

BIJLAGE 7

Raadsstukken vaststelling

Raadsbesluit

Nr. 10 b

de r a a d van de gemeente Bellingwedde;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2009 inhoudende het vaststellen van het bestemmingsplan Bellingwolde;

gelet op de behandeling van bovengenoemde voorstel door de raadscommissie op 26 oktober 2009;

gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

het bestemmingsplan Bellingwolde vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan Bellingwolde met in achtnaam van de voorgestelde wijzigingen weergegeven in het "Voorstel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bellingwolde".

Aldus besloten door de raad van de gemeente Bellingwedde
in zijn openbare vergadering van 12 november 2009
De griffier, De voorzitter,

Raadsvoorstel

B en W datum	13-10-2009	Raadsvergadering op	12 nov. 2009
Portefeuillehouder	D.A.M. Borgeld	Volgnummer	10

Bijlagen:

- Ontwerp-bestemmingsplan Bellingwolde; ter inzage en op de website
- Ingebrachte zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan Bellingwolde, ter inzage
- Voorstel beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bellingwolde, reeds ontvangen t.b.v. de commissievergadering op 26 oktober j.l.

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bellingwolde.

Het gevraagde besluit

Het bestemmingsplan Bellingwolde vaststellen overeenkomstig het ontwerp-bestemmingsplan Bellingwolde, met inachtnaam van de voorgestelde wijzigingen voortvloeiende uit de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen en voorgestelde ambtshalve wijzigingen, weergegeven in het "Voorstel beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bellingwolde".

Aanleiding en probleemstelling

Voor het dorp Bellingwolde gelden in de huidige situatie een groot aantal sterk verouderde bestemmingsplannen. Deze plannen sluiten niet meer aan bij de actuele situatie. Dit heeft geleid tot de wens te komen tot een actueel bestemmingsplan.

Relatie met Programmabegroting

Deelprogramma 3.1. Ruimtelijke Ordening.

Korte samenvatting / doel

Zie aanleiding.

Motivatie / argumentatie

Voor de motivatie en argumentatie van de in het bestemmingsplan gemaakte keuzes wordt verwezen naar het ontwerp-bestemmingsplan Bellingwolde en het voorstel met betrekking tot de beantwoording van de ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Niet gekozen alternatieven

N.v.t.

Financiën

Idem.

Aanpak / uitvoering

Planning:

Het vastgestelde bestemmingsplan zal overeenkomstig wettelijk voorschrift ter inzage worden gelegd.

Communicatie:

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Streekblad en Staatscourant. Degene die een zienswijze heeft ingediend zal per brief in kennis worden gesteld van het besluit op de ingebrachte zienswijze.

Evaluatie:

N.v.t.

Wedde, 13 oktober 2009

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bellingwedde,	
De secretaris,	De burgemeester,
mr. J. Beekman	E.R. Triemstra

Voorstel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Bellingwolde

13 oktober 2009

Aan de leden van de raad van de gemeente Bellingwedde,

1. INLEIDING

Met het bestemmingsplan Bellingwolde wordt voorzien in de wens van een passend planologisch kader voor het dorp Bellingwolde. Gemeenten zijn overigens ook wettelijk verplicht om verouderde bestemmingsplannen te herzien.

Gezien de veelheid van functies en belangen, gelet ook op de bijzondere ruimtelijke structuur in een uitgestrekt gebied én de daarmee samenhangende problematiek, is de totstandkoming van het bestemmingsplan niet gemakkelijk.

Ons college heeft echter van meet af aan gestreefd naar een breed maatschappelijk draagvlak, reden waarom veel overleg over het plan met bevolking, maatschappelijke organisaties en diensten van Rijk en provincie heeft plaatsgehad. Dit overleg kan zonder meer als positief worden aangemerkt, hoewel de opvattingen in een aantal gevallen wel verschillend waren.

Eén en ander heeft ertoe geleid dat het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 16 juli 2009 gedurende zes weken op het gemeentehuis te Wedde voor een ieder ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Deze mogelijkheid is benut door de in de volgende paragraaf genoemde personen/organisaties.

Nu is het bestemmingsplan zover gevorderd, dat uw raad een voorstel tot vaststelling kan worden voorgelegd.

Zoals uit dit voorstel blijkt, zijn er met name zienswijzen ingediend met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling aan het Dorpsplein en ten aanzien van de vestiging van een supermarkt te Bellingwolde-Zuid.

Ons college meent evenwel dat er goede motieven zijn om het bestemmingsplan in hoofdlijnen te handhaven. Wij komen daar uitgebreid op terug.

Op een aantal onderdelen kan het plan worden aangepast en daarmee verder worden onderbouwd. Al met al menen wij te concluderen, dat – gelet op de aard van de bezwaren - het bestemmingsplan op het merendeel van de inhoud een breed draagvlak heeft gekregen. Daarmee kan, als het plan straks door uw raad wordt vastgesteld, een actueel en goed werkbaar toetsingskader worden geboden. Dat doet recht aan de belangen en waarden van het dorp.

2. PROCEDURE ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN

2.1. Overleg en inspraak voorontwerp-bestemmingsplan

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan is voor de formele wettelijke procedure in ruime mate de gelegenheid tot inspreken geboden. Dit overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Voorts hebben individuele gesprekken met landbouwers over de agrarische bouwblokken plaatsgevonden. Veelal zijn de wensen van landbouwzijde ingepast.

Ook is het voorontwerp-bestemmingsplan in deze periode toegezonden aan diensten van Rijk en provincie, buurgemeenten, het waterschap Hunze en Aa's en maatschappelijke organisaties. De inspraak- en overlegreacties hebben tot een aantal wijzigingen in het plan geleid. De verantwoording van de gehouden inspraak en het gevoerde overleg is in hoofdstuk 8 van de toelichting verwoord.

2.2. Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8. van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) met ingang van 16 juli 2009 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De publicatie ligt voor u op de gebruikelijke wijze bij de stukken ter inzage.

Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen tegen het bestemmingsplan in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de volgende personen/organisaties:

1. Visser, Makelaardij O.Z., Assurantiën, Hoofdweg 26, 9695 AK Bellingwolde in een zienswijze d.d. 28 juli 2009, ingekomen d.d. 11 augustus 2009
2. Bestuur Handelsvereniging Bellingwolde, Vriescheloo en Veelerveen, de heer J.Koets, Parklaan 1a, 9675 AB Winschoten in een zienswijze d.d. 19 augustus 2009, ingekomen d.d. 20 augustus 2009;
3. DAS, Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij, namens de heer en mevrouw Egges, Hoofdweg 24 te Bellingwolde in een zienswijze d.d. 24 augustus 2009, ingekomen 25 augustus 2009;
4. J.Egges, Hoofdweg 24, 9695 AK Bellingwolde in een zienswijze d.d. 29 juli 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
5. H.Spackman, Merellaan 5, 9695 BK Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 15 augustus 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
6. Fam. G.Geuken, Hoofdweg 27, 9695 AA Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 27 juli 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
7. Fam. K.Janssen, Merellaan 1, 9695 BK Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 28 juli 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
8. K.J.Kamminga. Hoofdweg 28, 9695 AK Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 16 augustus 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
9. De heer J.H.Metting en mevrouw S.Metting-Hoogenbirk, Hoofdweg 38, 9695 AL Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 3 augustus 2009, ingekomen d.d. 5 augustus 2009;
10. Reilink Vastgoed, de heer J.W.Reilink, namens de heer J.H.Metting en mevrouw S.Metting-Hoogenbirk, Hoofdweg 38, 9695 AL Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 24 augustus 2009, ingekomen d.d. 26 augustus 2009;
11. Bestuur van de SP-Afdeling Bellingwedde, der heer W.Bliek, Hoofdweg 290, 9695 AW Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 24 augustus 2009, ingekomen d.d. 25 augustus 2009;
12. Stichting Univé Rechtshulp, namens de heer C.G.de Groot, Wielewaallaan 2 te Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 21 augustus 2009, ingekomen d.d. 21 augustus 2009;
13. W.C.J.van der Splinter, Merellaan 11, 9695 BK Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 10 augustus 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
14. H.Simmerling, Merellaan 3, Bellingwolde in een zienswijze d.d. 12 augustus 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
15. H. Meijer en M.Strootman, Merellaan 79695 BK te Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 19 augustus 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
16. Fam. Vaessen, Hoofdweg 79, 9695 AC Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 18 augustus 2009, ingekomen d.d. 19 augustus 2009;
17. J.P. Emmelot, Hoofdweg 74, 9695 AM Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 20 juli 2009, ingekomen d.d. 23 juli 2009;
18. Plas en Bossinade, Advocaten, Postbus 1100, 9701 BC te Groningen, namens Stichting Zorgcentrum "De Blanckenborg" gevestigd te Blijham, in een zienswijze d.d. 21 augustus 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;
19. N.Jager en J. M.Blom, Hoofdweg 91, 9695 AC Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 20 augustus 2009, ingekomen d.d. 25 augustus 2009;

20. G.Klooster-Raatjes, Hoofdweg 89, 9695 AC Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 11 augustus 2009, ingekomen d.d. 19 augustus 2009;
21. Visser, Makelaardij O.Z., Assurantiën, Hoofdweg 26, 9695 AK Bellingwolde, namens I.Toonstra, in een zienswijze d.d. 29 juni 2009, ingekomen d.d. 28 juli 2009;
22. S.Salama, Apollolaan 9, 9648 CK Wildervank, in een mondelinge zienswijze d.d. 19 augustus 2009;
23. M.van der Loo, Stationsstraat 9a. 9581 AX Musselkanaal, in een zienswijze d.d. 28 juli 2009, ingekomen d.d. 29 juli 2009;
24. P.L.Dinkla, Hoofdweg 37, 9695 AB Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 18 augustus 2009, ingekomen d.d. 20 augustus 2009;
25. Selfstorage en caravanstalling "Bellingwolde", Leidijksweg 17, p/o/ Hoofdweg 26, Bellingwolde in een zienswijze d.d. 23 juli 2009, ingekomen d.d. 27 juli 2009;
26. T.Koets, Hoofdweg 4, 9695 AK Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 21 augustus 2009, ingekomen d.d. 25 augustus 2009;
27. A. 't Mannetje, Hoofdweg 136, 9695 AP Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 27 augustus 2009, ingekomen d.d. 27 augustus 2009;
28. H.Kaput, Hoofdweg 11, 9695 AA Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 25 augustus 2009, ingekomen d.d. 26 augustus 2009;
29. Dollard College Locatie Bellingwedde, Mevrouw E.J..Staalstra, Dorpsplein 7, 9695 DA Bellingwolde in een zienswijze d.d. 9 juli 2009, ingekomen d.d. 9 juli 2009.

3. FORMELE ONTVANKELIJKHEID

De zienswijzen zijn allen tijdig ingediend met uitzondering van de zienswijzen onder nummer 27 (de heer A.'t Mannetje) en onder nummer 29 (Dollard College, mevrouw E.J.Staalstra). De eerstgenoemde zienswijze is gedateerd op 27 augustus 2009 en ook op die datum ingekomen, terwijl de termijn sloot op 26 augustus 2009.

De laatstgenoemde zienswijze is vóór de termijn ingekomen en verwijst naar een in die periode gehouden informatiebijeenkomst.

Wij stellen u ondanks dit formele gebrek voor om deze zienswijzen ambtshalve mee te nemen.

De *Wet ruimtelijke ordening* geeft aan dat zienswijzen aan de gemeenteraad moeten worden geadresseerd. Er zijn enkele zienswijzen gericht aan ons college, hetgeen formeel onjuist is. Het betreft de zienswijzen onder Ad 1 (Visser Makelaardij O.Z. Assurantiën), Ad 2 (het bestuur van de Handelsvereniging Bellingwolde, Vriescheloo, Veelerveen), Ad 6 (Fam. G.Geuken), Ad 21 (Visser Makelaardij O.Z. Assurantiën), Ad 24 (P.L.Dinkla), Ad 25 (Selfstorage en caravanstalling "Bellingwolde"), Ad 26 (T.Koets), Ad 27 (A. 't Mannetje) en Ad 28 (H.Kaput). De zienswijze onder Ad 7 (K.Janssen) is niet specifiek gericht en die onder Ad 8 (K.J.Kamminga) is gericht aan de gemeente Bellingwedde.

Het niet richten aan het goede bestuursorgaan is formeel gesproken onjuist. Deze zienswijzen zijn echter overeenkomstig het bepaalde in artikel 2:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverwijld doorgezonden naar uw raad, zodat al deze zienswijzen desalniettemin ontvankelijk kunnen worden verklaard.

4. ALGEMENE REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN

In deze paragraaf wordt een reactie op de ingediende zienswijzen gegeven. Daarbij wordt allereerst op een tweetal locaties ingegaan (Dorpsplein en Bellingwolde-Zuid) met onderscheiden thema's die in veel van de zienswijzen terugkomen. Daarna wordt individueel op de overige zienswijzen ingegaan.

4.1. Locatie: nieuwbouw Dorpsplein Bellingwolde

In een aantal zienswijzen wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling rond het Dorpsplein met zorgwoningen en sociaal-medische voorzieningen. Er worden vanuit verschillende zijden bezwaren aangevoerd. Deze zijn hieronder per thema samengevat en van onze reactie voorzien.

4.1.1. Zienswijze: behoefte

Hoe moet de behoefte worden ingeschat? Hoe is wat dat betreft de relatie met bestaande zorgvoorzieningen? Met name van de zijde van Stichting Zorgcentrum "De Blanckenborg" wordt gewezen op de relatie met de aanwezige zorgstructuur en de aanwezige zorgvoorzieningen. In relatie tot dit thema wordt eveneens naar voren gebracht, dat er beleid ontbreekt voor de noodzaak van het vestigen van een zorgkern in Bellingwolde.

Reactie college:

Voor de woonzorgvoorzieningen die aan het Dorpsplein gerealiseerd worden, is in de kern Bellingwolde geen aanbod aanwezig.

Voor het kunnen realiseren van de woonzorgvoorziening voor Bellingwolde is door initiatiefnemer Stichting Oosterlengte in april 2007 bij het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) een toelating aangevraagd als bedoeld in artikel 5 van de Wet toelating zorginstellingen (WTZi). Bij brief van 22 januari 2008 is door het ministerie toelating verleend aan Stichting Oosterlengte voor het realiseren van nieuwbouw voor 24 plaatsen voor verzekerden met een psychogeriatrische aandoening of beperking op een nieuwe locatie te Bellingwolde. Aan dit besluit lagen positieve adviezen ten grondslag van het Zorgkantoor en het College bouw zorginstellingen. Een ieder die belanghebbend is, had de gelegenheid om in het kader van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht een bezwaarschrift in te dienen bij het ministerie van VWS. Er is van deze gelegenheid door niemand gebruik gemaakt.

Op 21 november 2008 heeft het College bouw zorginstellingen op een daartoe strekkend verzoek van Stichting Oosterlengte een vergunning verleend als bedoeld in artikel 11, eerste en tweede lid, van de WTZi voor de nieuwbouw van 24 verblijfsplaatsen in de categorie 'zwaar' voor mensen met een psychogeriatrische aandoening of beperking op een nieuwe locatie aan het Dorpsplein te Bellingwolde. Tegen de afgifte van deze beschikking was wederom de mogelijkheid tot het indienen van een bezwaar. Wederom is dit niet gebeurd.

De verwijzing naar de rapportages van Companen, waaruit zou blijken dat er geen behoefte zou zijn aan intramurale plaatsen in Bellingwolde is niet juist.

Aanvragen om toelating worden door het ministerie van VWS onder meer getoetst aan de door de Minister van VWS vastgestelde Beleidsregels ex artikel 4 van de WTZi, waarin onder andere criteria zijn opgenomen met betrekking tot de behoefte. Indien de noodzaak tot het realiseren van de zorgvoorziening naar het oordeel van het ministerie van VWS c.q. het Zorgkantoor onvoldoende zou zijn aangetoond, zou de door Stichting Oosterlengte gevraagde toelating zijn geweigerd.

In het kader van de door Stichting Oosterlengte ingediende toelatingsaanvraag is een behoefte-raming opgesteld, die is gebaseerd op de van oudsher door het ministerie van VWS en het College bouw zorginstellingen gehanteerde normen. Uit deze behoefte-raming blijkt dat er in de gemeente Bellingwedde in 2010 een normatieve behoefte bestaat aan een capaciteit van 68 plaatsen.

Van deze capaciteit is bij Blanckenborg te Blijham reeds een 40-tal plaatsen ingevuld, de overige 24 (nieuwe) plaatsen kunnen dan in Bellingwolde een plaats krijgen. Beide centrumkernen in de gemeente ("complete kernen") hebben aldus een functie voor de opvang van de geïndiceerde verpleeghuisplaatsen.

Overigens laat de hiervoor genoemde procedure bij het ministerie van WVC onverlet, dat tegen de ruimtelijke vertaling van dit voornemen in een bestemmingsplan zienswijzen kunnen worden ingediend.

De gemeente heeft voor de vraag gestaan hoe op welke wijze dit initiatief in ruimtelijk beleid kan worden ingepast. De afwegingen daarvoor zijn in de plantoelichting opgenomen. Naar aanleiding van zienswijzen geven wij op diverse onderdelen een nadere onderbouwing van ons beleidsvoornemen, als neergelegd in dit bestemmingsplan Bellingwolde.

De conclusie is dat de behoefte goed kan worden onderbouwd.

4.1.2. Zienswijze: locatieafweging

Er zijn voldoende mogelijkheden om het zorgcentrum op andere plaatsen te realiseren. Wat zijn de motieven voor de gekozen locatie ?

Reactie:

De volgende locatieafwegingen zijn gemaakt:

- Overwogen is dat er met het zorgcentrum met bijbehorende voorzieningen sprake is van een - op de schaal van Bellingwolde - redelijk omvangrijke ruimtebehoefte. Deze is binnen de bestaande structuur van de dorpsbebouwing langs de Hoofdweg niet inpasbaar. De Hoofdweg is een vrij aaneengesloten lint. Voor zover er doorzichten naar het landelijk gebied zijn, zijn deze veelal ook van landschappelijke waarde en dienen deze open te blijven. Zie wat dat betreft het aanwijzingsvoorstel om te komen tot een beschermd dorpsgezicht, overgenomen in het bestemmingsplan.
- Meer in het bijzonder zijn binnen het lint in Bellingwolde-Zuid de mogelijkheden op de hoeklocatie Hoofdweg / Rhederweg gezien. Daarbij is met betrokkenen (bouwbedrijf, tankstation) overlegd. De mogelijkheden zijn gezien om woonzorgfuncties in combinatie met de hier geprojecteerde supermarkt te realiseren. Een voor alle partijen haalbaar plan bleek hier evenwel niet realiseerbaar
- Gekeken is vervolgens naar het eventueel kunnen aansluiten op een planmatige ontwikkeling met woningbouw. Binnen Bellingwolde-Zuid liggen daarvoor geen mogelijkheden en evenmin in Bellingwolde-Noord. De planmatige uitbreiding rond de Blijhamsterweg in Bellingwolde-Zuid (vergelijk kaart 3) vertoont een afgeronde opzet. Datzelfde geldt voor planmatige uitbreidingen in Bellingwolde-Noord. Voor zover er open locaties liggen, maken deze deel uit van de kenmerkende lanenstructuur tussen de Hoofdweg en het gebied van de BL Tijdenskanaal. Al met al liggen er binnen deze bestaande bebouwing geen mogelijkheden.
- In het herstructureringsgebied van Bellingwolde-Noord is de woningbouwcorporatie Acantus Groep (Veendam) samen met gemeente en betrokkenen bezig met een buurtvernieuwing. Ingezet wordt op vervangende nieuwbouw binnen de kenmerkende opstreckende groenstructuur. Het gewenste programma van de Stichting Oosterlengte blijkt hier niet inpasbaar. Daarnaast is het gebied ook vanuit het ontbreken van andere functies minder aantrekkelijk.

- *Aansluitend op het herstructureringsgebied in Bellingwolde-Noord ligt de locatie Hoofdweg 268,270,272. Het betreft hier een locatie waar thans de supermarkt is gevestigd met het zuidelijk aangrenzende terrein van de voormalig RABO-bank en een thans als groen ingericht gebied. Het is een locatie waar sprake is van een meerdere eigendommen. Bovendien moet in een deel van het gebied nog een bodemverontreiniging worden opgelost. Dat maakt de realisering van het zorgcomplex - zeker gelet op de gewenste korte termijn - niet haalbaar.*

- *In tegenstelling tot de voornoemde locaties, bleek de locatie Dorpsplein ruimtelijk-functioneel wél goed inpasbaar. Daarbij is het volgende overwogen:*

Een belangrijke locatievoorwaarde voor een dergelijke functie is dat deze op een goed bereikbare, centrale plaats in de dorpsgemeenschap wordt gerealiseerd. De locatie aan het Dorpsplein voldoet daaraan.

De locatie aan het Dorpsplein is opgenomen in een gebied dat in de jaren tachtig ontwikkeld is als een locatie met dorpsfuncties die het hele dorp ten goede komen.

In dat licht is het gebouw De Meet daar gerealiseerd en zijn er enkele scholen tot stand gekomen. De overzijde van het plein is evenwel tot dusver niet bebouwd geweest, terwijl er altijd al wel rekening is gehouden met een mogelijke plaatsing van bebouwing. Vigerende plannen gaven dat aan en ook is het gebied destijds om die reden bewust buiten het Bestemmingsplan Buitengebied gelaten.

Ook in de Structuurvisie Bellingwedde is rekening gehouden met een verdere ontwikkeling. De Structuurvisie geeft zowel het bestaande deel, als het gebied dat thans in het bestemmingsplan is betrokken aan als "centrumgebied" met daarbij als omschrijving:

"Het centrumgebied van het dorp wordt in hoofdzaak gevormd door het gebied rond De Meet. Deze structuurvisie geeft de ruimte voor een versterking van dit centrumgebied met passende functies. Dit kan door middel van versterking van het plein."

Door realisering van extra bijzondere functies aan het plein, in combinatie met herinrichtingsmaatregelen, ontstaat er een goede mogelijkheid om een nieuwe impuls aan het plein te geven en de functie ervan als dorpshart te versterken. Daarbij is het project van de Stichting Oosterlengte vervolgens gekoppeld aan zorgwonen. Verder is combinatie gezocht met de realisering van levensloopbestendige woningen en een gezondheidscentrum. Voor het zorgwonen is het belangrijk dat deze woonvorm in een omgeving met veel activiteit geïntegreerd wordt. Daar voldoet het dorpsplein met aanwezige functies bij uitstek aan. Immers, de aanwezigheid van scholen, culturele en sportvoorzieningen geeft (oudere) bewoners het gevoel deel uit te maken van de dorpsamenleving. Het gezondheidscentrum in de nabijheid van het zorgwonen zorgt ervoor dat er een goed draagvlak is voor de realisering van hoogwaardige medische voorzieningen. Functies kunnen elkaar versterken. Daarbij blijven de huidige functies gewoon intact.

De locatie is ook ruimtelijk inpasbaar, zoals in de plantoelichting is gemotiveerd. Belangrijke uitgangspunten voor het stedenbouwkundig ontwerp zijn:

- *Plaatsing van de gebouwen parallel aan plein ter versterking van de 'vierde wand';*
- *Gebouwen plaatsen in een groene setting (beeld van de Oldambster slingeruin);*
- *Groene afscheiding rondom het terrein, bijdragend aan het kenmerkende silhouet van het dorpsgezicht;*
- *Water als structurelement.*

Zie verder ook de plantoelichting onder hoofdstuk 4.3.1.

Resumerend wordt geconstateerd dat de locatie aan het Dorpsplein een prima locatie voor het voorgenomen initiatief is en op zorgvuldige wijze ruimtelijk is ingepast en vormgegeven.

4.1.3. Zienswijze: verkeer

Het nieuwe centrum zal veel verkeersbewegingen met zich meebrengen van personeel, bezoekers, cliënten van het zorgcentrum e.d. Dit heeft negatieve consequenties voor de verkeersveiligheid. Er ontbreekt een inventarisatie van verkeersstromen inclusief prognoses voor de toekomst.

Reactie:

Ten aanzien van de verkeersaantrekkende werking van het project rond het Dorpsplein gaat het om 16 woningen, een zorgcentrum en ruimte voor sociaal-medische voorzieningen.

Deze zullen enig extra verkeer aantrekken. De omvang hiervan wordt niet zodanig geacht, dat daarmee een onevenredige verkeersbelasting aan de orde is. Het gaat in hoofdzaak om bestemmingsverkeer voor de aan het plein gevestigde of geprojecteerde functies. Bovendien kent het gebied een eigen ontsluiting en wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid nabij de voorzieningen en de woningen.

Verder is van belang te wijzen op het feit dat ter plaatse sprake is van een maximumsnelheid van 30 km per uur.

De aansluiting op de Hoofdweg richting het Dorpsplein is ruim genoeg; daarnaast wordt erop ingezet om de afslag naar het Dorpsplein duidelijker te markeren door middel van herinrichtingsmaatregelen. Daarbij zal tevens gekeken worden naar de directe omgeving (op vrij korte afstand sluit ook de Sportweg aan op de Hoofdweg). Bij herinrichtingsmaatregelen zal met name gekeken worden naar een goede afwikkeling voor fietsers van en naar het Dorpsplein. Deze herinrichtingsmaatregelen zullen overlegd worden met de bewoners en de scholen, met als doel om de verkeersveiligheid en een goede afwikkeling van verkeersdeelnemers te bevorderen.

Verder wordt de verkeersveiligheid op het plein zelf verbeterd. Er wordt op een meer logische en efficiënte herinrichting van de openbare ruimte ingezet. Naast een parkeerverbod bij de scholen, wordt maatregelen getroffen ten behoeve van de verkeersveiligheid. Ouders/verzorgers die de kinderen naar school brengen, krijgen de mogelijkheid om te parkeren in duidelijke parkeervakken op het plein.

Over verkeersmaatregelen vindt overleg met de buurt en met de betrokken scholen plaats.

4.1.4. Zienswijze: parkeren

Hoe is het parkeren geregeld? Is er met voldoende parkeergelegenheid rekening gehouden voor de diverse functies?

Reactie:

Een belangrijke randvoorwaarde voor het goed functioneren van de voorzieningen rond het Dorpsplein is de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid.

Voor de nieuwe en bestaande functies aan het Dorpsplein zijn door middel van een zogenaamde parkeerbalans vraag en aanbod naar parkeerruimte in beeld gebracht. Dat is gebeurd met behulp van landelijk gehanteerde parkeernormen (CROW-ASVV). Tevens is gekeken naar vormen van dubbelgebruik. Immers, de scholen hebben vooral overdag een parkeerbehoefte, voor bepaalde activiteiten in de Meet ligt het accent op de avond of de weekenden.

De parkeervraag is afkomstig van de verschillende bijzondere functies rond het Dorpsplein. Het parkeeraanbod bestaat uit de parkeerruimte op het plein, óók na uitvoering van een herinrichting, terwijl voorts voor de aanleunwoningen nog een 16 tal aparte parkeerplaatsen op het bijbehorend terrein worden voorzien.

Uit de parkeerbalans (opgenomen als bijlage bij dit raadsvoorstel) blijkt dat er zonder dubbelgebruik 124 parkeerplaatsen nodig zijn en met dubbelgebruik 88 (afgerond 90).

Er is ruimte voor 110 parkeerplaatsen (plein + parkeerruimte bij aanleunwoningen) zodat ruim voldoende aanbod is. Er kan zelfs enige extra ruimte worden aangeboden als gekeken wordt naar de parkeervraag.

Ten slotte kan worden opgemerkt dat de situering van parkeergelegenheid dichtbij de zorgvoorzieningen extra loopafstanden voor minder-validen voorkomt.

Resumerend: het parkeren kan op voldoende wijze worden opgelost; het bestemmingsplan is op dit onderdeel goed uitvoerbaar.

4.1.5. Zienswijze: ontsluiting

Het plan maakt zijdelings melding van een mogelijke ontsluiting van een nieuwe weg (naar de Verkavelingsweg). Waarom is dit punt niet verder uitgewerkt ten behoeve van ontlasting van de Hoofdweg van bestemmingsverkeer van en naar de nieuwe voorzieningen?

Reactie:

Het plangebied van het Dorpsplein heeft een verbinding met de Hoofdweg. Deze blijft gehandhaafd. Een nieuwe verbinding richting de Verkavelingsweg maakt geen deel uit van het plan.

4.1.6. Zienswijze: geluidssituatie

Er treedt geluidsoverlast op als gevolg van een toename van verkeer.

Reactie:

De snelheid is ter plaatse beperkt tot 30 km. Hierdoor blijft de toename van de geluidemissie als gevolg van een toename van de verkeersbewegingen beperkt. De verwachte toename voor de geplande activiteiten en de plaatselijke verkeerstechnische omstandigheden zijn zodanig dat aan de geluidnormen kan worden voldaan.

4.1.7. Zienswijze: waardedaling

Gewezen wordt op de waardedaling van de woningen die optreedt als gevolg van realisering van de plannen.

Reactie:

Het ruimtelijk ontwerp voor de nieuwbouw is zodanig dat er sprake is van voldoende afstand ten opzichte van bestaande woningen. De onderlinge afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing is met meer dan 30 m ruim, veelal ook ruimer dan in situaties met planmatige nieuwbouw. Ook overigens zijn er zodanige maatregelen getroffen dat er van onderlinge conflicten tussen functies niet hoeft te worden gevreesd.

Bovendien wordt voorgesteld de bouwblokken iets in westelijke richting op te schuiven, zodat meer ruimte ontstaat met de bestaande woningen.

Mochten mensen desalniettemin menen, dat hun woonsituatie door bepalingen van het bestemmingsplan op een zodanige wijze wordt geschaad, dat dit het normaal maatschappelijk risico te boven gaat – dan kunnen zij een beroep op schadevergoeding bij het college van burgemeester en wethouders indienen.

Opgemerkt moet wel worden, dat deze gelegenheid geen vorm van toezegging inhoudt, maar wijst op de gebruikelijke rechten. Het college doet daarover in voorkomend geval een zelfstandige afweging aan de hand van een objectieve rapportage (volgens de procedureverordening tegemoetkoming planschade-2008).

4.1.8. Zienswijze: hinder tijdens bouwfase

In zienswijzen wordt verwacht, dat er hinder optreedt tijdens de bouwfase

Reactie:

Bij de totstandkoming van nieuwe bouwprojecten is enige hinder nooit helemaal te voorkomen. Dat is inherent aan nieuwe activiteiten, zoals deze uiteraard veelvuldig voorkomen. Uitgangspunt is wel deze zoveel mogelijk te beperken en hierover te zijner tijd afspraken met uitvoerders te maken. Bovendien ligt de locatie op afstand van bestaande woningen.

Zienswijze: bij verpleging van ernstig zieke mensen in het zorgcentrum, zullen zij hinder ondervinden van evenementen in De Meet.

Reactie:

Dat is inderdaad een punt van aandacht. Allereerst moet erop gewezen worden dat de afstand tussen de aanleunwoningen en het zorggebouw enerzijds en De Meet anderzijds ruim 50 m en meer is. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstand die de Vereniging voor Nederlandse gemeenten hanteert in de brochure Bedrijven en Milieuzonering.

Deze brochure geeft richtafstanden tussen milieugevoelige functie als het wonen en milieubelastende functies. Gelet op enkele functies in De Meet (sporthal, ontmoetingsruimte) moet in elk geval aan een richtlijnafstand van 50 m worden voldaan.

Daarnaast valt De Meet milieutechnisch gezien onder het Activiteitenbesluit. Gelet op de huidige functies wordt voldaan aan de milieutechnische normen. Alle activiteiten die in de Meet plaatsvinden, zullen moeten voldoen aan de geluidnormen als gesteld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat hieraan niet voldaan kan worden.

Ten slotte moet erop gewezen worden dat nieuwbouw gelet op de huidige toegepaste bouwmaterialen ook al zorgt voor geluidwering.

4.1.9. Zienswijze: procedurele bezwaren

De Blanckenborg is niet bij betrokken bij de plannen om een zorgkern in Bellingwolde te ontwikkelen, ondanks dat zij de grootste aanbieder van intramurale zorg binnen de gemeente Bellingwedde is en aan verschillende overlegverbanden deelneemt;

Er is niet of onjuiste informatie verstrekt bij het maken van plannen: het zou eerst gaan om een zorgcomplex voor cliënten met somatische problemen;

Gemeentelijke ambtenaren van de afdeling Welzijn/Onderwijs zijn in het geheel niet betrokken bij de plannen voor de zorgkern;

Reactie:

Deze zienswijze richt zich niet tegen het bestemmingsplan als zodanig, maar tegen de wijze van planvorming. Wij nemen hiervan kennis, maar zien geen aanleiding hier in het kader van het bestemmingsplan op te reageren.

4.1.10. Zienswijze: Het plan voorziet niet in een goede ruimtelijke ordening

Er is niet of onvoldoende onderzoek geweest naar aspecten als milieu, archeologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna en water.

Reactie:

In zowel hoofdstuk 4.3.1 als in hoofdstuk 5 komen de betreffende omgevingsaspecten aan bod. Verwezen wordt allereerst naar de tekst aldaar. Aanvullend kan nog het volgende worden opgemerkt.

Ecologie:

Het gebied waar de nieuwe bebouwing is geprojecteerd, is in gebruik bij een volwaardig agrarisch bedrijf. De gronden worden intensief gebruikt en bewerkt en kennen geen landschapselementen die zouden wijzen op de aanwezigheid van beschermde soorten.

Regelmatig vindt grondbewerking plaats, zodat er ook geen aanleiding is te veronderstellen dat er zich bijzondere natuurlijke milieus kunnen ontwikkelen.

Voorts wordt gewezen op het recent vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Groningen. Daarin is de provinciale ecologische hoofdstructuur onderscheiden. Het plangebied behoort niet tot deze EHS en valt niet onder de gebiedsbescherming. Het is evenmin een Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebied. Het zijn pure landbouwgebieden met een agrarische hoofdfunctie.

Gelet op een en ander wordt niet uitgegaan van de aanwezigheid van beschermde soorten. Voor algemene soorten geldt overigens een algemene vrijstelling.

Archeologie:

Het betreffende gebied is geen archeologisch monument, noch een anderszins gekarteerd gebied van (hoge) archeologische waarde.

Voor de volledigheid is de archeoloog van Libau Steunpunt om advies gevraagd. Zie ook 7.1.12.

Milieu:

Een bodemonderzoek zal als gebruikelijk plaatsvinden. Er zijn geen aanwijzingen voor bodemverontreiniging. Mochten die toch aanwezig zijn, dan volgen maatregelen.

Ten aanzien van het aspect 'geluid' kan aan de normstelling van de Wet Geluidhinder worden voldaan. Het gebied rond het Dorpsplein kent een 30 km zonerings en heeft daarmee geen wettelijke geluidzonerings. Rond het gebied komen ook geen inrichtingen voor die als 'grotelawaaimakers' te boek staan en om die reden het plan zouden frustreren.

Voor wat betreft het aspect 'luchtkwaliteit' geeft hoofdstuk 5 voldoende aan dat er zeker geen strijd ontstaat met de wettelijke grenswaarden. Bovendien is met ingang van 1 augustus 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht geworden. Dit geeft een versoepeling voor bepaalde categorieën van plannen. Het plan van de Dorpsplein is dermate kleinschalig, dat zonder meer aan de grenswaarden wordt voldaan.

Water:

Het plan is getoetst aan de eisen van het waterschap. Voor waterberging wordt gezorgd. Ook in de zin van waterkwaliteit (afkoppeling van regenwaterafvoer) worden in overleg met het waterschap maatregelen getroffen.

Het waterschap Hunze en Aa's heeft geen bezwaar tegen het voornemen rond het Dorpsplein. Zie ook de paragraaf ambtshalve aanvullingen en wijzigingen.

4.1.11. Relatie beschermd dorpsgezicht.

Er is onvoldoende aandacht besteed aan het beschermde dorpsgebied.

Reactie:

Het plan rond het Dorpsplein ligt buiten het aan te wijzen beschermde dorpsgezicht. Ook is in het ruimtelijk ontwerp voor een goede overgang naar dit dorpsgezicht gezorgd. Figuur 10 van de plantoelichting geeft dit aan. Zie voorts ook bijbehorende toelichting. Voorts worden karakteristieken (bebouwing, beplanting) in de nieuwe opzet teruggebracht. Ten slotte kan erop worden gewezen dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (onder meer belast met de advisering rond en voordracht van beschermde dorpsgezichten) geen zienswijzen tegen het bestemmingsplan naar voren heeft gebracht.

Samenvattend:

De beoogde ontwikkeling rond het Dorpsplein voorziet in een te verwachte behoefte. Zij past goed binnen de al langer levende gedachte van versterking van het Dorpsplein en geeft geen benadeling voor het te beschermen dorpsgezicht. Wel kan een aangepaste situering bijdragen aan meer afstand ten opzichte van de bestaande woningen. Overigens is binnen planologische en milieutechnische randvoorwaarden de locatie goed in te passen en draagt ze bij aan een functionele versterking van het Dorpsplein (voorzieningen) en de bouw van zorggerelateerde woonvormen. Aan verkeers- en parkeermaatregelen wordt extra aandacht besteed. Toegezegd wordt om de buurt te betrekken bij herinrichtingsmaatregelen die een goede verkeersafwikkeling beogen.

Voorgesteld wordt om aan deze zienswijzen in zoverre tegemoet te komen, dat het ontwerp iets wordt aangepast als in de bijlage bij dit voorstel opgenomen en voor het overige niet aan de zienswijze tegemoet te komen.

4.2. Locatie: Supermarkt Bellingwolde-Zuid

In meerdere zienswijzen wordt ingegaan op de vestiging van de supermarkt in Bellingwolde-Zuid. Er worden vanuit verschillende zijden bezwaren aangevoerd. Deze zijn hieronder per thema samengevat en van onze reactie voorzien.

4.2.1. Zienswijze: behoefte/noodzaak

In een aantal zienswijzen komt de vraag naar voren hoe de behoefte /noodzaak voor de nieuwbouw van de supermarkt is.

Reactie:

De huidige supermarkt van Coop-Codis in Bellingwolde-Noord is te klein voor een gezond toekomstperspectief. De huidige supermarkt heeft eveneens te maken met achterstallig onderhoud. Om de belangrijke voorziening van een supermarkt in Bellingwolde te behouden, is de enige optie het realiseren van een nieuwe supermarkt met een gezond toekomstperspectief. Zo'n nieuwe service-supermarkt omvat in de huidige tijd een verkoopvloeroppervlak van minimaal 1.000 m². Samen met de noodzakelijke oppervlakte voor bevoorrading en de sociale ruimtes komt een nieuwe service supermarkt uit op een oppervlaktemaat van ongeveer 1.200 m².

Inmiddels is van de kant van initiatiefnemers een nader distributie-planologische onderzoek opgesteld, dat de uitkomsten die tot dusver in het bestemmingsplan zijn gebruikt, ondersteunt. In dit onderzoek zijn vraag- en aanbodzijde met elkaar vergeleken en is een distributie-planologische berekening gemaakt.

De resultaten van dit onderzoek, dat als bijlage bij de stukken kan worden toegevoegd zijn als volgt:

“Uit de berekening van de distributieve ruimte voor de dagelijkse goederen in Bellingwolde blijkt dat er ruimte is voor ongeveer 1.200 m² winkelvloeroppervlak. In combinatie met de benodigde magazijnruimte en sociale ruimtes is in totaal ruimte voor 1.450 m² bedrijfsvloeroppervlak. De realisatie van een full-service supermarkt met een winkelvloeroppervlak van ongeveer 1000 m² laat nog beperkt ruimte voor enig overig aanbod in de dagelijkse goederen. Naast een kwantitatieve berekening dient bij de toetsing van een marktinitiatief voor een supermarkt vooral ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten. De huidige Coop-supermarkt op de huidige plek heeft voor de toekomst weinig tot geen bestaansrecht. Door meerdere factoren, waaronder de noodzakelijke groei van het aantal m² in de winkel, is verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt voor de toekomstige leefbaarheid van de kern van groot belang. Het is zeker niet uitgesloten dat zonder een verplaatsing en uitbreiding er over enige tijd geen supermarkt meer zal zijn in Bellingwolde. Door een nieuwe supermarkt kunnen bovendien de beperkte overige detailhandelszaken profiteren van de consumentenstroom naar de supermarkt ”

Het onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

4.2.2. Zienswijze: locatiekeuze

De locatiekeuze komt in diverse zienswijzen naar voren.

De volgende punten komen hierbij aan de orde:

- de locatie is niet goed onderbouwd/niet goed gekozen;
- wie heeft het locatieonderzoek uitgevoerd en waarom is dat niet aan het bestemmingsplan toegevoegd?
- zijn er ook andere locaties onderzocht?

- waarom wordt de supermarkt niet gebouwd op het lokale bedrijventerrein?
- de te bouwen winkel staat in schril contrast met de wens van de gemeenteraad om rondom De Meet een klein centrumgebied te willen bouwen;
- waarom zijn de mogelijkheden ter plaatse van en nabij de bestaande supermarkt in Bellingwolde-Noord niet onderzocht; een dergelijke locatie ligt ook beter ten opzichte van de grootste bevolkingsconcentratie, waaronder veel ouderen;
- de beschikbare ruimte is te klein, er is onvoldoende ruimte voor groen;
- er is geen aansluiting bij de omgeving, gelet op de omvang van het gebouw; bovendien is de opgenomen schets onduidelijk en ontbreken er maatvoeringen;

Reactie:

Een locatie voor de nieuwe supermarkt wordt door meerdere ruimtelijk-economische factoren bepaald. Het gaat hierbij om de ligging in een verzorgingsgebied, de bereikbaarheid van de supermarkt, de parkeergelegenheid en de mogelijkheid van bevoorrading.

Daarnaast is de distributie-planologische haalbaarheid van een nieuwe supermarktvoorziening van wezenlijk belang. Niet in de laatste plaats is de ruimtelijk-functionele inpasbaarheid in de dorpsstructuur van belang.

Al deze aspecten hebben meegewogen bij de locatiekeuze.

In algemene zin geeft de Structuurvisie Bellingwedde aan dat voorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd zouden moeten worden in bestaande concentratiepunten van de Hoofdweg met belangrijke zijwegen.

Deze zijn op het visiekaartje (opgenomen in figuur 8 van de plantoelichting) aangegeven als kernzone met ontwikkelingsmogelijkheden. Als zodanig zijn aangegeven de concentratiepunten rond de kruisingen van de Hoofdweg:

- *in Bellingwolde-Noord (nabij aansluiting Kerkweg e.o.);*
- *nabij aansluiting met de Tweekarspelenweg*
- *op het Dorpsplein*
- *in Bellingwolde-Zuid (nabij de aansluiting met de Rhederweg).*

In het kader van de locatiekeuze zijn door de gemeente en de supermarktorganisatie meerdere locaties in ogenschouw genomen, dit in het licht van de concentratiepunten vanuit de Structuurvisie Bellingwedde.

Voor een nieuwe supermarktlocatie is naar meerdere plekken in Bellingwolde gekeken. Door Coop-Codis is (met inachtnaam van het ruimtelijk kader uit de Structuurvisie Bellingwedde) een vestigingsplaatsonderzoek verricht. Daarbij zijn meerdere plekken beoordeeld. Locaties die in de afwegingen zijn meegenomen, betreffen de uitbreiding van de supermarkt op de huidige locatie, een verplaatsing naar het Dorpsplein en een verplaatsing naar de locatie te Bellingwolde-Zuid. De onderzochte locaties vallen binnen de als de aanduiding “kernzone met ontwikkelingsmogelijkheden” uit de structuurvisie.

De nadere afweging heeft hierbinnen plaatsgehad. Daarbij is om meerdere redenen uiteindelijk voor de locatie van de Rabobank gekozen.

Uitbreiding op de huidige locatie in Bellingwolde-Noord is niet haalbaar vanwege het feit dat deze locatie onvoldoende omzet uit het verzorgingsgebied kan halen. Bovendien zouden hier, voor een tijdelijke supermarktvoorziening, veel extra kosten gemaakt moeten worden.

De locatie aan het Dorpsplein is eveneens afgefallen vanwege het ontbreken van voldoende omzetspotentie. Op deze locatie speelde tevens de situatie van de directe nabijheid van de scholen een rol. De verdere toename van de verkeersintensiteit door toevoeging van een supermarkt is op deze plek niet wenselijk; (het gaat om een ontwikkeling, samen met die genoemd onder 4.1.1.). Bovendien is deze locatie voor een supermarkt minder geschikt, omdat hier minder sprake is van een directe zichtlocatie voor het winkelend publiek. Rond het

aansluitpunt met de Tweekarspelenweg zijn, gelet op diverse bijzondere functies (museum, horeca, voormalig gemeentehuis), geen geschikte locaties voorhanden.

De keuze voor de locatie in Bellingwolde-Zuid maakt het nu mogelijk dat er, naast de koopkrachtbinding vanuit het primaire verzorgingsgebied, ook sprake is van enige koopkrachttoevoeging uit het secundaire verzorgingsgebied.

Vanuit distributieplanologische overwegingen worden verschillende verzorgingsgebieden onderscheiden, gebieden die in sterke dan wel minder sterke mate de winkelorïëntatie weergeven.

Tot het primaire verzorgingsgebied gerekend: allereerst natuurlijk het dorp Bellingwolde, en daarnaast de verspreide woningen in het buitengebied rond het dorp; voorts Klein Ulsda en Oudeschans.

Tot het secundaire verzorgingsgebied worden gerekend het dorp Vriescheloo, dat aansluit op Bellingwolde-Zuid, Vriescheloo-Zuid met verspreide woningen in het buitengebied, de Rhederweg-West en de Rhederweg-Oost en overige verspreide woningen (nabij de Westerwoldse Aa).

Tot het tertiaire verzorgingsgebied worden overige (kleinere) kernen in de gemeente gerekend.

Initiatiefnemers hopen op een klantenbinding van circa 60% uit het primaire verzorgingsgebied, circa 30% uit het secundaire gebied en een ondergeschikt deel vanuit overige bebouwing.

Hierbij is de nabijheid van de Rhederweg voor de supermarkt van wezenlijk belang. Door de realisatie van een supermarkt op de Rabobank-locatie kan een financieel-economisch haalbare supermarkt voor het dorp behouden blijven.

Samenvattend is de locatie in Bellingwolde-Zuid een locatie die zowel ruimtelijk als functioneel goed is in te passen. Daarmee kan tevens de vraag beantwoord worden over vestiging van een supermarkt op een lokaal bedrijventerrein: een dergelijke locatie is ongewenst en niet passend. Zo'n locatie zou vanuit de structuur van het dorp een ongeschikte plaats zijn, die de afstanden verder vergroot en vanuit distributie-planologische overwegingen bezwaar zou oproepen. Bovendien zou deze niet passen binnen de Structuurvisie Bellingwedde en in strijd zijn met het provinciaal beleid (Omgevingsverordening Groningen, 2009).

4.2.3. Zienswijze: relatie WMO

De verplaatsing leidt tot extra beroep op Taxi-Plus en daarmee op WMO-gelden

Reactie:

Afgewacht moet worden of dit een situatie is die daadwerkelijk optreedt en in hoeverre dit het geval is. Een beroep op "Taxi-plus" is overigens ook aan grenzen gebonden. Welke locatie ook gekozen wordt, vanuit delen van het uitgestrekte voedingsgebied dat Bellingwolde is, moeten inwoners altijd een zekere afstand overbruggen.

Voor mensen die daartoe moeilijk in staat zijn (mensen met een beperking, minder mobiele oudere bewoners in Oost), wordt overigens veel meer verwacht van bezorgdiensten vanuit de supermarkt. Hoewel dit geen planologisch motief is, kan wel worden aangegeven dat initiatiefnemers hiervoor zeker de mogelijkheden zullen nagaan. Ook voor bewoners van het AZC kan dit in voorkomend geval soelaas bieden.

4.2.4. Zienswijze: een verkeersplan ontbreekt.

Gemist wordt een verkeersplan waarin de aanpak voor de veiligheid en het tegengaan van verkeeroverlast aan de orde komen; meer aan- en afvoer van verkeerbewegingen; verkeersveiligheid fietsers/voetgangers in het geding.

Reactie:

Naar verwachting zullen er - na een geleidelijke opstartperiode en kijkend naar de huidige supermarkt - een kleine 6000 verkeersbewegingen van consumenten per week optreden. Het betreft hier zowel auto's als fietsers en het aantal verkeersbewegingen is gerekend over een week in een verhouding van ongeveer 60%-40%.

Bij zes werkdagen betekent dat 1000 verkeersbewegingen over een hele dag, ofwel ruim 100 per uur (gemiddeld). Daarbij passen de volgende kanttekeningen:

- Het gaat hierbij veel minder om een toename als wel om een verschuiving van de verkeersbewegingen van de huidige naar de nieuwe locatie;
- Veel mensen komen al langs de Hoofdweg en combineren dat met winkelbezoek.
- Een deel komt via de weg van en naar Winschoten-Duitsland.

Alles bij elkaar zal de vestiging van de winkel vooral een verschuiving betekenen en wordt verwacht dat de bestaande verkeersstructuur hiervoor geschikt is.

Wel zijn ter plaatse maatregelen nodig om een goede verkeersafwikkeling te bewerkstelligen (toegang, parkeren, plaatselijke herinrichting Hoofdweg). Wat dat laatste betreft is de doelstelling om het kenmerkende profiel van de Hoofdweg, dat voor de RABO-bank thans ontbreekt, hier weer terug te brengen onder meer met boombeplanting.

Ten slotte kan overleg met de buurt worden toegezegd over de wijze waarop verkeersmaatregelen worden ontwikkeld.

4.2.5. Zienswijze: geluidsoverlast

Er ontstaat geluidsoverlast van het (vracht)verkeer, terwijl er ook geluidsoverlast vanwege koelingen, airco's e.d kan optreden.

Reactie:

Ten aanzien van de hier genoemde milieuaspecten kan het volgende worden opgemerkt.

Als gevolg van de vestiging van de supermarkt zal het aantal verkeersbewegingen toenemen. De geluidsemisatie van het aantal verkeersbewegingen zal evenwel beperkt zijn, doordat verkeersbewegingen op het terrein zelf kort zijn (het gaat maar om een korte insteekweg) en geen snelheid gemaakt kan worden. De geluidsemisatie wordt voornamelijk veroorzaakt door het dichtslaan van portieren.

Mede door de ligging aan de Hoofdweg en de nabijheid van de N969 zal naar verwachting aan de geluidnormen kunnen worden voldaan. In het kader van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer worden normen gesteld t.a.v. het maximale geluidniveau. Indien blijkt dat niet zonder meer aan de geluidnormen kan worden voldaan, zullen geluidwende maatregelen moeten worden getroffen.

4.2.6. Zienswijze: relatie LPG-station

Hoe is inpasbaarheid supermarkt in relatie tot het bestaande LPG-station?

Reactie:

De vestiging van de supermarkt levert geen onaanvaardbare risico's voor de veiligheid op in verband met de bestaande LPG tankstation. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de vestiging van een supermarkt in de nabijheid van het bestaande LPG tankstation. In de toelichting is beschreven hoe de toetsing heeft plaatsgevonden.

4.2.7. Zienswijze: onvoldoende parkeerruimte

Verwacht wordt dat er te weinig parkeerruimte is, dan wel dat er te krappe parkeergelegenheid zal zijn. De parkeergelegenheid van de tegenover gelegen huisartsenpraktijk zal mogelijk oneigenlijk gebruikt gaan worden, vooral tijdens medicatieuitgifte.

Reactie:

Voor de vestiging van de supermarkt is een parkeerbalans opgesteld waarin de verwachte vraag en het benodigde aanbod naast elkaar zijn gezet. Voor de supermarkt wordt uitgegaan van een benodigd aantal van vier parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlakte). Deze norm is gebaseerd op landelijke richtlijnen (CROW-ASVV-gegevens), in combinatie met recente feitelijke parkeeronderzoeken in Noord-Nederland bij servicesupermarkten.

Voor kantoren wordt rekening gehouden met 2,5 parkeerplaats per 100 m² bvo.

Op basis van een omvang van 1200 m² voor de supermarkt en 100 m² voor de Rabobank, wordt een parkeerbehoefte van (afgerond) 50 parkeerplaatsen berekend. Het aanbod aan parkeerplaatsen bedraagt 51 parkeerplaatsen zodat aan de verwachte vraag kan worden voldaan. De op dit aantal gebaseerde inrichtingsschets kan aan de plantoelichting worden toegevoegd.

4.2.8. Zienswijze: bezwaren tegen laad- en losgelegenheden

De laad- en losgelegenheden voor vrachtauto's ligt op een ongewenste locatie; bovendien moet bij de bevoorrading gebruik worden gemaakt van de openbare weg, met consequenties voor de verkeersveiligheid, vooral voor de schoolgaande jeugd; hoe wordt verder voorkomen dat vrachtauto's door de nabij gelegen buurt rijden, bijvoorbeeld omdat er een andere vrachtwagen staat te lossen ?

Reactie:

Gedurende het lossen zijn zowel de motor van de vrachtauto als van de koelmachine niet in werking. Geluidsoverlast vanwege de bevoorrading is niet te verwachten.

Voor realisering van de supermarkt zal overigens voldaan moeten worden aan de geluidnormen van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer.

Kwantitatief gaat het overigens om relatief beperkte aantallen: zo vindt dagelijks (6 dagen per week) levering van verse producten en brood plaats, viermaal per week kruidenierswaren en incidenteel non-foodproducten. Zoals uit de inrichtingsschets blijkt, zal het lossen en laden in pandig plaatsvinden, zodat er derhalve geen geluidsoverlast is te verwachten.

In verband met het aspect verkeersveiligheid zal verder een herinrichtingsplan worden gemaakt, dat met bewoners uit de buurt wordt overlegd.

4.2.9. Zienswijze: aantasting woongenot

Hierbij worden als zaken genoemd: aanzicht vermindert door aanleg parkeerplaatsen; gebouw is te groot voor deze omgeving; gebouw belemmert uitzicht; aantasting van de woonsituatie.

Reactie:

Het ruimtelijk ontwerp voor de nieuwbouw is zodanig dat er sprake is van voldoende afstand ten opzichte van bestaande woningen. Bovendien gaat het om vervanging van een thans minder fraai gebouw en niet om volledige nieuwbouw. Jurisprudentie geeft aan dat uitzicht in een bepaalde situatie geen blijvend recht is. Wel is de inzet om in de nieuwe situatie een aantrekkelijk gebouw met een goede terreinsituatie te realiseren.

Daarnaast worden in het kader van de milieuwetgeving aanvullende voorwaarden gesteld (lossen en laden, zie aldaar), die de hinder beperken.

Mochten mensen desalniettemin menen, dat hun woonsituatie door bepalingen van het bestemmingsplan op een zodanige wijze wordt geschaad, dat dit het normaal maatschappelijk

risico te boven gaat - zij dan een beroep op schadevergoeding bij het college van burgemeester en wethouders kunnen doen.

Het betreft hier overigens geen vorm van toezegging, maar wel wijst op de gebruikelijke rechten. Het college doet daarover in voorkomend geval een zelfstandige afweging aan de hand van een objectieve rapportage (volgens de procedureverordening tegemoetkoming planschade-2008).

4.2.10. Zienswijze: hoe is de verhouding tot richtlijnafstand van de VNG

In deze zienswijzen wordt gevraagd naar de richtlijnafstand die de Vereniging van Nederlandse gemeenten voor bedrijven hanteert.

Reactie:

De planologische adviesafstand geeft een richtlijn waarmee voor een bepaalde categorie bedrijven kan worden bepaald of er genoeg ruimte beschikbaar is, mede met het oog op de bescherming van het milieu.

Voor supermarkten wordt een richtlijnafstand van 10 m aangehouden. Daar kan overwegend aan worden voldaan. Voor zover dat niet (volledig) het geval is (panden Merellaan 2, Hoofdweg 31), worden nadere maatregelen voorzien (groene afscherming) en zo nodig voorwaarden in het kader van Besluit algemene inrichtingen milieubeheer getroffen.

De richtlijn houdt bovendien geen rekening met de specifieke omstandigheden ter plaatse, en evenmin met de maatregelen die worden genomen of met de (specifieke) activiteiten van een bedrijf. De juiste afstanden waarmee rekening moet worden gehouden hangen sterk af van voornamelijk geluid- en geuremissies, externe veiligheid en toegankelijkheid.

De geplande supermarkt zal kunnen voldoen aan de gestelde normen om het milieu voldoende te beschermen. De te realiseren situatie wordt uiteindelijk getoetst aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer,

4.2.11. Zienswijze: luchtkwaliteit onvoldoende onderzocht

Reactie:

De negatieve invloed op de luchtkwaliteit als gevolg van verkeersbewegingen ter plaatse ten behoeve van een supermarkt is zodanig gering dat de concentratie van luchtverontreinigende stoffen ver beneden de grenswaarden blijft. De grenswaarden voor luchtkwaliteit worden benaderd bij een verkeersintensiteit van ca. 20.000 motorvoertuigen per etmaal. In 1998 is door de provincie Groningen een gemiddelde werkdag intensiteit opgegeven van 3900 mvt/etm op de Blijhamsterweg en 1400 op de Hoofdweg. Ook uit latere ontwikkelingen blijkt dat zeker niet in de buurt van de genoemde 20.000 motorvoertuigen wordt gekomen. Zie ten aanzien van het aspect 'luchtkwaliteit' voorts de informatie in hoofdstuk 5.1.5. van de plan-toelichting. Daaruit blijkt dat uit recent luchtkwaliteitsonderzoek in Bellingwolde geen problemen zijn gebleken.

4.2.12. Zienswijze: luchtzuivering

Hoe moet de aanvaardbaarheid en noodzakelijkheid van luchtzuiveringsinstallatie in de bevoorradingsruimte beoordeeld worden?

Reactie:

In de bevoorradingsruimte zal geen luchtzuiveringsinstallatie noodzakelijk zijn. De motor van de vrachtauto en koelmachine zullen uitgeschakeld zijn.

4.2.13. Zienswijze: reserveruimte

Wat wordt bedoeld met enige reserveruimte ?

Reactie:

Het bestemmingsplan is bepalend voor de maximale bouwmogelijkheden. Indien in situaties niet het hele bouwvlak benodigd is, ontstaat er nog een zekere reserveruimte. Overigens is het thans aangegeven bouwvlak afgestemd op het voorgenomen initiatief. Van een verdere extra ontwikkeling is geen sprake.

4.2.14. Zienswijze: archeologie en ecologie zijn onvoldoende onderzocht

In enkele zienswijzen wordt aangegeven dat nader onderzoek noodzakelijk is.

Reactie:

Aangaande het aspect "archeologie" is er geen sprake van archeologische monumenten of anderszins beschermde terreinen. Bovendien gaat het niet om een nieuwe ingreep, maar betreft het een terrein dat reeds bebouwd en heringericht is. Voor de volledigheid is archeologisch advies gevraagd bij Libau Steunpunt te Groningen Zie ook 7.1.12.

Aangaande het aspect "ecologie" kan worden opgemerkt dat het hier reeds een bestaand, bebouwd en verhard terrein betreft waar geen specifieke elementen voorkomen die kunnen wijzen op bijzondere waarden.

4.2.15. Zienswijze: strijd met de Structuurvisie Bellingwedde

De te ontwikkelen winkelvoorziening staat haaks op de Structuurvisie Bellingwedde

Reactie:

In tegendeel, de voorgenomen locatie past wel degelijk in de Structuurvisie Bellingwedde. Bij de bespreking van de locatiekeuze, eerder in deze paragraaf, is uitvoerig ingegaan op de relatie tot de Structuurvisie.

Samenvattend:

De beoogde vestiging van de supermarkt is – binnen planologische en milieutechnische randvoorwaarden op de locatie in Bellingwolde goed in te passen.

De voorziening draagt bij aan instandhouding van een belangrijke primaire voorziening.

Toegezegd wordt om de buurt te betrekken bij herinrichtingsmaatregelen die een goede verkeersafwikkeling beogen.

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijzen tegemoet te komen.

5. INDIVIDUELE BEHANDELING VAN DE ZIENSWIJZEN

Hieronder wordt individueel op de (overige) zienswijzen ingegaan.

Ad 1 Visser, Makelaardij O.Z., Hoofdweg 26, 9695 AK Bellingwolde

De zienswijzen richten zich niet tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid als zodanig ("op deze locatie een prima zaak"), maar tegen een aantal daaraan verbonden aspecten. Zo is de locatie te klein en worden verkeersmaatregelen gemist.

Deze verschillende relevante aspecten zijn in hoofdstuk 4 bij dit raadsvoorstel bij de algemene thema's beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 2 Bestuur Handelsvereniging Bellingwolde, Vriescheloo en Veelerveen, de heer J.Koets, Parklaan 1a, 9675 AB Winschoten

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten.

Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 3 DAS, Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij, Postbus 23000, 1100 DM Amsterdam, namens de heer en mevrouw Egges, Hoofdweg 24, 9695 AK te Bellingwolde.

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten.

Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 4. J.Egges, Hoofdweg 24, 9695 AK Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 5. H.Spackman, Merellaan 5, 9695 BK Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 6. Fam. G.Geuken, Hoofdweg 27, 9695 AA Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 7. Fam. K.Janssen, Merellaan 1, 9695 BK Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 8. K.J.Kamminga, Hoofdweg 28, 9695 AK Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten.

Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 9. De heer J.H.Metting en mevrouw S.Metting-Hoogenbirk, Hoofdweg 38, 9695 AL Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord. Daarnaast wordt meer specifiek in de zienswijze ingegaan op de relatie tot het naastgelegen tankstation.

Aangegeven wordt dat een tankstation en een gemakswinkel, zeker in deze economische tijd, bij elkaar horen, waarbij deze nu reeds aan 6 personen werk geven. Het realiseren van een supermarkt naast een gemakswinkel leidt zeer waarschijnlijk tot verlies van arbeidsplaatsen.

Reactie:

Dat het tankstation en de gemakswinkel bij elkaar horen, is in de aanwezige situatie een voor de hand liggende zaak. Minder duidelijk uit de zienswijze wordt de stellingname dat een dergelijke functie zich, gelet de huidige economische situatie, zich niet met elkaar laten combineren. Als wordt gedoeld op het ontstaan van concurrentie, dan moet worden opgemerkt dat dat aspect geen onderdeel van planologische regeling mag zijn.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 10. Reilink Vastgoed, de heer J.W.Reilink, namens de heer J.H.Metting en mevrouw S.Metting-Hoogenbirk

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord. De meer specifieke aspecten zijn hiervoor onder ad 9 genoemd.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 11. Bestuur van de SP-Afdeling Bellingwedde, de heer W.Bliek, Hoofdweg 290, 9695 AW Bellingwolde

Het bestuur van de SP-afdeling gaat na een algemene beschouwing in op een viertal onderwerpen. De onderwerpen 'verplaatsing supermarkt' en 'woningbouw nabij het Dorpsplein' zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 aan de orde gekomen. Verwezen wordt naar de beantwoording van het college aldaar.

Daarnaast gaat het bestuur van de SP-Afdeling Bellingwedde op een tweetal andere thema's in, namelijk de woningbouw in Bellingwolde-Noord en het bedrijventerrein.

Woningbouw Bellingwolde-Noord

De SP geeft aan dat in de gemeente Bellingwedde het aantal ouderen en kleine huishoudens toeneemt. De gemeente is nu verantwoordelijk voor het welzijn van haar inwoners en wil nu gaan bouwen voor doelgroepen die er niet zijn en die niet komen. Daarmee komen er duurdere woningen voor beter gesitueerden. De SP geeft aan dat de bevolking veeleer zit te wachten op meer sociale woningbouw van goede kwaliteit.

Het is de taak van de gemeente die wens vorm te geven, en niet het dorp om te vormen naar de zoveelste lelijke nieuwbouwwijk.

Reactie:

Er kan zonder meer met de SP worden ingestemd daar waar gesproken wordt over de gemeentelijke taak om middels ruimtelijk beleid het dorp vorm te geven. Ook is duidelijk dat het aantal ouderen en het aantal kleine huishoudens toeneemt. Dat het aantal kleine huishoudens toeneemt, komt niet alleen door de vergrijzing van de bevolking, ook door de verwachting dat het aantal kleine gezinnen en kleine huishoudens nog – zij het in bescheiden mate – zal toenemen.

Waar het gaat om de bouw van duurdere woningen, zal de SP wellicht doelen op de vervangende nieuwbouw ter plaatse van de herstructurering in Bellingwolde-Noord.

Deze is voortvloeisel uit het gemeentelijk woonbeleid.

Op grond van een woningbouwprogramma bestaat de verwachting dat er, zeker gelet op de bevolkingsontwikkeling, is er een overschot ontstaan aan goedkopere huurwoningen. In de afgelopen jaren zijn hier overigens al maatregelen voor genomen.

In overleg met woningbouwcorporatie wordt ingezet op vervangende nieuwbouw in onder meer het koopsegment, in de vorm van nieuwe huurwoningen en/of in de vorm van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Het woningbouwprogramma van de gemeente maakt deel uit van een algehele regionale woningbouwprogrammering. Die komt tot stand in overleg met de gemeenten die de regio Oost vormen. Ook de provincie heeft sterk op regionale woningbouwafspraken aangedrongen.

Een en ander laat onverlet dat er uiteraard voldoende geschikte huurwoningen voor de doelgroep moeten zijn. Het bouwen voor de doelgroep is de primaire taak van de woningbouwcorporaties en de gemeente mag dat ook van een woningbouwcorporatie vragen.

Het gemeentebestuur heeft periodiek overleg met Acantus om de ontwikkelingen op zowel de vraag- als aanbodzijde te bespreken en daarop actie te ondernemen.

Wat het uiterlijk van nieuwe woningbouw betreft ("de zoveelste lelijke nieuwbouwwijk") wordt niet duidelijk op welk woongebied de SP doelt. Wel is het zo dat de gemeenteraad uiteindelijk de plannen vaststelt waar nieuwbouw deel van uitmaakt; de raad heeft daarmee ook het laatste woord over de verschijningsvorm van nieuwe gebieden.

Resumerend wordt opgemerkt, dat het woonbeleid in overleg met betrokkenen worden ontwikkeld. De gemeenteraad bepaalt in zijn besluitvorming hoe het woonbeleid ruimtelijk wordt geconcretiseerd.

Uitbreiding bedrijventerrein

De noodzaak voor uitbreiding van het bedrijventerrein ziet de SP niet. De gemeente Bellingwolde is een gemeente van ‘Rust, Ruimte en Recreatie’ en het plan voor uitbreiding van het bedrijventerrein is in strijd daarmee.

Juist de kleinschalige bedrijvigheid, reeds aanwezig langs de Hoofdweg, is een sterk punt in het op recreatie en landbouw gerichte Bellingwolde.

Ook de locatie van het bedrijventerrein is niet ideaal. Immers, de watersporter op het BL Tijdenskanaal heeft een adembenemend uitzicht op het toekomstig bedrijventerrein.

Reactie:

Het bestemmingsplan voorziet niet meer in een uitbreiding van het bedrijventerrein. Slechts de bestaande bedrijfspercelen zijn opgenomen met een daarop afgestemde regeling. Wellicht is de SP abuis met de voorgenomen intenties in de Structuurvisie Bellingwolde die inderdaad nog voorziet in een afrondende uitbreiding van het bedrijventerrein. Gelet ook op het provinciale beleid (Omgevingsverordening Groningen, 2009) wordt niet meer voorzien in de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 12. Stichting Univé Rechtshulp, namens de heer C.G.de Groot, Wielewaallaan 2 te Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's beantwoord.

Over meer specifieke aspecten wordt nog het volgende opgemerkt:

- de planregels bevatten een ontheffingsmogelijkheid voor vergroting van de goothoogte, zonder maximering. Ook de wijzigingsbevoegdheid is niet rechtszeker
- er is geen inspraak geboden.

Reactie:

De ontheffing is gebonden aan stringente kwalitatieve voorwaarden. In de voorliggende situatie wordt niet van een verdere verhoging uitgegaan.

Wat betreft het ontbreken van inspraak: het voorontwerpplan was nog afgestemd op de toen aanwezige situatie, overigens wel met flexibiliteitsmogelijkheden naar een andere functie. Gelet op de actuele behoefte heeft ons college gemeend in het ontwerpplan de nieuwe supermarkt op te nemen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 13. W.C.J.van der Splinter, Merellaan 11, 9695 BK Bellingwolde, in een zienswijze d.d. 10 augustus 2009, ingekomen d.d. 24 augustus 2009;

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's beantwoord.

Meer in het bijzonder: de suggestie voor de bouw van zes woningen is niet overgenomen.

Zoals bij de beschrijving van het locatieonderzoek is aangegeven (eerder in dit voorstel) zijn aanvankelijke plannen voor een grotere ontwikkeling op de hoek Rhederweg/Hoofdweg – ook in combinatie – met wonen – niet realiseerbaar gebleken.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 14. H.Simmerling, Merellaan 3, Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 15. H. Meijer en M.Strootman, Merellaan 7, 9695 BK Bellingwolde

De zienswijzen richten zich tegen de supermarkt in Bellingwolde-Zuid en een aantal daaraan verbonden aspecten. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 16. Fam. Vaessen, Hoofdweg 79, 9695 AC Bellingwolde

De zienswijzen richten zich met name tegen de voorgenomen ontwikkeling rond het Dorpsplein. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's beantwoord.

Verwezen wordt naar onze reactie op de onderwerpen, zoals deze in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel naar voren komen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 17. J.P. Emmelot, Hoofdweg 74, 9695 AM Bellingwolde

De zienswijzen richten zich met name tegen de voorgenomen ontwikkeling rond het Dorpsplein. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's beantwoord. Verwezen wordt naar onze reactie op de onderwerpen, zoals deze in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel naar voren komt.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 18. Plas en Bossinade, Advocaten, Postbus 1100, 9701 BC te Groningen, namens Stichting Zorgcentrum "De Blanckenborg"

De zienswijzen richten zich met name tegen de voorgenomen ontwikkeling rond het Dorpsplein. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel beantwoord. Eerst wordt verwezen naar onze reactie op de onderwerpen, zoals deze daar naar voren komen. Daarnaast kan over de afzonderlijke zienswijzen het volgende worden opgemerkt.

Plas en Bossinade Advocaten hebben een zienswijze ingediend namens Stichting Zorgcentrum "De Blanckenbörg" te Blijham. De zienswijze richt zich tegen de voorgenomen realisering van een zorgkern aan het Dorpsplein te Bellingwolde.

Bij de bespreking van de algemene thema's, eerder in deze reactienota, is reeds ingegaan op de belangrijkste inhoudelijke bezwaren tegen de ontwikkeling van deze zorgkern. Verwezen wordt naar de beantwoording in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel.

Hieronder wordt ingegaan op de beantwoording op de overige door Plas en Bossinade ingebrachte bezwaren. De zienswijze bevat 58 punten.

De punten 1 t/m 3 constateren de plansituatie en kondigen het bezwaar aan. Onder de punten 4 t/m 8 wordt ingegaan op aspecten die samenhangen met de procedure, waaruit Plas en Bossinade een onzorgvuldige voorbereiding van de plannen concludeert.

Zienswijze aangaande procedurele aspecten

Zo wordt onder de punten 4-8 opgemerkt, dat De Blanckenbörg de grootste aanbieder van intramurale zorg binnen de gemeente is. Daar naast neemt De Blanckenbörg deel aan diverse overlegverbanden waar ook de gemeente aan deelneemt. Desondanks is De Blanckenbörg niet betrokken bij de plannen voor de zorgkern.

Voorts wordt opgemerkt dat De Blanckenbörg na horen van de plannen onmiddellijk navraag heeft gedaan maar onjuist bleek te zijn geïnformeerd. Ook de ambtenaren van de afdeling Welzijn/Onderwijs wisten niets van de plannen.

Reactie:

Deze punten worden voor kennisgeving aangenomen. Zie bij de algemene beantwoording.

Zienswijze aangaande bestemmingen voor de zorgkern.

Onder de punten 9 t/m 11 geeft Plas en Bossinade de regeling uit het bestemmingsplan weer. Geconstateerd wordt dat de toelichting aangaande het project summier is.

Reactie:

De plantoelichting vermeldt conform de wettelijke eisen dienaangaande de resultaten van het onderzoek en de beleidskeuzen daaruit voortvloeiend. Overigens is in de algemene beantwoording van de bezwaren uitgebreider ingegaan op de plannen. Zie hiervoor hoofdstuk 4, eerder in dit voorstel.

Voorgesteld wordt de plantoelichting hiermee aan te vullen.

Onder punt 12 geeft Plas en Bossinade aan dat naar haar mening het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het plangebied naast De Meet niet voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Zij haalt een aantal aspecten aan, die niet of onvoldoende zijn onderzocht. Deze punten worden later in de zienswijze uitgewerkt.

Reactie:

Aangaande de aangehaalde aspecten vermeldt de plantoelichting reeds de uitkomsten van het planologisch onderzoek op grond waarvan het college tot de voorgenomen bestemmingen heeft besloten.

Aanvullend is in hoofdstuk 4 een aantal relevante passages opgenomen. Er kan aangaande deze aspecten nog het volgende worden gezegd.

Water:

Het waterschap heeft in een reactie op het ontwerpbestemmingsplan (zie ook de paragraaf "ambtshalve overwegingen/wijzigingen" blij gegeven geen bezwaren te hebben tegen de ontwikkeling rond het Dorpsplein.

Economische uitvoerbaarheid:

Onderdeel van de planvorming is voorts de economische uitvoerbaarheid van het plan geweest. Inmiddels is de gemeente in overleg met de agrariër, eigenaar van de gronden, in zodanig vergevorderd stadium dat de gemeente de gronden kan aankopen.

Bij gemeentelijk eigendom van de gronden zal de gemeente middels gronduitgifte de te maken gemeentelijke kosten verrekenen. Met het oog daarop is de economische uitvoerbaarheid van de gronden verzekerd en is om die reden geen reden tot het maken van een afzonderlijk exploitatieplan.

Uw raad zal met het oog op het voorgaande tegelijk aan de vaststelling van dit bestemmingsplan het voorstel worden voorgelegd om af te zien van de vaststelling van dit exploitatieplan.

Onder punt 13 wordt gesteld dat niet duidelijk is wat de vigerende parkeernorm is.

Reactie:

In de plantoelichting is reeds ingegaan op onder meer het aspect van het parkeren. Aanvullend kan verwezen worden naar de parkeerbalans. Een dergelijk onderzoek is gehouden en geeft aan, dat er ruim voldoende parkeergelegenheid kan worden gerealiseerd. Wij verwijzen naar het algemene gedeelte in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel.

Onder punt 14 wordt gesteld dat het plan onvoldoende inzicht biedt in de toename van de verkeersintensiteit en de effecten op de bestaande verkeersveiligheid en de wegenstructuur.

Reactie:

In de plantoelichting is reeds ingegaan op onder meer het verkeersaspect van het parkeren. Aanvullend daarop kan nog het volgende worden gesteld. Het plangebied kan via de reeds bestaande weg naar het Dorpsplein op goede wijze worden ontsloten. Ter plaatse op de aansluiting op de Hoofdweg is sprake van een duidelijk gemarkeerde en overzichtelijke aansluiting. Zie voorts het algemene deel in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel.

Onder punt 15 wordt door Plas en Bossinade aangegeven dat de conclusie dat er geen significante aantasting van natuurwaarden wordt verwacht, niet is onderbouwd door onderzoek.

Reactie:

Er heeft een bureauonderzoek plaatsgevonden, terwijl voorts de situatie ter plaatse in ogen-schouw is genomen met het oog op mogelijke voorkomende beschermde soorten. De conclusies daarvan staan in de plantoelichting.

Onder de punten 16-18 wordt aangegeven dat de conclusies aangaande het aspect "archeologie" te voorbarig zijn, nu er nog geen onderzoek heeft plaatsgehad. Voorts is onduidelijk wat het college verstaat onder "onevenredige afbreuk" bij de beoordeling van de archeologische waarden.

Reactie:

Het ontwerp-bestemmingsplan bevat voor het terrein reeds een beschermende bestemming "Waarde Archeologie" vanuit oogpunt van voorzorg. De archeoloog van Libau Steunpunt is vervolgens aanvullend advies gevraagd. Zie ook 7.1.12.

Onder punt 19 gaat Plas en Bossinade in op het wettelijk verplichte overleg met het waterschap. Opgemerkt wordt dat het waterschap Hunze en Aa's heeft aangegeven dat een strook grond langs watergangen vrij moet blijven van beplanting teneinde machinaal onderhoud van die watergangen mogelijk te maken. Het blijkt niet uit het bestemmingsplan hoe de gemeente met de Keur van het waterschap denkt om te gaan.

Reactie:

De gemeente heeft ervoor gezorgd dat langs de betreffende watergangen geen bebouwing komt, terwijl waar aan de orde (diepwortelende) beplanting wordt geweerd. Veelal zijn de onderhoudsstroken die in het bezit zijn bij het waterschap meegenomen in de bestemming "Water".

Naar aanleiding van aanvullend overleg met het waterschap (zie de paragraaf met “ambts-halve overwegingen en wijzigingen”) wordt nog voorgesteld de plankkaart op enkele onderdelen aan te passen.

Overigens is dit niet een element dat de ontwikkeling rond het Dorpsplein bemoeilijkt. Daar wordt ook water geprojecteerd met daarlangs voldoende ruimte voor onderhoud. Het waterschap heeft ten aanzien van deze planopzet geen opmerkingen gemaakt.

Onder punten 20-23 wijst Plas en Bossinade op het beschermde dorpsgezicht en het overleg daarover met de provinciale Commissie Bestemmingsplannen.

Zij citeert de brief van deze commissie, daar waar deze zegt dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de (toen nog) opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor bebouwing. Dit in verband met de openheid van het landschap.

De Commissie Bestemmingsplannen en andere instanties hebben geadviseerd over een andere regeling dan die welke nu in het plan is opgenomen. Dit plan maakt kennelijk veel meer mogelijk dan de wijzigingsbevoegdheid van het voorontwerp, aldus Plas en Bossinade.

Reactie:

Inderdaad bevatte het voorontwerp van het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid waarbij het mogelijk zou zijn om de agrarische bestemming te wijzigen in een bestemming voor wonen en centrumvoorzieningen. Tijdens de planvorming is de situatie zodanig ontwikkeld, dat al geanticipeerd is op deze regeling: in de geest van het voorontwerp is nu in het ontwerp een uitwerking voor dit gebied gemaakt, dat in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Aanvullend op het overleg ex artikel 10 Bro heeft rechtstreeks overleg met betrokken diensten van de provincie Groningen plaatsgehad. Deze heeft ingestemd met de planopzet, waarbij rekening is gehouden met ingebrachte suggesties.

Tijdens de formele procedure is van de kant van de provincie en evenmin van andere (rijks-)instanties een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan ingekomen. Daaruit mag worden afgeleid dat in de lijn van het eerdere overleg geen bezwaren bestaan tegen de voorgestelde planopzet.

De planopzet houdt, zoals uit de beschrijving in de plantoelichting blijkt, ook zoveel mogelijk rekening met een goede landschappelijke inpassing.

Overwegend wordt lagere bebouwing in een bouwlaag met een kap mogelijk gemaakt, met voor het zorgcomplex een ruimere hoogte. Deze onttrekt zich overigens niet aan andere hoogtes die in de dorpsbebouwing voorkomen.

Onder de punten 24-26 wijst Plas en Bossinade erop dat de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (thans Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) een voorstel heeft gedaan om een deel van Bellingwolde als beschermd dorpsgezicht aan te wijzen.

Een deel van dit gebied grenst aan het gebied waar de zorgkern is geprojecteerd. Na realisering hiervan is ondermeer het open landschap niet meer te zien. Dit element heeft de gemeente niet bij de planontwikkeling betrokken.

Reactie:

Het gebied van de zorgkern ligt buiten het beschermde dorpsgezicht.

Binnen het aanwijzingsvoorstel is de relatie tot het open landschap als waardevol aangemerkt, evenwel blijktens de “cultuurhistorische waarderingskaart Bellingwolde” die ten grondslag ligt aan het aanwijzingsvoorstel zijn de belangrijke zichtlijnen naar het open landschap toe niet gelegen in het gebied waar de zorgkern is geprojecteerd.

Zie hiervoor de betreffende waarderingskaart, opgenomen in bijlage 1 bij de plantoelichting. Opgemerkt wordt dat ook van de kant van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed op dit onderdeel geen opmerkingen of zienswijzen zijn ingekomen.

Plas en Bossinade merken onder punt 27 op dat de haalbaarheid van het plan onvoldoende is onderbouwd. Dat er op 1 januari 2011 in het complex gewoond wordt, wordt als een onrealistische termijn aangemerkt, gelet op het feit dat de gronden nog moeten worden aangekocht.

Reactie:

De stand aangaande de grondverwerving is inmiddels als volgt.

Er is naar de situatie van week 40 inmiddels een mondelinge overeenkomst met de betrokken grondeigenaar.

De voorlopige koopakte heeft de gemeente inmiddels van de notaris ontvangen. De verwachting bestaat dat deze in de maand oktober, in elk geval voor de raadsbehandeling van het bestemmingsplan, getekend kan gaan worden.

Verder wordt onder de punten 29-33 betwijfeld of de Stichting Oosterlengte het plan mede kan gaan financieren. De enige mogelijkheid zou zijn als het oude verpleeghuis in Winschoten zal sluiten en een nieuw verpleeghuis operationeel wordt. Een voorwaarde daarvoor is echter dat dan op 1 januari 2011 het complex bewoond wordt. Dat is evenwel zeer onwaarschijnlijk.

Reactie:

De inzet is inderdaad dat op vlotte termijn met de bouw van het zorgcomplex wordt gestart, zodanig dat de beoogde planning kan worden gehaald. Wij verwijzen verder naar de algemene thema's in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel.

Onder punt 34 haalt Plas en Bossinade de *Structuurvisie Bellingwedde* aan die aangeeft dat het centrumgebied versterkt moet gaan worden met passende functies. In de structuurvisie staat evenwel niet dat dergelijke passende functies iets met zorg te maken moeten hebben.

Reactie:

Ook al noemt de Structuurvisie Bellingwedde niet letterlijk 'zorgfuncties', de versterking met centrumfuncties is wel degelijk een aspect dat ook op zorgverlening en maatschappelijke functies als sociaal-medische voorzieningen slaat.

De stellingname dat "iedere bewoner van Bellingwolde het gebied rond de Beukenlaan als centrum zal aanwijzen" wordt in de zienswijze door Plas en Bossinade niet onderbouwd. Weliswaar komen daar een aantal voorzieningen voor, maar ook op andere plaatsen waar zijwegen op de Hoofdweg aansluiten is dat vanouds het geval. Het gebied rond De Meet functioneert daarnaast reeds op dit moment met de scholen, de sportaccommodatie, de bibliotheek en het zalencentrum al als een centrum van diverse activiteiten. Bewust is ook vanaf de jaren tachtig door de gemeente Bellingwedde aangestuurd op een zekere centrumvorming rond het Dorpsplein om daarmee te bereiken dat Bellingwolde-Noord en Bellingwolde-Zuid niet als eigen dorpsgemeenschappen zouden gaan functioneren. Het gebied rond de Meet is van oorsprong bedoeld om verder ontwikkeld en afgerond te worden. Thans doet zich een goede gelegenheid voor om in de vorm van zorgvoorzieningen het plein de 'vierde wand' te geven.

De planontwikkeling is passend binnen de structuurvisie.

Onder de punten 35-37 stelt Plas en Bossinade dat de plantoelichting door te spreken over een urgentie voor de realisering van zorgvoorzieningen onterecht de indruk wekt dat er onvoldoende zorg in de gemeente is.

Volgens Plas en Bossinade zijn er tegenstrijdige onderzoeken, terwijl de Structuurvisie Bellingwedde juist aangeeft dat er in Bellingwolde veel sociaal-medische voorzieningen zijn.

Reactie:

De betreffende zinsnede heeft vooral duidelijk willen maken dat de realisering van de beoogde zorgkern, gelet ook op de subsidiemogelijkheden én –voorwaarden - urgent is. Bovendien kan hiermee goed worden ingespeeld op de voorgenomen ruimtelijke versterking van het Dorpsplein.

Er is niet bedoeld dat er onvoldoende zorgvoorzieningen in Bellingwedde zijn, wél dat er voor de toekomst behoefte is aan aanvulling voor met name hulpbehoevende ouderen. De Structuurvisie Bellingwedde heeft met name gezegd dat er voor een kern met de omvang van Bellingwolde een ruim pakket aan basisvoorzieningen is. Hierbij moet echter bedacht worden dat het hier gaat om een regionaal probleem. Elders in de regio ontstaat een tekort aan zorg- en verpleegplaatsen; deze kunnen in Bellingwolde op goede wijze worden ingevuld.

Onder de punten 41-44 wijst Plas en Bossinade op de noodzaak van een exploitatieplan, dat tegelijk met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld. Nu de financiële haalbaarheid nog niet op een andere wijze is verzekerd, is dat noodzakelijk.

Reactie:

Hiervoor is reeds ingegaan op de situatie van de grondeigendom. Uitgaande van gemeentelijk grondeigendom, zal de gemeente bij gronduitgifte de kosten verhalen zodat daarmee het kostenverhaal anderszins (namelijk in het kader van de gronduitgifte) verzekerd zijn. De raad zal met het oog daarop voorgesteld worden geen exploitatieplan vast te stellen.

Onder de punten 45 t/m 56 gaat Plas en Bossinade in op de wijzigingsbevoegdheid zoals deze in de planregels is opgenomen. Deze maakt het mogelijk dat de voorgenomen opzet wordt gewijzigd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Plas en Bossinade acht dit in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief begrensd. Ook wordt deze in de plantoelichting niet toegelicht.

Reactie:

Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 3.6, lid 1, sub a Wro. In de planregels is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om - binnen randvoorwaarden - wijzigingen in de ruimtelijke opzet aan te brengen. De gemeente heeft met het opnemen van het zorgcomplex in het bestemmingsplan gekozen voor een gedetailleerd en daarmee duidelijk beeld van de beoogde opzet. Omdat niet is uit te sluiten dat (binnen de gekozen hoofdopzet) wijzigingen op onderdelen gewenst zijn, is een dergelijke bepaling opgenomen. Benadrukt moet worden dat deze bepaling niet bedoeld is om tot een wezenlijk andere planopzet te komen, alswel om te zorgen voor flexibiliteit. Hoewel thans niet aan de orde, kan het zijn dat - op onderdelen - een zekere planaanpassing gewenst zou zijn.

In dat geval bevat het plan die mogelijkheid, maar deze is gebonden aan het voeren van een aparte procedure, zoals in de aanhef is aangegeven.

De wijzigingsbevoegdheid bevat een aantal door de gemeenteraad vast te stellen criteria, zodat van een onvoldoende juridische begrenzing geen sprake is.

Voorgesteld wordt om aan deze zienswijzen in zoverre tegemoet te komen, dat het ontwerp zodanig wordt aangepast dat de bouwblokken enigszins in westelijke richting worden opgeschoven, zodat een ruimere afstand tot de nabij gelegen bestaande woningen worden bereikt; dit zoals in de bijlage bij dit voorstel opgenomen, en voor het overige niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 19. N.Jager en J. M.Blom, Hoofdweg 91, 9695 AC Bellingwolde

De zienswijzen richten zich met name tegen de voorgenomen ontwikkeling rond het Dorpsplein.

Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's beantwoord. Verwezen wordt naar onze reactie op de onderwerpen, zoals deze in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel naar voren komen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 20. G.Klooster-Raatjes, Hoofdweg 89, 9695 AC Bellingwolde

De zienswijzen richten zich met name tegen de voorgenomen ontwikkeling rond het Dorpsplein. Deze verschillende relevante aspecten zijn bij de algemene thema's beantwoord. Verwezen wordt naar onze reactie op de onderwerpen, zoals deze in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel naar voren komen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 21. Visser, Makelaardij O.Z., Assurantiën, Hoofdweg 26, 9695 AK Bellingwolde, namens I.Toonstra

Verzocht wordt om een bouwmogelijkheid op het perceel Hoofdweg 3 te Bellingwolde. Bij voorkeur zou het moeten gaan om twee woningen, te bouwen aan de Klieve achter de woning Hoofdweg 3.

Reactie:

Met het voorliggende bestemmingsplan wil de gemeente het ruimtelijk beleid voor het dorp herzien en in actuele vorm vaststellen. Een van de uitgangspunten is het bestemmingsplan af te stemmen op het gemeentelijk woonplan c.q. de daarop gebaseerde woningbouwprogramma's. Dit beleid voorziet niet in woningbouw op bedoelde locatie. Dat in het verleden medewerking is verleend aan de bouw van een woning naast onderhavige locatie, doet daar in de actuele situatie van nu, niets aan af.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 22. S.Salama, Apollolaan 9, 96438 CK Wildervank

Gevraagd wordt om het plan zodanig te wijzigen dat de Hoofdweg 144 gebruikt kan worden als pizzeria.

Reactie:

De stelling in de zienswijze dat het vigerende regime mogelijkheden biedt tot vestiging van een pizzeria is juist. Tegen het gebruik van het gebouw als pizzeria bestaan ook overigens geen ruimtelijke bezwaren. In de directe omgeving kan in de uit het initiatief voortvloeiende parkeerbehoefte worden voorzien. Uit onderzoek is tevens komen vast te staan, dat een pizzeria uit oogpunt van milieuwet- en regelgeving kan worden ingepast. De te realiseren situatie wordt uiteindelijk getoetst aan het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om aan deze zienswijze tegemoet te komen en de plankaart aan te passen conform de bijlage bij dit voorstel.

Ad 23. M.van der Loo, Stationsstraat 9a. 9581 AX Musselkanaal

In de zienswijze wordt gevraagd naar de mogelijkheid voor oprichting van een stal binnen de bestemming "Agrarisch - Cultuurgrond".

Reactie:

Het bewuste perceel is een perceel dat indertijd aan zijn agrarische functie is onttrokken, in die zin dat het niet meer ten dienste staat aan de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Situaties als deze komen op meerdere plaatsen voor op de overgang van het dorpsgebied naar het agrarisch gebied rondom de dorpen.

Het perceel van M. van der Loo wordt sinds ruime tijd gebruikt als paardenweide en is in het bestemmingsplan bestemd tot Agrarisch - Cultuurgrond. Betrokkene merkt terecht op dat deze bestemming zich verzet tegen de bouw van een stal.

Achterliggende gedachte daarbij is het gebied om landschappelijke redenen vrij te houden van bebouwing en daarmee versnippering van het landschap tegen te gaan.

Schuren dienen in beginsel op de bouwpercelen te worden gebouwd.

Hoewel het landschappelijk argument zwaar blijft wegen, is het goed voorstelbaar dat er een behoefte is aan schuurruimte op een dierenweide.

Naar de mening van ons college hoeft een dergelijke stal geen afbreuk te doen aan het landschap, indien deze op goede wijze wordt gesitueerd, bescheiden van omvang is en goed landschappelijk wordt ingepast.

In de concrete situatie hoeft een bescheiden stal geen afbreuk te doen aan het landschap. Het perceel wordt aan alle zijden door bebouwing omgeven, waardoor van zichtbaarheid vanaf de weg geen sprake hoeft te zijn. Daarbij komt dat het gebied in kwestie zich door het kleinschalig karakter en de opgaande boombeplanting kenmerkt als een enigszins gesloten landschap en van een aantasting van een karakteristiek open landschap geen sprake is.

Voorgesteld wordt om een ontheffingsmogelijkheid in het plan op te nemen.

Deze hoeft zich niet alleen tot het perceel van M. van der Loo te beperken, maar kan desgewenst ook in andere vergelijkbare gevallen worden toegepast.

Het zal duidelijk zijn dat bij het toepassen van een ontheffing criteria worden toegepast om wildgroei te voorkomen. Bovendien dient het te gaan om een relatief beperkte omvang: er wordt uitgegaan van een maximale oppervlakte van zo'n schuur van 30 m² met een goothoogte van 3,50 m.

Genoemd zijn al de landschappelijke criteria, daarnaast zijn er andere toetsingsaspecten, zodat voorgesteld wordt de ontheffing als volgt te voorzien van de volgende criteria:

- *er dient geen onevenredige aantasting van de landschapskarakteristiek plaats te vinden;*
- *er dient geen milieubelasting naar de omgeving toe op te treden; een minimale afstand van 25 m tot de meest nabij gelegen woning dient te worden aangehouden;*
- *het perceel dient goed ontsloten te zijn.*

Voorstel:

Voorgesteld wordt om aan deze zienswijze tegemoet te komen en de planregels aan te passen conform de bijlage bij dit voorstel.

Ad 24. P.L.Dinkla, Hoofdweg 37, 9695 AB Bellingwolde

Gevraagd wordt om de toegestane hoogte van het bouwvlak achter de Hoofdweg 37 te verhogen tot 5,00 m.

Reactie:

Dit is ruimtelijk geen bezwaar. De regeling voor het betreffende deel van het bouwblok kan hierop aangepast worden.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om aan deze zienswijze tegemoet te komen en de plankaart aan te passen conform de bijlage bij dit voorstel.

Ad 25. Selfstorage en caravanstalling "Bellingwolde", Leidijksweg 17, p/o/ Hoofdweg 26, Bellingwolde

Deze zienswijze van betrokkene heeft betrekking op Leidijksweg 17. Betrokkene is van mening dat sprake is van een behoorlijke beperking ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Genoemd wordt:

1. het ontwerp-bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor één bedrijfswoning, terwijl het oude bestemmingsplan de mogelijkheid bood om per bedrijf een bedrijfswoning te realiseren.
2. de noord-oost rooilijn ligt op circa 10 meter van de perceelgrens, terwijl het oude bestemmingsplan de mogelijkheid bood om tot 3 meter van de perceelgrens te bouwen.

Reactie:

Allereerst geldt dat de gemeente met het voorliggende bestemmingsplan het ruimtelijk beleid wil herzien. Dit betekent dat datgene wat in het oude bestemmingsplan staat niet onverkort wordt overgenomen. De planologische gewenstheid en aanvaardbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen worden nu tegen een andere achtergrond getoetst dan ten tijde van de vaststelling van het oude bestemmingsplan. Wat betreft de genoemde beperkingen liggen de zaken genuanceerder.

De locatie in kwestie is op de plankaart van het ontwerp-bestemmingsplan voorzien van de aanduiding "sb-tbw" (= specifieke vorm van bedrijf - twee bedrijfswoningen). Dit betekent dat niet één bedrijfswoning, maar twee bedrijfswoningen zijn toegestaan. De voorwaarde dat aangetoond moet worden dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning uit oogpunt van bedrijfsvoering niet kan worden gemist, is komen te vervallen. Ook bevat het ontwerp-bestemmingsplan een verruiming van de aard van de toegestane bedrijvigheid, waardoor naar het oordeel van de gemeente per saldo geen sprake is van een planologische beperking. Ten aanzien van de noord-oost rooilijn wordt opgemerkt, dat het voorliggende bestemmingsplan via een ontheffing de mogelijkheid biedt om gebouwen in overschrijding met de rooilijn te bouwen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 26. T.Koerts, Hoofdweg 4, 9695 AK Bellingwolde

Betrokkene geeft aan begrepen te hebben dat hij in de toekomst het recht blijft houden om op het perceel naast Hoofdweg 4 een woning te bouwen, maar dat het terrein door omstandigheden in het voorliggende bestemmingsplan niet is voorzien van een woningbouwmogelijkheid. Betrokkene wil zijn zienswijze graag opgenomen zien in het bestemmingsplan.

Reactie:

Het klopt dat het terrein niet is voorzien van een woningbouwmogelijkheid. De constatering dat betrokkene in de toekomst het recht blijft houden om op het terrein een woning te bouwen is echter niet juist. Toekomstige bestemmingsplannen zullen moeten uitwijzen of het terrein in de toekomst zal worden voorzien van een woningbouwmogelijkheid. De ingebrachte zienswijze wordt onderdeel van de besluitvorming van het bestemmingsplan en zal daarbij in

voorkomend geval worden betrokken bij een toekomstig verzoek. Dit dient dan nader te worden afgewogen op basis van de concrete situatie.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

Ad 27. A. 't Mannetje, Hoofdweg 136, 9695 AP Bellingwolde

Verzocht wordt om een verruiming van het bouwblok aan de Hoofdweg 136.

Reactie:

Als eerder aangegeven is deze zienswijze buiten de termijn ingekomen en is voorgesteld deze formeel niet-ontvankelijk te verklaren.

Ambtshalve kan evenwel worden opgemerkt, dat het ruimtelijk niet gewenst is om de boerderij aan de zuidwestzijde uit te breiden.

Wel kan worden opgemerkt dat het bestemmingsplan een ontheffingsmogelijkheid kent om binnen in de planregels genoemde criteria in beperkte mate buiten het bouwvlak te bouwen.

Ad 28. H.Kaput, Hoofdweg 11, 9695 AA Bellingwolde

Betrokkene verzoekt om een verlenging van het agrarisch bouwperceel aan de Hoofdweg 11 met 8 meter in verband met het vergroten van een bestaande werktuigenloods ter vervanging van een bestaande asbestschuur.

Reactie:

Hiertegen bestaat geen bezwaar. Integendeel, de milieusituatie verbetert als gevolg van het plan.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om aan deze zienswijze tegemoet te komen en de plankaart aan te passen conform de bijlage bij dit voorstel.

Ad. 29 Dollard College Locatie Bellingwedde, Mevrouw E.J. Staalstra, Dorpsplein 7, 9695 DA Bellingwolde.

Naar aanleiding van een informatieavond over de voorgenomen plannen bij het Dorpsplein (08-07-09) reageerde mevrouw Staalstra, in haar functie als directeur van het Dollard College, op het gemeentelijk voornemen.

Hoewel geen zienswijze in het kader van de bestemmingsplanprocedure, wordt deze hier ambtshalve toch behandeld, gelet op de raakvlakken van het Dollard-college (en de scholen) met ontwikkelingen rond het Dorpsplein.

De volgende punten worden door mevrouw Staalstra ingebracht:

- de verkeerssituatie richting de school wordt een stuk onoverzichtelijker; dit vraagt de grootste aandacht bij de inrichting en verkeersstroom van en naar het plein;
- de zorgfunctie zal regelmatig botsen met de bedrijvigheid van scholen en dorpshuis de Meet; hoe zit het bijvoorbeeld met geluidsoverlast op muziek- en andere uitvoeringsavonden?
- in de hoop dat het in de Meet weer gaat gonzen van de activiteiten, is het parkeren van punt van aandacht; de zorgfunctie zal op eigen terrein eigen parkeerplaatsen nodig hebben;
- het parkeerplein heeft ook de functie van ontmoetingsplek. Een groot deel van het plein dient ook open te blijven voor dit soort activiteiten. Het sportveld achter de Meet kan daarvoor niet gebruikt worden. Het veld is daarvoor te kwetsbaar, ook vanwege de ondiepe ligging van de drainage.

Reactie:

Ten aanzien van de verkeerssituatie bestaat begrip voor de zorgen met betrekking tot de verkeersafwikkeling. Zoals bij de bespreking van de algemene thema's (zie eerder hoofdstuk 4.3.1.) naar voren is gekomen, zal in overleg met de scholen en de betrokken omwonenden nog gewerkt worden aan een herinrichtingsplan dat voor een veilige en goede verkeersafwikkeling moet gaan zorgen.

Wat de botsing tussen de functies van de Meet en de scholen enerzijds en de zorgfuncties anderzijds betreft, geeft de toelichting aan dat rekening is gehouden met de richtlijnafstand tot de Meet (zijnde 50 m).

De richtlijnafstand tussen scholen en 'gevoelige functies' als scholen en zorgvoorzieningen is 30 m. De afstand tussen het Dollardcollege en het zorgcomplex voldoet daar met 70 m ruimschoots aan. Voor incidentele uitvoeringen geldt overigens dat hier apart in kan worden voorzien.

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van het plein bevat het bestemmingsplan in juridische zin de bestemming Verkeer-Parkeerterrein. Deze bestemming spreekt zich niet uit over de indelingsmogelijkheden van het terrein maar geeft de ruimte voor een verdere invulling.

Mevrouw Staalstra doelt op een inrichtingsschets waarin ook een suggestie voor boombeplanting is gedaan. Bij de verdere planuitwerking zal in elk geval nagegaan worden op welke wijze de verschillende functies een plaats kunnen krijgen.

Wat betreft het aspect 'geluid' tengevolge van muziekuitsvoeringen: dat wordt in beginsel geregeld via het Activiteitenbesluiten (onversterkte muziek valt daar niet onder) en onder het beleid aangaande evenementen.

Voorstel:

Voorgesteld wordt om niet aan deze zienswijze tegemoet te komen.

6. MONDELINGE TOELICHTING ZIENSWIJZEN

Op 26 oktober 2009 is de gelegenheid gegeven voor toelichting op de zienswijzen aan de raadscommissie. Het verslag hiervan wordt aan dit voorstel toegevoegd.

7. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN

7.1.1. Brief brandweer Regio Groningen

De Brandweer, Regio Groningen heeft de gemeente nader geadviseerd over de vestiging van een supermarkt in Bellingwolde-Zuid, dit uit oogpunt van externe veiligheid. In een advies d.d. 22-07-2009 komt de brandweer tot de volgende zaken.

Wat betreft het vervoer gevaarlijke stoffen wordt gewezen op het (ontwerp) Provinciaal Basisnet Groningen Dit heeft tot doel nieuwe objecten ten behoeve van minder zelf redzame personen te weren uit een zogenaamd effectgebied. Dit effectgebied bedraagt 30 m. De geprojecteerde ontwikkelingen vallen buiten dit effectgebied.

Wat betreft de relatie tot het LPG-station constateert de regionale brandweer dat het groepsrisico zal toenemen. De verantwoording van het groepsrisico zou in de plantoelichting moeten worden toegevoegd.

Daarbij blijkt dat de aspecten 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorzieningen' voldoende zijn. Daarnaast is binnen het invloedsgebied geen sprake van groepen verminderde zelfredzame personen. De regionale brandweer adviseert verder de doorzet van LPG in de milieuvergunning op maximaal 500 m \geq per jaar vast te leggen.

Daarnaast wordt geadviseerd om in overleg met de brandweer te Bellingwedde de verdere invulling na te gaan. Daarbij geldt voor de beoordeling van de aspecten 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorzieningen' de Handleiding Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen regio Groningen als uitgangspunt.

De gemeente zal bij de planuitvoering met de adviezen van de regionale brandweer rekening houden. Het advies van de brandweer betekent dat het bestemmingsplan zelf niet hoeft te worden aangepast, wél kan de plantoelichting met het advies van de Regionale brandweer worden aangevuld. Voorgesteld wordt de toelichting ambtshalve hierop aan te vullen.

7.1.2. Brief Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's heeft op verzoek van de gemeente nader de waterhuishoudkundige aspecten van het bestemmingsplan bezien.

Aangegeven wordt dat bij nieuwbouw, herstructurering en wijkvernieuwing een gescheiden rioolstelsel het uitgangspunt dient te zijn, zodat het regenwater gescheiden kan worden opgevangen. Daarvoor dient berging gerealiseerd te worden, om te voorkomen dat het regenwater elders problemen veroorzaakt. Het waterschap vraagt meer aandacht voor het afkoppelen van hemelwater in combinatie met het realiseren van berging.

De gemeente heeft bij nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan hiermee rekening gehouden c.q. zal dat bij de uitvoering doen. Zo is met name bij de nieuwe ontwikkeling rond het Dorpsplein voldoende waterberging mogelijk om aan de wensen van het waterschap te kunnen voldoen.

Voor andere nieuwe ontwikkeling van Bellingwolde wordt zoveel mogelijk gewerkt met een gescheiden afvoer. Op toekomstige vernieuwingen in het rioleringsstelsel kan zo goed worden aangesloten.

De brief van het waterschap Hunze en Aa's betekent dat het bestemmingsplan zelf niet hoeft te worden aangepast, wél kan de plantoelichting worden aangevuld. Voorgesteld wordt de toelichting ambtshalve hierop aan te vullen.

7.1.3. aanduiding voor aanwezige tennisbanen

In Bellingwolde Zuid is achter het pand Hoofdweg 24 een bestemming Agrarisch-Cultuurgrond op de plankaart gelegd. Feitelijk hoort dit perceeltje bij het naastgelegen gebied met de bestemming Sport.

Voorgesteld wordt de plankaart hierop aan te passen, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.4. aanpassing aanduiding in bouwstroken Kastanjelaan

Rond de Kastanjelaan geeft het bestemmingsplan de ruimte voor een verdere buurtvernieuwing. Deze vindt in overleg met woningbouwcorporatie en betrokken bewoners plaats.

De plankaart geeft op basis van een ruimtelijke visie en de afspraken daarover met Acantus bouwstroken aan waar een toekomstige (vervangende) woningbouw kan plaatsvinden.

Per bouwstrook is met een vierkantje aangegeven hoeveel woningen er maximaal per bouwstrook mogen worden gebouwd en hoeveel maximaal aaneen. Niet in alle bouwstroken zijn deze aanduidingen al opgenomen. Dat kan alsnog. Bij de daadwerkelijke uitvoering - in overleg met de corporatie - worden de uiteindelijke bouwtypen bepaald.

Voorgesteld wordt de plankaart aan te passen aan de eerder gemaakte convenantsafspraken met Acantus, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.5. aanduiding bedrijfswoning Hoofdweg 243a

Op het perceel Hoofdweg 243a is sprake van een bijzondere functie met een bedrijfswoning. Per abuis heeft het perceel nog geen aanduiding bedrijfswoning gekregen, terwijl het logisch is dat deze mogelijkheid wordt opgenomen. Opgemerkt wordt dat bedrijfswoningen niet kosten gaan van het woningbouwcontingent. De provincie maakt daarvoor een uitzondering.

Voorgesteld wordt de plankaart hierop aan te passen, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.6. toevoegen begrip overkappingen in de bestemmingen Wonen 1 t/m 4

Bij de bestemming Wonen 1 t/m 4 ontbreekt het begrip 'overkappingen' bij de oppervlaktebepalingen. Om juridische overwegingen is het gewenst de planregels aan te vullen.

Voorgesteld wordt de planregels hierop aan te passen, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.7. toevoegen bouwvlak bedrijfsbestemming Leidijksweg

Aan de Leidijksweg (noordzijde) ligt een bedrijfsbestemming. De aanduiding van een bouwvlak dient hier nog toegevoegd te worden.

Voorgesteld wordt de plankaart hierop aan te passen, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.8. pand Rhederweg: hoogtebepaling opnemen

Op de plankaart ontbreekt de maximale goot- en bouwhoogte in het pand Rhederweg 9. Het betreft hier de bestemming Agrarisch Dienstverlenend.

Voorgesteld wordt de plankaart hierop aan te passen, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.9. verwijzingsabuis in woonbestemming

Binnen de bestemmingen Wonen 1, Wonen 2 en Wonen 3 wordt verwezen naar een verkeerd sublid. In plaats van sublid e moet verwezen worden naar sublid f.

Voorgesteld wordt de planregels hierop aan te passen, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.10. redactionele verduidelijking ontheffingsbepaling Agrarisch - Bedrijf

Binnen deze bestemming dient een ontheffingsregeling redactioneel (niet inhoudelijk) te worden aangepast.

Voorgesteld wordt de planregels hierop aan te passen, overeenkomstig de bijlage bij dit raadsvoorstel.

7.1.11. toelichting aanpassen paragraaf externe veiligheid

De paragraaf externe veiligheid heeft met betrekking tot het LPG-tankstation een nadere aanvulling vanuit milieutechnische overwegingen.

De conclusie is trouwens dat er geen nadere berekening van het groepsrisico nodig is.

Wij stellen u voor de plantoelichting conform deze situatie aan te passen, waarbij de wijzigingen in onderstaand kader zijn verwoord; deze worden verwerkt in de tekst.

pag. 44

Alinea onder het kader:

Laatste zin wijzigen in:

Binnen de 10^{-6} contouren van het tankstation bevindt zich, gelet op de vergunde jaaromzet van 1500 m^3 (zie het kader bij PR-norm bij doorzet meer dan 1000 m^3), geen risicogevoelige functie.

Bijlage 5

Beoordeling groepsrisico

Alles vanaf de derde alinea wijzigen in:

Bij LPG tankstations is de straal van het invloedsgebied vastgesteld op 150 m, gemeten vanaf zowel het vulpunt als het reservoir. De oppervlaktes van de invloedsgebieden, verminderd met die van de PR-contour van respectievelijk het vulpunt en de ondergrondse tank, zijn 6,57 en 6,87 ha. Binnen de genoemde gebieden mogen respectievelijk maximaal 276 en 344 personen aanwezig zijn. Dit is per ha. respectievelijk 42 en 50 personen.

Binnen het invloedsgebied van het vulpunt bevinden zich 29 woningen en een bankgebouw. Uitgaande van 2,4 bewoners per woning en 13 personen voor de bank (ca. 400 m^2) zijn er ca. 89 personen die min of meer continue verblijven binnen het invloedsgebied. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat een supermarkt gevestigd kan worden met een oppervlak van maximaal 1400 m^2 . Dit kan tot gevolg hebben dat het aantal personen binnen het invloedsgebied stijgt met 35 personen.

Dit betekent een personendichtheid van $89 + 35 / 6,57 = 19$ pers./ha.

Binnen het invloedsgebied van de ondergrondse tank bevinden zich 43 woningen, een boerderij, een bankgebouw en een verzekeringskantoor.

Uitgaande van 2,4 bewoners per woning, 13 personen voor de bank en 3 personen voor het kantoor (ca. 90 m²) verblijven ca. 131 personen min of meer continue binnen het invloedsgebied. Wordt de vestiging van de supermarkt meegenomen dan stijgt dit aantal met 35 personen.

Dit betekent een personendichtheid van $131 + 35 / 6,87 = 24$ pers./ha.

Voor beide invloedsgebieden blijft het aantal personen ruim beneden de gestelde oriëntatiewaarde van respectievelijk 42 en 50 personen per ha. Hierdoor behoeft het groepsrisico niet te worden berekend.

7.1.12 archeologisch bureau-advies

Bij de beantwoording van de zienswijzen aangaande het Dorpsplein en Bellingwolde-Zuid (locatie supermarkt) is ingegaan op het aspect 'archeologie' en is gewezen op een adviesvraag bij Libau Steunpunt te Groningen.

Een archeologisch bureauonderzoek heeft plaatsgehad (*Bellingwolde, Dorpsplein en Bellingwolde-Zuid, Een archeologisch bureauonderzoek*, Libau 12 oktober 2009).

Op grond van dit onderzoek komt Libau tot het volgende advies:

- Ten aanzien van het plangebied Bellingwolde-Zuid is een archeologisch vervolgonderzoek niet aan de orde. Het bestemmingsplan hoeft geen rekening te houden met archeologische waarden.
- Ten aanzien van het plangebied Dorpsplein wordt geadviseerd een karterend booronderzoek uit te voeren. Libau geeft richtlijnen voor de wijze waarop dit onderzoek moet worden uitgevoerd. Het bestemmingsplan dient door middel van regels (aanglegvergunning, bouwverbod) te voorzien in de bescherming van bekende en eventueel aanwezige archeologische waarden.

Ons college laat, gelet op het bureauadvies en een zorgvuldige afweging van belangen, een archeologisch karterend onderzoek plaatsvinden.

Dit zal zo snel mogelijk worden uitgevoerd. Op het actuele moment kan dit nog niet plaatsvinden, omdat het maïs op de akker nog geoogst moet worden.

Als dat gebeurd is, zal een onderzoek plaatsvinden.

Aan de hand van de resultaten zullen eventuele vervolgstappen worden bepaald.

In de juridische regeling was aan het gebied reeds bij wijze van vóórzorg een aanvullende bestemming Waarde – Archeologie opgenomen (zie daarvoor artikel 32). Dit kan in de lijn van het bureauadvies worden aangevuld, zoals in de bijlage met gewijzigde planregels is opgenomen. De essentie van de wijziging is, dat bouwactiviteiten worden gekoppeld aan de resultaten van het archeologisch veldonderzoek. Als er archeologische waardevolle resten aanwezig blijken te zijn, zal na het nemen van maatregelen, een bouwvergunning kunnen worden verleend.

8. EXPLOITATIEPLAN

De *Grondexploitatiewet* (onderdeel van de *Wet ruimtelijke ordening*) stelt een gegarandeerd kostenverhaal verplicht bij het opstellen van bestemmingsplannen waarin bepaalde bouwplannen mogelijk worden gemaakt. Een exploitatieplan is verplicht, tenzij het verhalen van kosten reeds anderszins is verzekerd, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzake-

lijk is en het stellen van eisen en regels omtrent werken en werkzaamheden in het exploitatiegebied niet noodzakelijk is. In dat geval dient de gemeenteraad tegelijk met vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan expliciet en gemotiveerd te besluiten om géén exploitatieplan vast te stellen.

In de situatie van het plangebied zou met name bij een tweetal nieuwe ontwikkelingen de vaststelling van een exploitatieplan actueel kunnen zijn. Er wordt evenwel afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan vanuit de volgende omstandigheden:

- Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het Dorpsplein: voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan krijgt het college een voorstel tot grondaankoop voorgelegd. Bij grondaankoop door de gemeente zullen de openbare kosten bij gronduitgifte worden verrekend en is het kostenverhaal gedekt;
- Ten aanzien van de ontwikkeling van de supermarkt in Bellingwolde-zuid zal een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer worden afgesloten (vóór de vaststelling van het bestemmingsplan), waarin de gemeentelijke kosten worden verrekend.

Voorgesteld wordt dan ook te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

9. VOORSTEL

Onder vermelding dat dit voorstel bij de toelichting op het bestemmingsplan zal worden gevoegd (als bijlage), stellen wij uw raad voor:

- de tijdig ingebrachte zienswijzen, genoemd in dit voorstel, ontvankelijk te verklaren;
- ten aanzien van de in de zienswijze naar voren gebrachte bezwaren beslissen overeenkomstig de beoordeling als verwoord in dit voorstel;
- ten aanzien van een aantal ambtshalve wijzigingen te besluiten overeenkomstig onze voorstellen in dit raadsvoorstel;
- het bestemmingsplan zoals dat met ingang van 16 juli 2009 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen vast te stellen, zulks met inachtneming van de:
 - a. de wijzigingen in de planregels, overeenkomstig het gestelde in bijlage 1 bij dit voorstel;
 - b. de wijzigingen in de plankaart, overeenkomstig bijlage 2 bij dit voorstel;
- voorts de in dit voorstel genoemde wijzigingen en aanvullingen in de plantoelichting te verwerken
- te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van het vorenstaande bieden wij u hier bijgaand het ontwerpbesluit ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bellingwedde
 de burgemeester, de secretaris,

10. PROCEDURE EN PLANNING

Als uw raad overgaat tot de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan moet dit - in geval van zienswijze(n) - na zes weken na het nemen van het raadsbesluit voor de duur van zes weken wederom ter visie worden gelegd. Het door uw raad vastgestelde plan behoeft vervolgens volgens de nieuwe *Wet ruimtelijke ordening* geen goedkeuring van Gedeputeerde Staten meer.

Het besluit tot vaststelling zal op de gebruikelijke wijze worden bekend gemaakt in het huis-aan-huis-blad (Streekblad) en de Staatscourant. In deze bekendmaking wordt ook gewezen op de mogelijkheid om tegen uw besluit beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbenden (onder andere indieners van een zienswijze) beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ter inzage:

- de (ontwerp) toelichting, de (ontwerp) planregels en de (ontwerp) plankaart;
- de inspraak- en overlegreacties als bijlage opgenomen bij de toelichting;
- publicatie ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan (Streekblad en Staatscourant);
- de ingebrachte zienswijzen
- verslag mondelinge toelichting zienswijzen (p.m.)

= = =

Bijlage: Distributie-planologische verkenning supermarkt Bellingwolde.

(Bureau Broekhuis-Rijs, Advisering, september 2009).

Inleiding

Voor de kern Bellingwolde in de gemeente Bellingwedde heeft de gemeente aan Broekhuis Rijs Advisering de vraag gesteld hoeveel distributie planologische ruimte in de markt is voor een supermarkt. In deze korte notitie geven wij antwoord op deze vraag. Uitgangspunt is de verplaatsing van de huidige supermarkt Coop van de Hoofdweg naar de locatie van de Rabobank. Deze locatie bevindt zich in de directe nabijheid van de kruising van de Hoofdweg met de N969; de N969 loopt vanuit Duitsland (Rhede, Papenburg) via Blijham naar de N367 (Winschoten-Vlagtwedde).

1. Vraagzijde Bellingwolde

Het dorp Bellingwolde kent 3.283 inwoners per 1-9-2009; hiermee is Bellingwolde de grootste kern van de gemeente. De totale gemeente, met verder onder meer Blijham, Wedde en Vriescheloo, telt 9.179 inwoners.

Het primaire verzorgingsgebied voor een supermarkt in Bellingwolde wordt gevormd door deze kern zelf. Hieraan kunnen de kleine kernen Oudeschans (111 inwoners), Klein Ulsda (38 inw.) en Den Ham (15 inw.) worden toegevoegd. Het primaire verzorgingsgebied bedraagt in totaal dan 3.447 inwoners.

Het secundaire verzorgingsgebied van een supermarkt in Bellingwolde wordt gevormd door de rest van de gemeente. Veel voorzieningen op foodgebied zijn niet aanwezig, zodat een full-service supermarkt in Bellingwolde een nabij en interessant aankooppunt zal zijn voor een deel van de overige kernen. Deze overige inwoners van de gemeente zullen, in meer of mindere mate, gebruik maken van een full-service supermarkt in Bellingwolde. In totaal gaat het hierbij om 5.732 inwoners.

Door de ligging in de nabijheid van de Duitse grens, aan een doorgaande route, is het niet uitgesloten, dat een full-service supermarkt ook over de grens klanten zal trekken. Ook voor de bewoners aan de Duitse zijde van de grens is deze supermarkt een nabij en interessant aankooppunt. Daarnaast kent de gemeente Bellingwedde het nodige toerisme; er zijn hier een aantal grote campings/bungalowparken en diverse bed & breakfast aanbieders aanwezig. Zij zullen voor enige toeristische omzet kunnen zorgen. De bestedingen van deze categorie consumenten zijn goed voor enkele procenten koopkrachttoevoeiing.

Het inkomensniveau in de gemeente Bellingwedde ligt duidelijk onder het Nederlands gemiddelde. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per inwoner ligt zo'n 12 à 13% lager. Tevens is in de gemeente sprake van vergrijzing; het percentage 65-ers ligt op 18.2%, terwijl dit in de provincie Groningen 14.6% en in Nederland 14.0% bedraagt. Met dit gegeven wordt rekening gehouden bij de distributieve berekening.

2. Aanbodzijde Bellingwolde en omgeving

In Bellingwolde is op dit moment een Coop van 429 m² winkelvloeroppervlak (wvo) gevestigd. In het regiogebied (gemeentegrenzen) zijn verder alleen kleine supermarkten of buurtwinkels aanwezig. De grootste hiervan is in Blijham aanwezig. Dit betreft een Spar van 430 m² wvo. In Wedde is een Troefmarkt van 150 m² wvo aanwezig. Dagwinkels zijn nog nauwelijks in dit gebied te vinden.

Over de grens in Duitsland is eveneens sprake van slechts enkele buurtwinkels. Op iets grotere afstand (Aschendorf, ca. 12 km.) zijn een grote Combi en een Aldi gevestigd, terwijl op nog grotere afstand in het Duitse Leer een grote Familavestiging zit.

In Nederland zijn in Vlagtwedde, de Pekela's en Winschoten grote full-service supermarkten aanwezig.

3. Distributie planologische berekening

In figuur 1 wordt een indicatief overzicht gegeven van de distributieve mogelijkheden in Bellingwolde, uitgaande van de komst van een volwaardige supermarkt. De weergegeven bindingspercentages zijn op deze toekomstige situatie gebaseerd.

Figuur 1 Distributieve berekening

Bellingwolde	Dagelijkse goederen
Besteding per hoofd	€ 2.191
Inwoners primair verzorgingsgebied	3.447
Koopkrachtbinding (%)	60%
Inwoners secundair gebied	5.732
Koopkrachtbinding (%)	25%
Omzet verzorgingsgebied totaal	€ 7.671.934
Toevloeiing koopkracht (%)	5%
Omzet toevloeiing	€ 403.786
Totale omzet	€ 8.075.721
Aanwezig winkelaanbod m ²	0
Vloerproductiviteit	€ 6.700
Gewenst winkelaanbod m ²	1.205

In het overzicht is onderscheid gemaakt tussen het primaire en secundaire verzorgingsgebied, zoals aangegeven in paragraaf 2. Het secundaire gebied wordt hierbij gevormd door de rest van de gemeente. De overige toevloeiing komt tot stand door het toerisme en de Duitse inwoners.

4. Conclusie

Uit de berekening van de distributieve ruimte voor de dagelijkse goederen in Bellingwolde blijkt dat er ruimte is voor ongeveer 1.200 m² winkelvloeroppervlak. In combinatie met de benodigde magazijnruimte en sociale ruimtes is in totaal ruimte voor 1.450 m² bedrijfsvloeroppervlak. De realisatie van een full-service supermarkt met een winkelvloeroppervlak van ongeveer 1.000 m² laat nog beperkt ruimte voor enig overig aanbod in de dagelijkse goederen.

Naast een kwantitatieve berekening dient bij de toetsing van een marktinitiatief voor een supermarkt vooral ook gekeken te worden naar kwalitatieve aspecten. De huidige Coop supermarkt op de huidige plek heeft voor de toekomst weinig tot geen bestaansrecht. Door meerdere factoren, waaronder de noodzakelijke groei van het aantal m² in de winkel, is de verplaatsing en uitbreiding van de supermarkt voor de toekomstige leefbaarheid van de kern van groot belang. Het is zeker niet uitgesloten dat zonder een verplaat-

sing en uitbreiding er over enige tijd geen supermarkt meer zal zijn in Bellingwolde. Door een nieuwe supermarkt kunnen bovendien de beperkte overige detailhandelszaken profiteren van de consumentenstroom naar de supermarkt.

Resultaten parkeerbalans

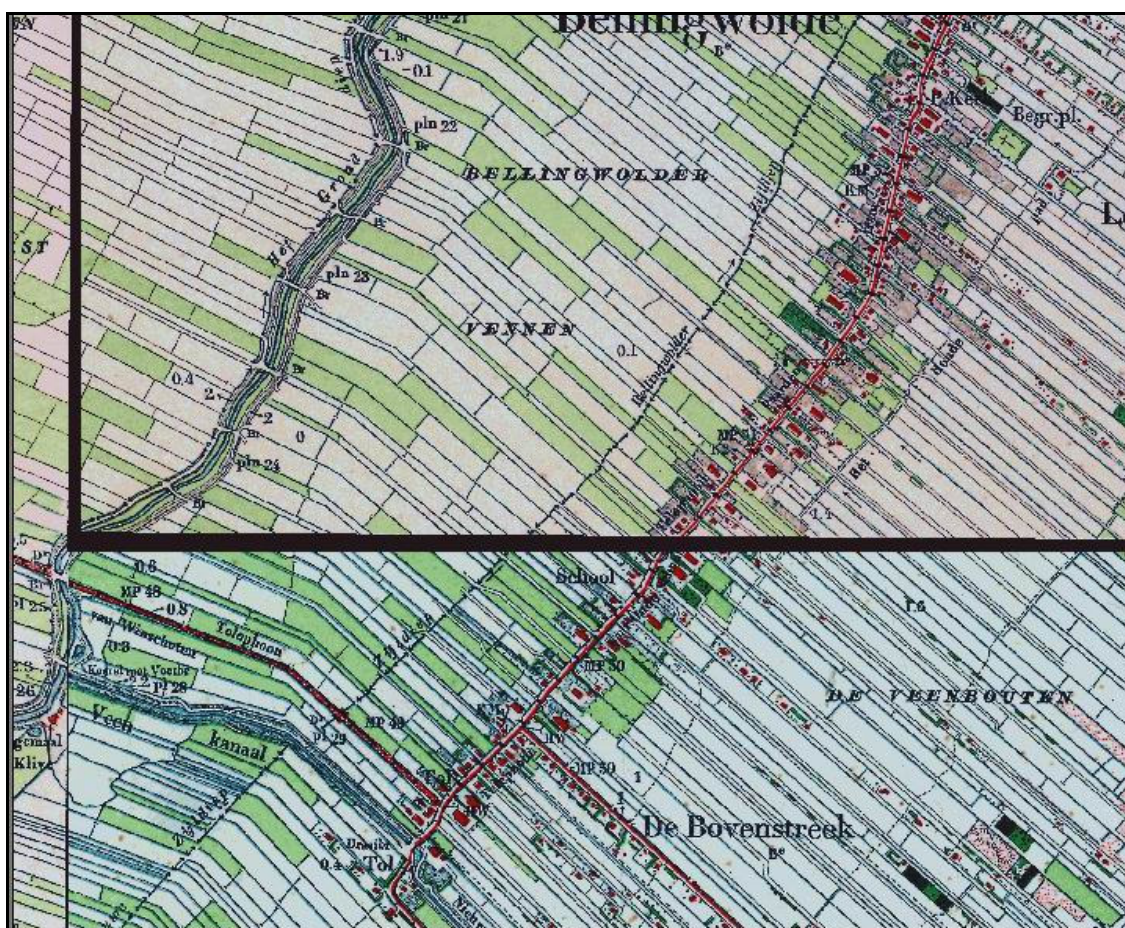
Partikelenbestand (Berekening bij ingevuld)
(tabel van CROW/JANV 2004)

Partikel	massa	afmeting	ρ	concentratie massa/m ³	concentratie ρ	concentratie massa	concentratie ρ	concentratie massa	concentratie ρ	concentratie massa	concentratie ρ	concentratie massa	concentratie ρ	concentratie massa	concentratie ρ
indienkomst (som van voorvoering)	0,0 opbrengst	12 voorvoering	7,2	200	7,20	200	7,20	200	7,20	200	7,20	200	7,20	200	7,20
voorpartij bij blauw, gevelvlak	3,8 op/120er/100	187,0 m ² per	16,6	16	0,64	53	13,46	180	16,60	50	14,13	180	16,60	50	14,13
voorpartij bij blauw, horizontaal	1,2 op/120er/100	29,0 m ² per	2,03	16	0,48	75	3,63	180	2,03	140	3,63	180	2,03	140	3,63
voorpartij bij blauw, verticaal	4 op/120er/100	63 m ² per	3,2	200	3,20	200	3,20	200	3,20	200	3,20	200	3,20	200	3,20
voorpartij bij blauw, schuin horizontaal	4,5 op/120er/100	79,0 m ² per	4,5	12	0,64	62	14,14	180	4,50	180	4,50	180	4,50	180	4,50
indienkomst	0,7 op/120er/100	14,0 opbrengst	16,6	200	32,00	200	16,60	40	6,70	50	8,48	25	4,90	40	6,70
voorpartij bij blauw, horizontaal	2,5 op/120er/100	72 m ² per	1,78	200	1,78	200	1,78	200	1,78	19	0,38	19	0,38	19	0,38
voorpartij bij blauw, verticaal	2 op/120er/100	2 opbrengst	2,0	200	20,00	200	18,00	80	3,60	15	3,00	15	1,50	5	0,25
voorpartij bij blauw, schuin horizontaal	2 op/120er/100	2 opbrengst	2,0	200	20,00	200	3,80	80	0,94	19	0,49	19	0,49	19	0,49
voorpartij bij blauw, schuin verticaal	2 op/120er/100	2 opbrengst	2,0	200	20,00	200	4,00	80	1,30	15	0,80	15	0,80	15	0,80
voorpartij bij blauw, schuin horizontaal	1 op/120er/100	4 opbrengst	4	200	8,00	200	8,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
voorpartij bij blauw, schuin verticaal	1 op/120er/100	8 opbrengst	8	200	8,00	200	8,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TOTAAL			12,6		7,2		38		8,6		30		8,6		7,4

Deze lijst is bedoeld voor gebruik in de tabel van CROW/JANV 2004, en kan worden gebruikt in de tabel van CROW/JANV 2004, en kan worden gebruikt in de tabel van CROW/JANV 2004. De tabel van CROW/JANV 2004 is bedoeld voor gebruik in de tabel van CROW/JANV 2004, en kan worden gebruikt in de tabel van CROW/JANV 2004. De tabel van CROW/JANV 2004 is bedoeld voor gebruik in de tabel van CROW/JANV 2004, en kan worden gebruikt in de tabel van CROW/JANV 2004.

Bellingwolde, Dorpsplein en Bellingwolde-Zuid (gemeente Bellingwedde)

Een Archeologisch Bureauonderzoek



Administratieve gegevens

provincie: Groningen

gemeente: Bellingwedde

plaats: Bellingwolde

toponiem: Bellingwolde-Zuid en Dorpsplein

bevoegd gezag: gemeente Bellingwedde

opdrachtgever: Buro Vijn bv namens de gemeente Bellingwedde

coördinaten: *Bellingwolde-Zuid*
noord 272.725/569.744
zuid 272.738/569.665
oost 272.772/569.700
west 272.689/569.708
Dorpsplein
noord 273.165/570.506
zuid 273.238/570.307
oost 273.276/570.415
west 273.095/570.431

kaartblad: 13A

onderzoeksmeldingnummer: 37482 (Bellingwolde-Zuid) en 37483 (Dorpsplein)

beheer documentatie: Libau, Rijksdienst voor Archeologie Cultuurlandschap en Monumenten, gemeente Bellingwedde en E-depot

uitvoerder: Libau

auteur: drs. J. Molema

autorisatie: drs. J. Molema

telefoon: 050-3126545
fax: 050-3123362
e-mail: molema@libau.nl

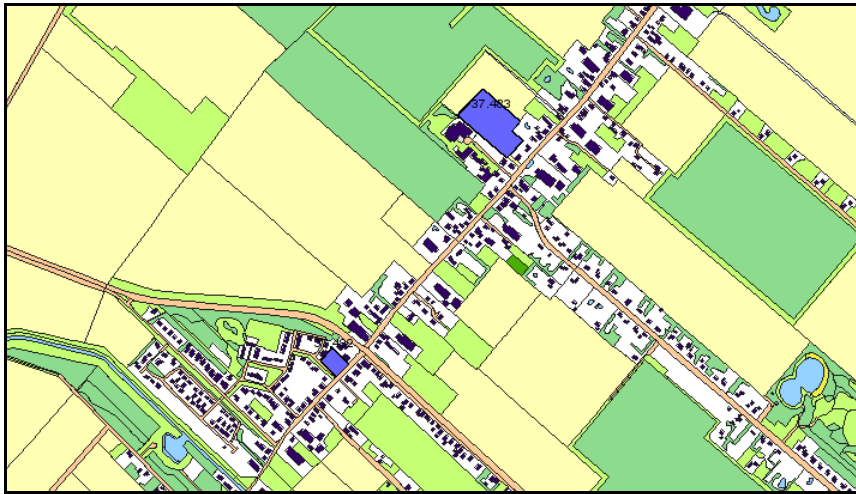


Bellingwolde, Dorpsplein en Bellingwolde-Zuid (gem. Bellingwedde)

Een Archeologisch Bureauonderzoek

Planvoornemen

In opdracht van Buro Vijn bv, vertegenwoordigd door mw. J. Poelstra, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locaties Dorpsplein en Bellingwolde-Zuid te Bellingwolde. Aanleiding voor dit onderzoek zijn de voornemens van de gemeente Bellingwedde om deze locaties te ontwikkelen. Ter plaatse van voormalige Rabobank in Bellingwolde-Zuid wordt de ontwikkeling van een nieuwe supermarkt/bank mogelijk gemaakt. Ter plaatse van de locatie Dorpsplein staan een zorgcomplex, aanleunwoningen, gezondheidscentrum en bijbehorende onbebouwde voorzieningen gepland. De te ontwikkelen locaties worden hieronder verder aangeduid als plangebied Dorpsplein en plangebied Bellingwolde-Zuid.



Figuur 1: De plangebieden Dorpsplein (boven) en Bellingwolde-Zuid (onder). Beide plangebieden staan als een blauw vlakje aangegeven.

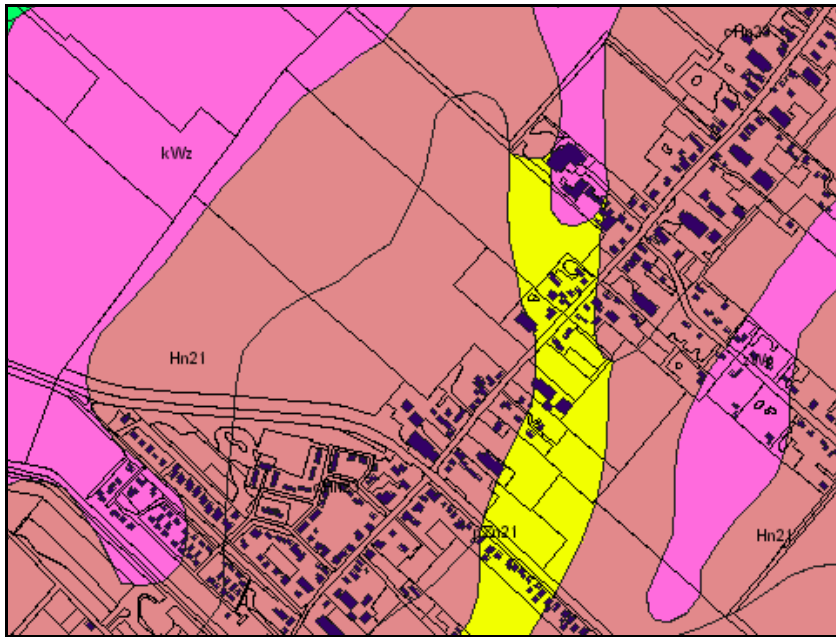
Informatie

Beide plangebieden liggen ten westen van de Hoofdweg die door Bellingwolde loopt. Het dorp Bellingwolde is in de middeleeuwen ontstaan in het veengebied tussen de Westerwoldsche Aa en de langgerekte zandrug waarop het huidige dorp ligt. Door daling van het maaiveld schoof de nederzetting aan het eind van de middeleeuwen op naar de hogere dekzandwieling waarop het dorp nu ligt. Het huidige dorp is overigens ook al in de middeleeuwen ontstaan. Bellingwolde behoorde in de middeleeuwen tot het Reiderland, maar is later toegevoegd aan Westerwolde. Het Dollardwater drong gedurende de late middeleeuwen en nieuwe tijd tot ver het dal van de Westerwoldsche Aa binnen. Daarbij werd een pakket klei in het venige rivierdal en op de flanken van de zandruggen afgezet. Bellingwolde werd door de Dollardinbraken in de late middeleeuwen letterlijk van de rest van Reiderland gescheiden.

Volgens de fysisch geografische kaart (zie bijlage: Fysisch geografische kaart) ligt het plangebied Bellingwolde-Zuid op een vlakke dekzandvlakte (zie bijlage: Fysisch geografische kaart; kaartcode Nv2). Het plangebied Dorpsplein ligt op een vlakke dekzandvlakte die deels bedekt is met een kleipakket, met mogelijk nog een tussenliggende veenlaag (kaartcode moNv2).

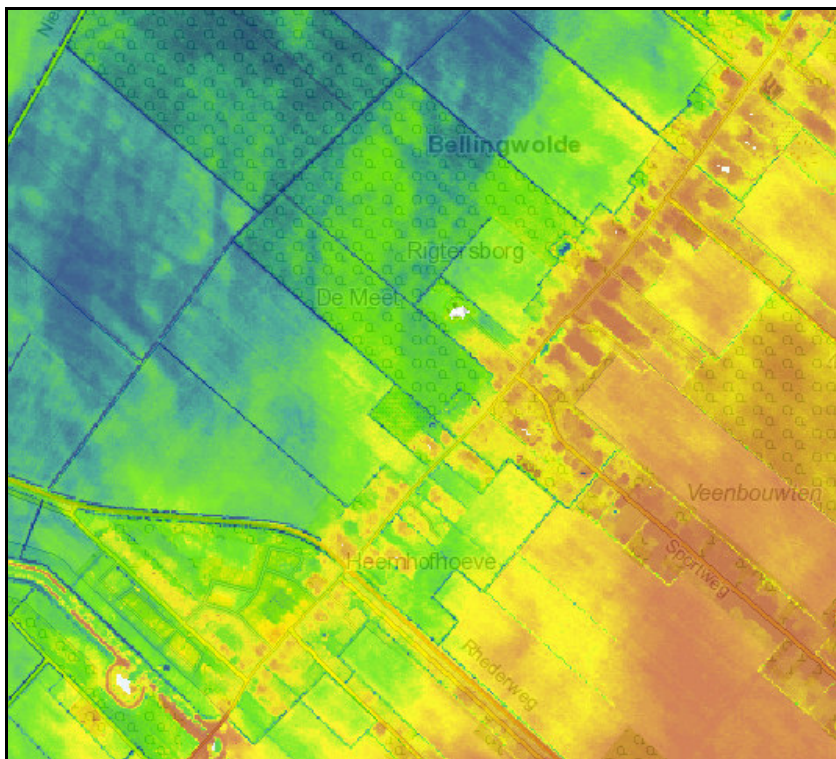
Volgens de bodemkaart bestaat de bodem in het zuidelijke plangebied uit laarpodzolgronden met lemig fijn zand (zie figuur 2; kaartcode cHn23). Het noordelijke plangebied kent behalve laarpodzolgronden (kaartcode cHn23) ook nog moerige eerdgronden met een zavel- of kleidek en een moerige tussenlaag (kaartcode kWz). Bewoningsresten uit de prehistorie (steentijd) bevinden zich vooral op podzolbodems. De aanwezigheid van een dergelijke bodem duidt op goede ontwatering van het dekzand en de prehistorische mens had een vestigingsvoorkeur voor dergelijke droge bodems. Vanaf de (late) bronstijd tot de middeleeuwen was het gebied grotendeels bedekt door veen en was bewoning niet mogelijk. Bewoningssporen uit de periode van de late bronstijd tot de vroege middeleeuwen (tot de 10^e eeuw) zullen dus niet in het plangebied aanwezig zijn.





Figuur 2: Bodemkaart van de plangebieden Bellingwolde-Zuid en Dorpsplein.

Op de uitsnede uit het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) is duidelijk te zien dat de plangebieden op de flank van een brede dekzandwieling liggen.



Figuur 3: Uitsnede AHN van het zuidelijke deel van het dorp Bellingwolde.

De plangebieden zijn niet op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) geregistreerd als archeologisch terrein (zie bijlage: Kaart archeologie), noch zijn archeologische vondsten bekend uit het plangebied (geen registraties)



van vondsten in de archeologische database ARCHIS). In de omgeving van Bellingwolde liggen overigens verschillende AMK-terreinen; de resten van intensieve bewoning uit het verleden (prehistorie en middeleeuwen).

Het plangebied Bellingwolde-Zuid maakt deel uit van het langgerekte dorpslint van Bellingwolde (zie bijvoorbeeld de kadastrale minuutplan uit het begin van de negentiende eeuw en de topografische kaart uit 1902, opgenomen in de Grote Historische Topografische Atlas). Binnen het bebouwde dorpslint is altijd sprake (geweest) van intensief grondgebruik. De bouw van de huidige bebouwing in het plangebied Bellingwolde-Zuid zal hebben geleid tot vernietiging van eventueel aanwezige archeologische resten.

Het plangebied Dorpsplein maakt deel uit van het agrarisch gebied van het dorp Bellingwolde. In dit gebied bestaat de kans op de aanwezigheid van archeologische resten uit de perioden steentijd/bronstijd (ter plaatse van de podzolbodems) en middeleeuwen (podzolbodems en kleibodems). Deze verwachting is gebaseerd op de situering van archeologische resten op identieke bodems in de omgeving van het plangebied.

Advies

Ten aanzien van het plangebied Bellingwolde-Zuid is archeologisch vervolgonderzoek niet aan de orde; in het bestemmingsplan hoeft geen rekening te worden gehouden met archeologische waarden.

Ten aanzien van het plangebied Dorpsplein wordt geadviseerd een karterend booronderzoek uit te voeren. Het booronderzoek dient te bestaan uit een gutsbooronderzoek, te combineren met een oppervlaktekartering. Verdeeld over het plangebied dienen tenminste 20 boringen te worden uitgevoerd. Het onderzoek dient zich te richten op het vaststellen van de gaafheid van de bodem en op de aanwezigheid van archeologische indicatoren als puin, houtskool, verbrand bot en vuursteen. Indien gawe podzolbodems in het plangebied aanwezig zijn en oppervlaktekartering of boormonsters archeologische indicatoren opleveren, zal vervolgonderzoek aan de orde zijn. Vervolgonderzoek is ook aan de orde indien een concentratie van middeleeuws puin wordt aangetroffen (aan maaiveld en in de boringen). Het verhogen van het aantal boringen gedurende het veldwerk dient in overleg met Libau te worden vastgesteld. Het bestemmingsplan dient middels regels (aanlegvergunning, bouwverbod) te voorzien in de bescherming van bekende en eventueel aanwezige archeologische waarden, tenzij voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in het plangebied geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn.

Bijlagen:

- Geraadpleegde bronnen, kaarten en literatuur;
- Archeologische periodes;
- Kaart archeologie;
- Fysisch geografische kaart;
- Bonnekaart uit circa 1900.



Geraadpleegde bronnen, kaarten en literatuur

Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl)

ANWB, 2004. *Topografische Atlas Groningen 1:25.000*. ANWB bv, Den Haag.

Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie Groningen

Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS) van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM)

Cultuurhistorische Waardenkaart Groningen. Provincie Groningen 2004.

Grote Historische topografische Atlas Groningen ± 1900 – 1930, schaal 1: 25000. Uitgeverij Nieuwland, 2006. Tilburg.

Grote Historische Atlas van Nederland, 1: 50000. Deel 2: Noord-Nederland 1851 – 1851. Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990. Groningen.

Luchtfoto's Google Earth.

Luchtfoto vastgoed viewer gemeente Bellingwedde.

Minuutplans uit het begin van de negentiende eeuw (www.watwaswaar.nl).

Snijders, F.L., 1985. *Fysische geografie in de provincie Groningen*. Milieu- en landschapsonderzoek Provinciaal Planologische Dienst. Groningen.

Schroor, M & J. Meijering, 2007. *Golden Raand, Landschappen van Groningen*. In Boekvorm Uitgevers, Assen.

Stiboka, 1985. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1: 50.000. Blad 7 West Groningen Uitgave 1973* Stiboka, Wageningen (Toelichting gepubliceerd in 1986; kaartopname door A.E. Clingeborg et al.).

Versfelt, H.J., 2003. *De Hottinger-atlas van Noord- en Oost-Nederland 1773-1794*. Heveskes uitgevers. Groningen.



Archeologische perioden

paleolithicum	tot 8800 v.Chr.
paleolithicum vroeg	tot 300000 C14
paleolithicum midden	300000 – 35000 C14
paleolithicum laat	35000 C14 - 8800 v.Chr.
paleolithicum laat A	35000 - 18000 C14
paleolithicum laat B	18000 C14 -8800 v.Chr.
mesolithicum	8800 - 4900 v.Chr.
mesolithicum vroeg	8800 - 7100 v.Chr.
mesolithicum midden	7100 - 6450 v.Chr.
mesolithicum laat	6450 -4900 v.Chr.
neolithicum	5300 - 2000 v.Chr.
neolithicum vroeg	5300 - 4200 v.Chr.
neolithicum vroeg A	5300 - 4900 v.Chr.
neolithicum vroeg B	4900 - 4200 v.Chr.
neolithicum midden	4200 - 2850 v.Chr.
neolithicum midden A	4200 - 3400 v.Chr.
neolithicum midden B	3400 - 2850 v.Chr.
neolithicum laat	2850 - 2000 v.Chr.
neolithicum laat A	2850 - 2450 v.Chr.
neolithicum laat B	2450 - 2000 v.Chr.
bronstijd	2000 - 800 v.Chr.
bronstijd vroeg	2000 - 1800 v.Chr.
bronstijd midden	1800 - 1100 v.Chr.
bronstijd midden A	1800 - 1500 v.Chr.
bronstijd midden B	1500 - 1100 v.Chr.
bronstijd laat	1100 - 800 v.Chr.
ijzertijd	800 - 12 v.Chr.
ijzertijd vroeg	800 - 500 v.Chr.
ijzertijd midden	500 - 250 v.Chr.
ijzertijd laat	250 - 12 v.Chr.
Romeinse tijd	12 v.Chr. - 450 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg	12 v.Chr. - 70 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg A	12 v.Chr. - 25 n.Chr.
Romeinse tijd vroeg B	25 - 70 n.Chr.
Romeinse tijd midden	70 - 270 n.Chr.
Romeinse tijd midden A	70 - 150 n.Chr.
Romeinse tijd midden B	150 - 270 n.Chr.
Romeinse tijd laat	270 - 450 n.Chr.
Romeinse tijd laat A	270 - 350 n.Chr.
Romeinse tijd laat B	350 - 450 n.Chr.
middeleeuwen	450 - 1500 n.Chr.
middeleeuwen vroeg	450 - 1050 n.Chr.
middeleeuwen vroeg A	450 - 525 n.Chr.
middeleeuwen vroeg B	525 - 725 n.Chr.
middeleeuwen vroeg C	725 - 900 n.Chr.
middeleeuwen vroeg D	900 - 1050 n.Chr.
middeleeuwen laat	1050 - 1500 n.Chr.
middeleeuwen laat A	1050 - 1250 n.Chr.
middeleeuwen laat B	1250 - 1500 n.Chr.
nieuwe tijd	1500 – heden
nieuwe tijd A	1500 - 1650 n.Chr.
nieuwe tijd B	1650 - 1850 n.Chr.
nieuwe tijd C	1850 – heden

