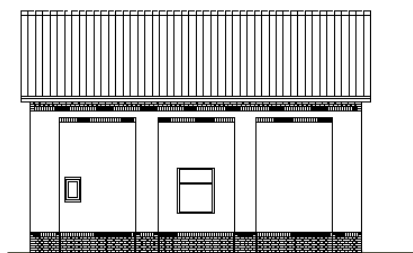
Zuid-west gevel bestaand



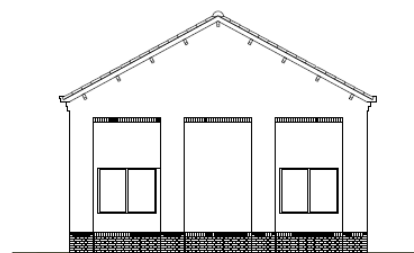
Zuid-oost gevel gewijzigd



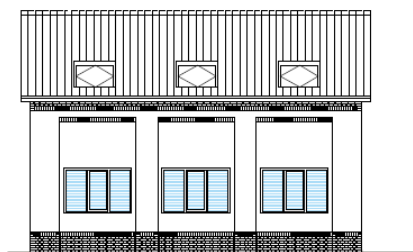
Zuid-west gevel gewijzigd



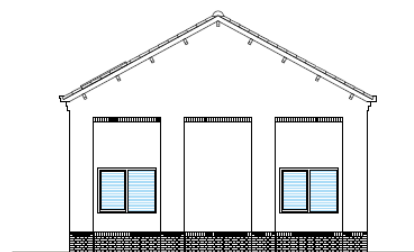
Noord-oost gevel bestaand



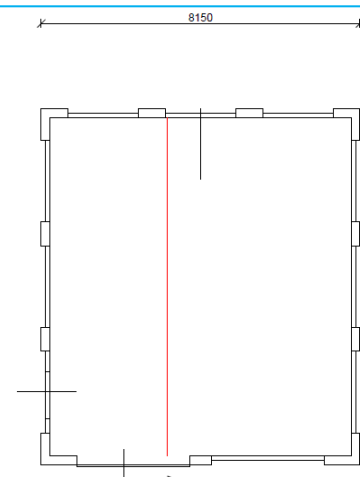
Noord-west gevel bestaand



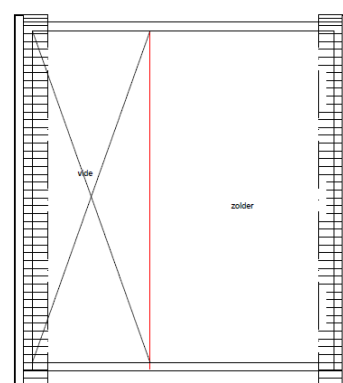
Noord-oost gevel gewijzigd



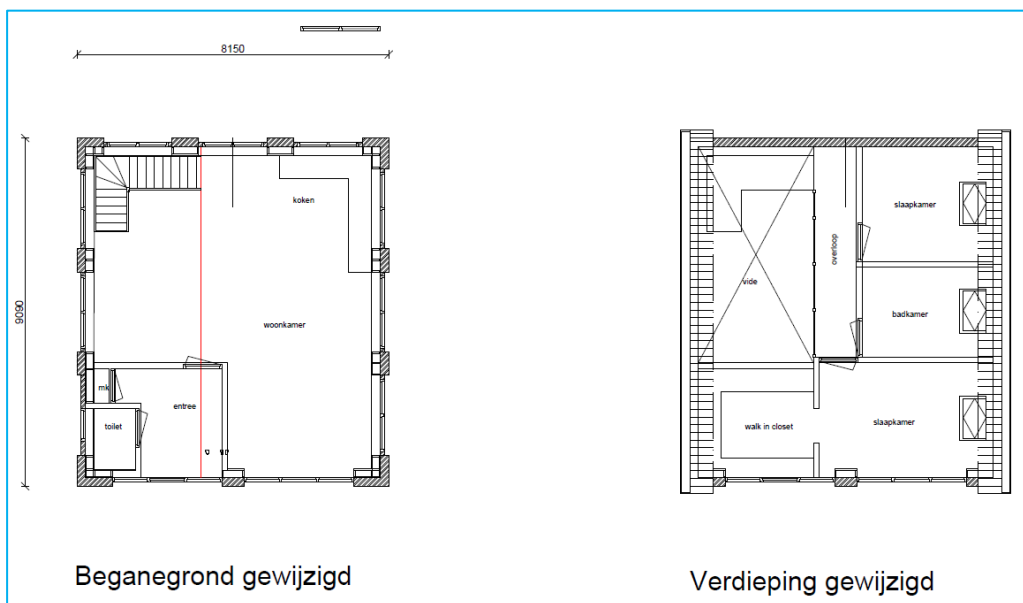
Noord-west gevel gewijzigd



Beganegrond bestaand



Verdieping bestaand



De transformatie vindt volledig plaats binnen de bestaande bebouwing.

Voor de locatie aan de Hoofdweg 301 geldt dat de twee losse bouwvlakken voor te bouwen woningen worden verwijderd en er 1 nieuw bouwvlak wordt gelegd op de bestaande boerderij aan de Hoofdweg 301. Op deze manier is er geen sprake van een toename van het aantal woningen. Op onderstaande figuur is nog de bestaande situatie zichtbaar gemaakt qua bouwvlakken gevolgd door de nieuwe situatie.



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 niet in de toevoeging van netto gezien nieuwe woningen. Zoals is beschreven ligt de primaire verantwoordelijkheid voor de gebouwde omgeving en de woningvoorraad bij de gemeenten en provincies. In paragraaf 1.3 is aangegeven dat een bestaande niet gebruikte bouwrecht op het perceel Hoofdweg 301 in Bellingwolde gebruikt wordt en maakt dat het wooncontingent in Bellingwolde niet wijzigt. Daarmee 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 over programmering 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. Als gevolg van voorliggend plan wordt ten opzichte van de bestaande situatie planologisch geen nieuwe woning aan de woningvoorraad van Bellingwolde toegevoegd.

In paragraaf 1.3 is aangegeven dat een bestaande niet gebruikte bouwrecht op het perceel Hoofdweg 301 in Bellingwolde gebruikt wordt en maakt dat het wooncontingent in Bellingwolde niet wijzigt.

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 november 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 november 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 nieuwbouwruijmt 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 qua contingent gezien geen sprake van het toevoegen van extra woningen.

Verder geldt nog dat vanuit de kaartenviewer behorend bij de provinciale Omgevingseroordering er op basis van kaart 7 (thema : landschap) er sprake is van Groene Linten.



In de omgevingsverordening is daarover in artikel 2.29.3 het volgende gesteld:

Artikel 2.59.3 Groene linten

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de op kaart 7 aangegeven groene linten bevat regels gericht op bescherming van de wegbeplanting en de daarmee samenhangende slingertuinen. Deze regels bevatten in ieder geval:

- a. regels gericht op bescherming van de bestaande wegbeplanting en de inrichting van de daarmee samenhangende slingertuinen;
- b. regels gericht op voorkoming van onnodige kap en het verplichten van herplant.

Voor dit bestemmingsplan geldt dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' er een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen ter bescherming van bestaande karakteristieke laanbeplanting. Op die wijze kan worden gesteld dat er in voldoende mate rekening wordt gehouden met kaart 7 en de daarbij behorende regels.

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:
Groeien (beperkt) 	Instandhouden: • Toekomstige vraag is (beperkt) groter dan bestaande voorraad. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad mogelijk.	Toevoegen: • Woningen toevoegen, maar niet méér toevoegen dan de additionele behoefte. • Benodigde plancapaciteit uitbreiden, en omvormen bestaande plannen met slechte PMC's op goede plekken, indien bestaande planvoorraad te weinig ruimte biedt.
Vernieuwen 	Instandhouden: • Vraag en bestaande voorraad zijn op termijn (redelijk) in evenwicht. • Vernieuwing en verbetering bestaande voorraad wenselijk.	Zeer beperkt tot niets toevoegen: • Vernieuwen: liefst alleen toevoegen indien kwalitatief slechte PMC uit bestaande voorraad vervangen wordt. • Deprogrammeren van plannen met deze PMC's, tenzij plannen voorzien in een vervangingsvraag.
Beperken 	Beperken: • Bestaande voorraad is te groot voor de toekomstige vraag. • Zwakke PMC's in bestaande voorraad mogelijk reduceren.	Niets toevoegen: • Tenzij daar een groter aantal te slopen woningen (en te schrappen plantitels) tegenover staat. • Plannen met deze PMC's deprogrammeren of omvormen naar goede PMC's op de juiste plekken.

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 Ter Apel	Woonkernen Bellingwolde, Blijham, Vlagtwedde	Kleine kernen (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 transformeren van een voormalig remisegebouw naar één woning toe en het verwijderen van een planologisch bouwrecht op het perceel Hoofdweg 301. Er is geen sprake van een toename van het aantal woningen.

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

Er is in voorliggend plan geen sprake van het uitbreiden van het aantal woningen. Wel kan nog worden gesteld dat door de transformatie van het voormalig remisegebouw er op een structuurbepalende plek een woning verschijnt, waarbij het bestaande karakter van het remisegebouw wordt behouden en daarmee vanuit cultuurhistorisch oogpunt positief is te benoemen.

3.3.2 Gemeentelijke welstandsnota

Voor de nieuwe woning zal een omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit moeten worden verleend. Onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is dat te bouwen woning niet in strijd is met de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze zal de woning qua inpassing en vormgeving aansluiting vinden bij woningen in de omgeving.

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 en ergoed

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. Wel heeft de gemeente Westerwolde inmiddels een ontwerp-facetbestemmingsplan Archeologie ter inzage gelegd. Hierin heeft het perceel Oudeschanskerweg 2 een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6', zie ook de kaart hieronder.

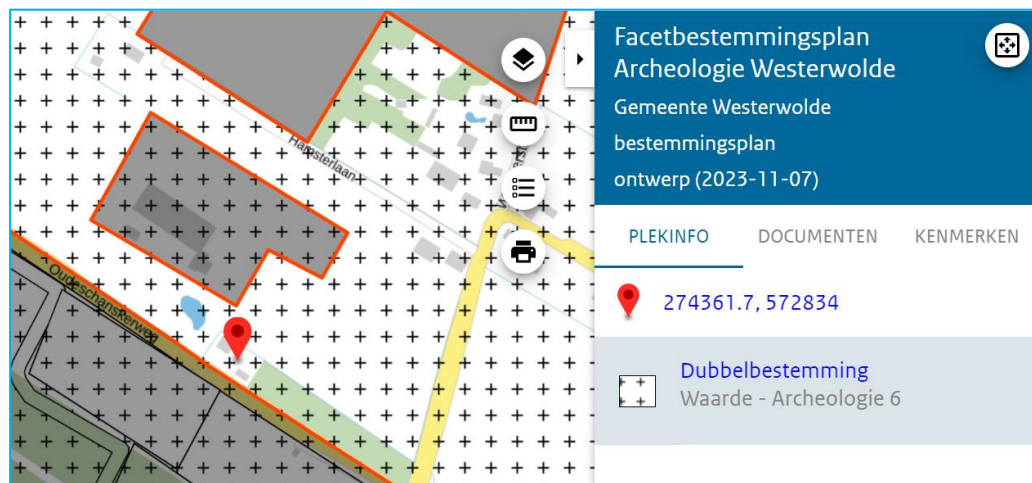


Fig. 4.1: Weergave archeologische dubbelbestemming tpv Oudeschanskerweg 2

Bij deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek nodig bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstorende ingrepen) van meer dan 1.000 m² én daarbij dieper dan 0,30 meter diepte. De ingrepen komen niet boven deze onderzoeksnorm uit, zodat onderzoek niet nodig is voor het perceel Oudeschanskerweg 2.

Voor het perceel aan de Hoofdweg 301 geldt een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dat is zichtbaar gemaakt op de hierna weergegeven kaart.



Fig. 4.2: Weergave archeologische dubbelbestemming tpv Hoofdweg 301

Bij deze dubbelbestemming is archeologisch onderzoek nodig bij ruimtelijke (en daarmee gepaard gaande bodemverstoringende ingrepen) van meer dan 100 m² én daarbij dieper dan 0,30 meter diepte. Aangezien hier verder niet wordt voorzien in bodemverstoringen is onderzoek niet nodig is.

Vanuit het facetbestemmingsplan zullen de genoemde archeologische dubbelbestemmingen op de percelen worden gelegd zodra dat facetbestemmingsplan is vastgesteld.

Erfgoed

Het facetbestemmingsplan Karakteristieke panden Westerwolde zal vanaf 21 december 2023 als ontwerp ter inzage worden gelegd. De cultuurhistorische waarde van het gebied niet zal worden aangetast. Er wordt niets gesloopt. Ook is er contact geweest met de adviescommissie voor omgevingskwaliteit (welstand) van Libau. Het aspect erfgoed is niet in het geding.

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 uitgevoerd. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In het rapport zijn de volgende conclusies en aanbevelingen te lezen:

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,05-0,5 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd. Daarnaast zijn de gehalten aan cyanide totaal en chloride niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de detectiegrenzen;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,0-0,5 m-mv) licht verhoogde gehalten aan minerale olie en PAK geconstateerd. Daarnaast zijn de gehalten aan cyanide totaal en chloride niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de detectiegrenzen;
- Analytisch zijn in grondmengmonster MM3 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd. Daarnaast zijn de gehalten aan cyanide totaal en chloride niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de detectiegrenzen.

Conclusies en aanbevelingen

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

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 en de vermoedelijke bestemmingswijziging.

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 11,5 kilometer afstand. De afstand is zodanig groot en de impact van het plan zo gering dat voorliggend plan niet leidt tot een onderzoek naar de gebiedsbescherming op dat Natura 2000 gebied.

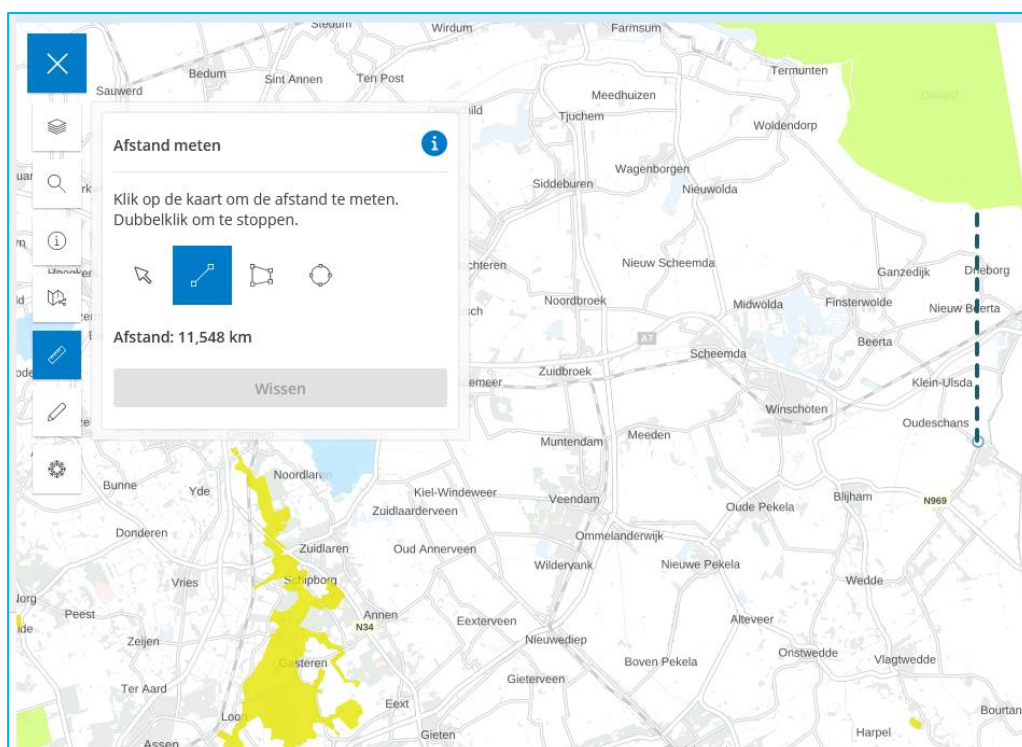


Fig. 4.3: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met Natura 2000-gebieden in relatie tot het plangebied.

Stikstofdepositie

Er wordt fysiek geen nieuwe woning gebouwd maar het bestaande gebouw aan de Oudeschanskerweg wordt in pandig verbouwd tot woning. De afstand tot een Natura 2000 gebied is zo groot en de impact van het plan zo gering dat op voorhand, en ook gezien overige berekeningen in de gemeente Westerwolde met forsere woningbouwprojecten op geringere afstand van Natura 2000 gebieden, dat hier geen sprake zal zijn van een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/hectare/jaar. Er is geen vergunning vanuit de Wet natuurbescherming nodig.

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.

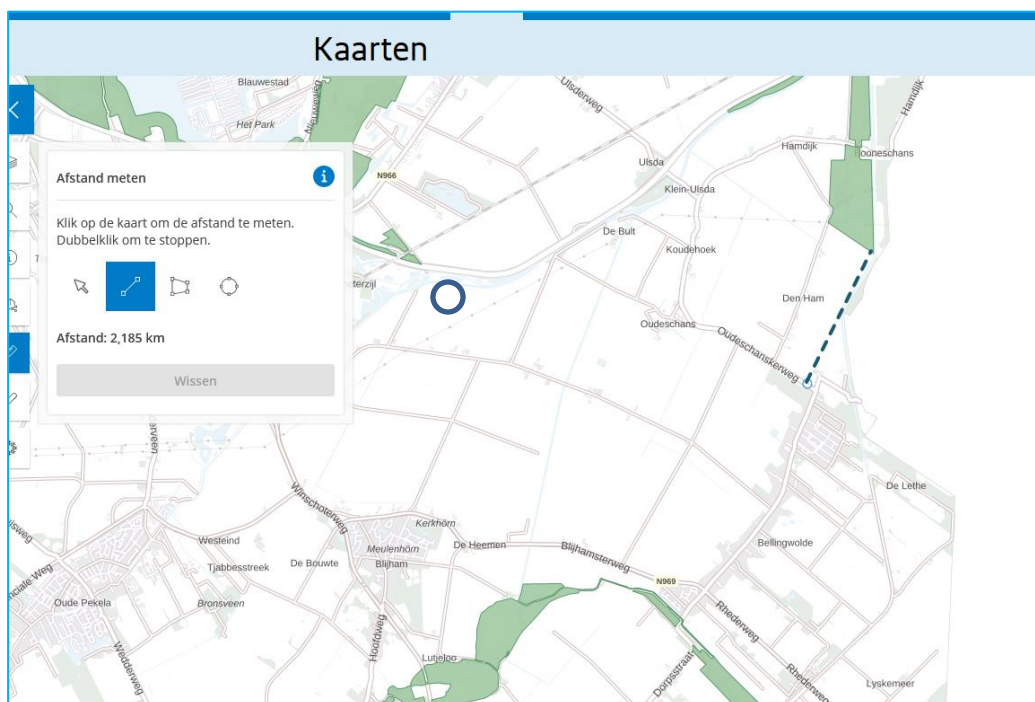


Fig. 4.4: Een weergave uit Atlas van Leefomgeving met NNN-gebieden in relatie tot het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ten noorden en zuiden van Bellingwolde - op circa 2,2 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. Het bestaande gebouw blijft staan. Er worden geen bomen gekapt en ook geen watergangen gedempt. In het te behouden gebouw zijn geen nesten oid zichtbaar van vogels. Het gebouw heeft ok

geen spouwmuur die voor vleermuizen geschikt zou kunnen zijn. Onderstaand zijn enkele foto's opgenomen van de binnenkant van het voormalige remisegebouw.



Figuur 4.5 : weergave diverse foto's binnenkant voormalig remisegebouw

Nader ecologisch onderzoek naar soortenbescherming is niet 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 daarom weergave gedaan van de risicokaart ter plaatse van het plangebied en omgeving.

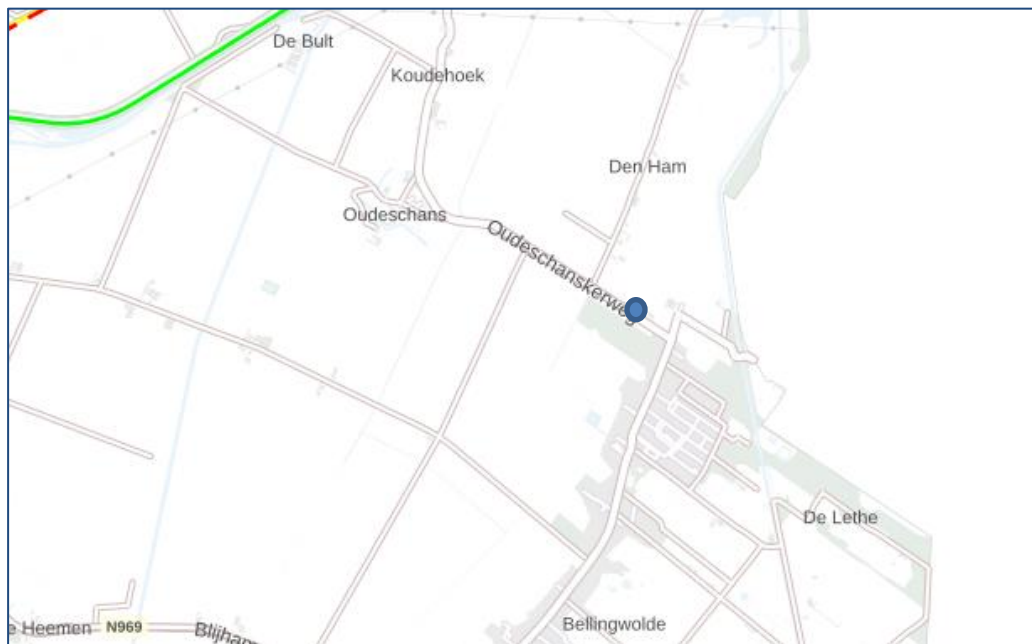


Fig. 4.6: Een weergave van het plangebied vanuit de Atlas Leefomgeving.

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 meer dan 51 dB(a) bedraagt (naar verwachting maximaal circa 55 dB). Er is akoestisch onderzoek nodig om de exacte gevelbelasting te bepalen.

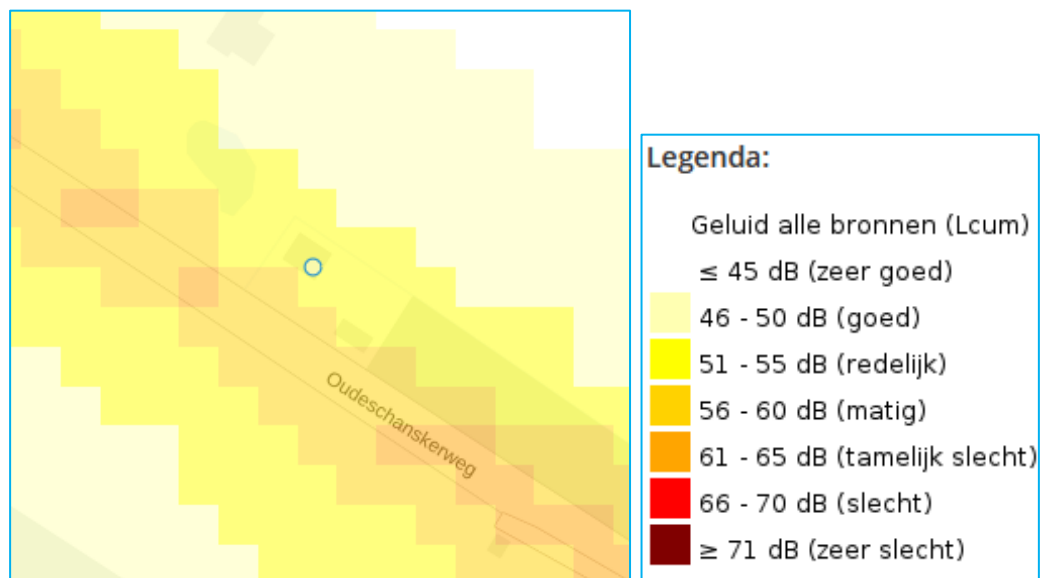


Fig. 4.7: Een weergave uit Atlas Leefomgeving met het plangebied.

Door onderzoeksbureau Geluidmeesters BV is vervolgens een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Hierna volgen de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de Hoofdweg en de Wymeesterweg voldoet aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Voor deze wegvakken zijn er dan ook geen belemmeringen geconstateerd.

De geluidbelasting als gevolg van de Oudeschanskerweg is op uitsluitend de zuidwestgevel met 52 dB Lden hoger dan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB Lden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting van dit wegvak te reduceren tot de voorkeurswaarde. Om de herbestemming mogelijk te maken dient bij de gemeente een hogere waarde procedure te worden doorlopen. De vast te stellen hogere waarde bedraagt 52 dB Lden.

Gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zal het ontwerp-hogere waarde besluit ter inzage worden gelegd.

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. 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 milieu hygiënisch 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 milieu hygiënisch 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 omliggende functies en bestemmingen zichtbaar zijn.

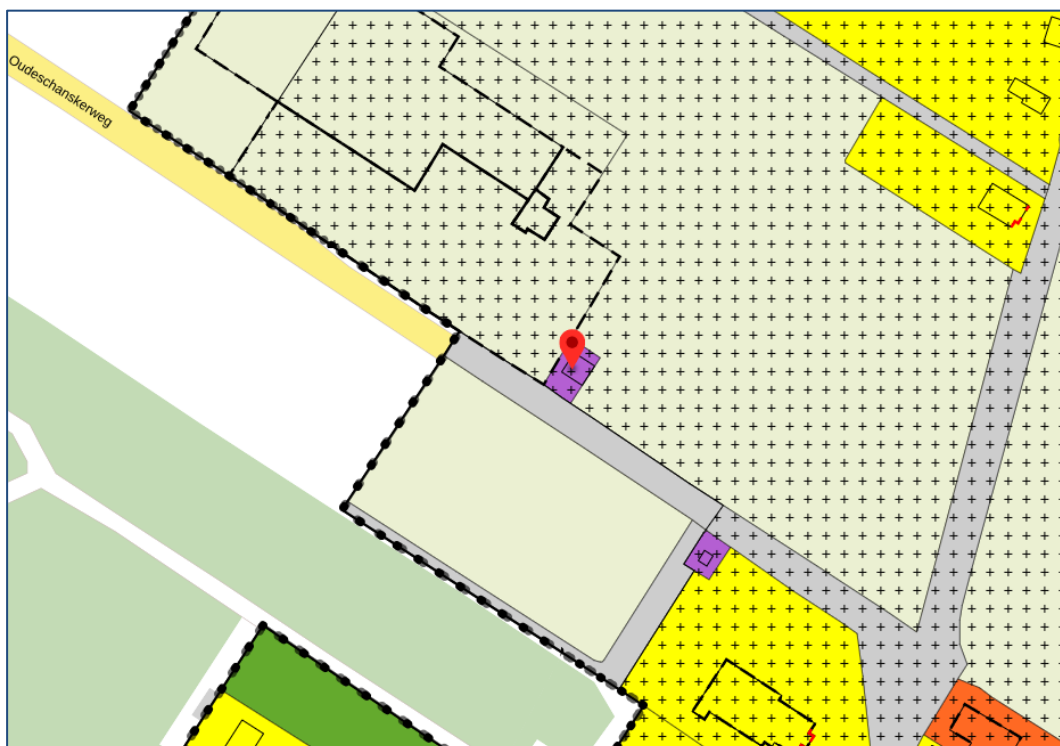


Fig. 4.8: Een weergave van het bestemmingsplan Bellingwolde met daarin het plangebied en omliggende bestemmingen.

Direct rondom het plangebied bevinden zich overwegend agrarische gronden. Ten noordwesten is een agrarisch bedrijf op ca. 55 meter gelegen, met daartussen een bedrijfswoning bij dat bedrijf. Een nutsvoorziening (bedrijfsbestemming) is ten zuidoosten op ruim 65 meter gelegen. Woonbestemmingen zijn op zeer ruime afstand gelegen. Geconcludeerd kan worden dat in de (directe) nabijheid van het plangebied (nieuwe woonbestemming) geen bedrijven, instellingen of voorzieningen aanwezig zijn, die door de nieuwe woning onevenredig worden gehinderd als gevolg van de gewenste bestemmingswijziging. Ook kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten behoeve van de nieuwe woning in het plangebied. Het aspect milieuhinder staat het planvoornemen niet in de weg.

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 woning is 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 waterhuishoudkundige 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 22 juni 2023 is via de website www.dewatertoets.nl de watertoets uitgevoerd. Via de digitale watertoets is het waterschap zodoende op de hoogte gesteld van dit plan. Voor het plan geldt dat er geen sprake is van een waterschap belang.

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 omwonenden

Er heeft overleg plaatsgevonden met de directe buren. Deze zijn in kennis gesteld van het plan en hebben op voorhand geen probleem met het plan.

Vooroverleg

Het waterschap heeft geen vooroverlegreactie gegeven. Zij hebben in een eerder advies aangegeven geen waterschapsbelang te zien.

Vanuit de provincie is aangegeven dat het bestemmingsplan in overeenstemming gebracht moet worden met artikel 2.59.3 van de POV. Dat heeft te maken met Kaart 7 (Landschap) van de provinciale omgevingsverordening. In voorliggend bestemmingsplan is in de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' onder 33.5 een aanlegvergunningstelsel voor het verwijderen van bomen (karakteristieke laanbeplanting) opgenomen. Op die wijze is voldaan aan de gewenste aanpassing vanuit de provincie. Tevens is in de paragraaf over archeologische nader ingegaan op de ontwerp-archeologische beleidskaart die inmiddels ter inzage is gelegd en waarbij de beide percelen zijn voorzien van een archeologische dubbelbestemming.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft, met de daarbij behorende stukken, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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-dubbeltelregel en de slotregel. De regels zijn standaard ingedeeld in vier hoofdstukken. Bij elke planregel (elk artikel) wordt hieronder een nadere toelichting gegeven.

Projectgegevens

Project : Oudeschanskerweg 2 en Hoofdweg 301 te Bellingwolde
IMRO : NL.IMRO.1950.BP2314-vs01
Projectnummer : RB 30.304
Versie : 24 april 2024

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl