

Bestemmingsplan Klein Ulsda

Bestemmingsplan Klein Ulsda

Code 03-04-04 / 06-03-07

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Blz

1. INLEIDING	1
2. DE HUIDIGE SITUATIE	2
2. 1. Landschappelijke situatie	2
2. 2. Ruimtelijk-functionele structuur	2
3. BELEIDSKADER	4
3. 1. Rijksbeleid	4
3. 2. Provinciaal en regionaal beleid	4
3. 3. Gemeentelijk beleid	5
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	7
4. 1. De gewenste ruimtelijke structuur	7
4. 2. Wonen	7
4. 3. Bedrijvigheid en overige functies	7
4. 4. Agrarische gronden	8
5. WATER, MILIEU EN OMGEVINGSTOETSEN	9
5. 1. Milieu	9
5. 2. Waterparagraaf	10
5. 3. Ecologie en landschap	11
5. 4. Archeologie	12
5. 5. Luchtkwaliteit	12
5. 6. Afstemming bestemmingsplan Buitengebied	13
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	14
7. UITVOERBAARHEID	17
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	17
8. INSPRAAK EN OVERLEG	18
8. 1. Inspraak	18
8. 2. Overleg	18

1. INLEIDING

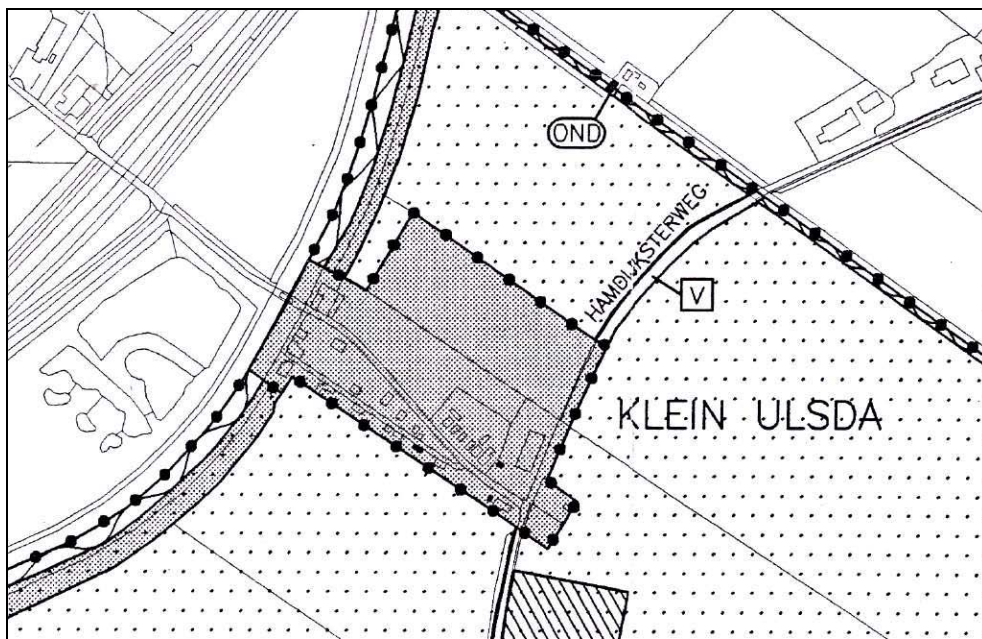
De gemeente Bellingwedde is bezig met de actualisering van de bestemmingsplannen. Nadat eerder een nieuw bestemmingsplan voor het Buitengebied was vastgesteld, is begonnen met plannen voor de dorpen.

De eerste plannen in die reeks (Oudeschans, Veelerveen) zijn inmiddels goedgekeurd, een aantal andere plannen (bijvoorbeeld voor het dorp Bellingwolde) is in voorbereiding. Het nieuwe bestemmingsplan voor het dorp Klein Ulsda, zoals dat voor u ligt, past in die reeks.

Het bestemmingsplan geeft in hoofdzaak een regeling voor de bestaande functies. Waar dat binnen de ruimtelijke randvoorwaarden kan, wordt incidenteel (op perceelsniveau) ontwikkelingsruimte gegeven.

In deze toelichting wordt in de hoofdstukken 2 en 3 de huidige situatie en het beleidskader beschreven. Daarna volgen in hoofdstuk 4 en 5 de planuitgangspunten met de bijbehorende randvoorwaarden vanuit het omgevingsbeleid. Een toelichting op de bestemmingen volgt in hoofdstuk 6; hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheidsaspecten. In hoofdstuk 8 tot slot wordt verslag gedaan van de Inspraak en het Overleg ex artikel 10 Bro.

Wat betreft de begrenzing van het plan wordt aangesloten op de begrenzing van het bestemmingsplan *Buitengebied* (1998). De ligging van het plangebied is in figuur 1 weergegeven.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

2. DE HUIDIGE SITUATIE

2. 1. Landschappelijke situatie

Klein Ulsda ligt in het uiterste noorden van de gemeente Bellingwedde, direct nabij de afslag vanaf de A7. Het dorp is ontstaan op een uitloper van het "eiland van Ulsda". Het betreft hier een zandkop, die noordelijk van de Westerwoldse Aa ligt, in de richting van de kern Beerta in de gemeente Reiderland. Die zandrug heeft een uitloper aan de zuidzijde van de Westerwoldse Aa en daarop heeft zich later een nederzetting gevormd, Klein Ulsda genaamd.

Het dorp ligt in het Oldambtgebied, waarbij het landschap valt te typeren als een dijenlandschap. Kenmerken daarvan zijn de grootschalige openheid, de regelmatige blokverkaveling, de plaatselijk aanwezige dijkrestanten, akkerbouw als voornaamste vorm van grondgebruik en de aanwezigheid van karakteristieke Oldambster boerderijen. Zo vormt binnen het plangebied van Klein Ulsda de Oldambster boerderij op de hoek van de Ulsderweg en de Hamdijksterweg een kenmerkend element (figuur 2). Voor het overige sluit de bebouwing aan op het omringende, grootschalige open gebied.

Verder is sprake van een open bebouwingspatroon, bestaande uit vrijstaande woningen. Deze staan op ruime percelen, haaks op de doorgaande weg waarlangs recent nieuwe bomen zijn aangeplant.

Met uitzondering van genoemde boerderij gaat het om bebouwing die overwegend in één bouwlaag met kap is gerealiseerd.

2. 2. Ruimtelijk-functionele structuur

Klein Ulsda is vooral een buurtschap met in hoofdzaak een woonfunctie. Daarnaast komen nog enkele andere functies voor.

De woonfunctie manifesteert zich in de vorm van een aantal vrijstaande woningen aan de Ulsderweg (figuur 3) en het Molenlaantje. Het gaat om woningen op ruime percelen. Aan het Molenlaantje staan enkele panden met een zekere cultuurhistorische waarde: ze behoren tot de vroegste (vrijstaande) woningwetwoningen. In een tweetal woningen is tevens een privéclub gevestigd.

Verder is er op de hoek van de Ulsderweg en de Hamdijksterweg in een voormalige boerderij na het verdwijnen van de agrarische functie thans sprake van een woonfunctie met kamerverhuur.

Afgezien van een directe aansluiting op de A7, heeft Klein Ulsda via Oudeschans en de Oudeschanskerweg verbinding met het centrumdorp Bellingwolde. Voorts loopt er langs de weg naar Oudeschans een fietspad.

Rondom het dorp ligt een grootschalig landbouwgebied. In het bestemmingsplan Buitengebied is dat dienovereenkomstig bestemd.



Figuur 2: Karakteristieke Oldambster boerderij aan de Ulsderweg



Figuur 3: Dorpsbebouwing Ulsderweg

3. BELEIDSKADER

3. 1. Rijksbeleid

De visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 is vastgelegd in de *Nota Ruimte* (2006). Het rijksbeleid richt zich op vier algemene doelen:

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

Twee begrippen staan centraal in de *Nota Ruimte*: Basiskwaliteit en Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Voor de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (de belangrijkste gebieden in Nederland op het gebied van economie, infrastructuur, natuur etc.) geeft het rijk specifiek beleid.

Voor de gebieden die geen onderdeel uitmaken van de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur - waaronder het dorp Klein Ulsda - is het beleid gericht op het waarborgen en vergroten van de basiskwaliteit. De eerste verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincie. De *Nota Ruimte* geeft op een aantal punten zelf invulling aan het begrip basiskwaliteit (van dorpen). Allereerst geldt dat in (alle) dorpen nieuwbouw mogelijk is ten behoeve van opvang van de "natuurlijke aanwas". Ook de vestiging van nieuwe lokaal georiënteerde bedrijvigheid is mogelijk. Daarbij geldt wel als voorwaarde dat wonen en werken in regionaal verband wordt afgestemd. Bovendien geldt het principe van bundeling: uitbreidingen dienen plaats te vinden in op aansluitend aan bestaand bebouwd gebied.

Op meer procesmatig gebied geldt de watertoets als onderdeel van de basiskwaliteit. Dit geldt ook voor het voldoen aan de diverse Europese richtlijnen.

3. 2. Provinciaal en regionaal beleid

Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* (POP) door Provinciale Staten vastgesteld. In dit plan zijn het Streekplan, het Waterhuishoudingsplan, het Milieubeleidsplan en het Mobiliteitsplan geïntegreerd.

In hoofdlijnen wordt in het POP per regio het gebiedsperspectief voor de lange termijn geschetst. Daarnaast wordt per thema het beleid tot 2010 meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is vooral het POP-beleid aangaande de kernen en het landelijk wonen van belang.

In het provinciale woningbouwbeleid ligt het accent op de stedelijke centra. Voor nieuwbouw op het platteland geldt een restrictief beleid. Vanwege het streven naar concentratie is de provincie terughoudend met het toestaan van het bouwen van nieuwe woningen in kleinere dorpen zoals Klein Ulsda. Woningbouw is daar alleen wenselijk wanneer daarmee de beeldkwaliteit wordt

versterkt, bijvoorbeeld door het opvullen van open ruimten in de bestaande bebouwing.

Als uitwerking van het POP heeft de provincie - in samenwerking met de betrokken gemeenten - het *Landschapsontwikkelingsplan Oldambt, Westervolde en Veenkoloniën* (LOP, 2005) opgesteld. Het LOP geeft een visie op de ontwikkeling en inrichting van het landschap.

Onderlegger van het LOP vormen de zogeheten kernkwaliteiten van het landschap. Deze vormen de basis voor het sturen van nieuwe ontwikkelingen. Deze dienen bij te dragen aan een sterke landschappelijke identiteit per landschapstype en een duidelijke differentiatie tussen de landschapstypen.

Kernkwaliteiten van het landschap in en rond Klein Ulsda zijn:

- de zeer open agrarische gebieden;
- de monumentale Oldambsterboerderijen met Engelse tuinen en Oostgroninger slingertuinen;
- de typische schillenstructuur van aanwasolders met bijbehorende dijken en dijkrestanten.

De wijze waarop op deze kernkwaliteiten kan worden ingezet verwoordt het LOP in een aantal kansen. Relevante kansen voor dit plan zijn 'Linten en krekens' en 'Panorama's op het landschap'. Deze kansen zijn gericht op het tegengaan van verdere verdichting van het landschap en het optimaal beleefbaar blijven van het open landschap vanaf de A7. Het landschap mag echter niet op slot worden gezet, er moet ruimte blijven voor ontwikkelingen om het gebied vitaal te houden. Daarom wordt een zonering voorgesteld waarbij binnen de bestaande dorpslinten ruimte bestaat voor nieuwe functies en buiten de linten de openheid wordt behouden of versterkt.

In juli 2006 hebben Provinciale Staten het *POP II* vastgesteld. Het POP II is een beperkt geactualiseerde versie van het POP. In hoofdlijnen blijft het beleid uit het POP gehandhaafd. Alleen ten aanzien van de aspecten intensieve veehouderij, de inpassing van grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen én de opslag van radioactief afval is het beleid gewijzigd. Voor dit bestemmingsplan zijn deze wijzigingen niet relevant.

3. 3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Landschapsbeleidsplan

Het *Landschapsbeleidsplan* (1990) geeft het gewenste landschapsbeleid voor de gemeente weer. Het plan sluit inhoudelijk aan bij het hiervoor genoemde LOP maar begeeft zich daarbij op een veel gedetailleerder schaalniveau. Hoofdlijnen uit het plan, die voor dit bestemmingsplan van belang zijn, zijn het behoud van de landschappelijke openheid en het zorgen voor een continu karakter in de laanbeplantingen op de weg van Klein Ulsda richting Oudeschans (het betreft hier een oude structuurlijn (Hamdijksterweg-Koudehoek-Oudeschanskerweg). Met beide elementen is in het ruimtelijk beleid van de afgelopen jaren rekening gehouden. Daarbij is de laanbeplanting vanaf Klein Ulsda plaatselijk versterkt.

3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied (1998)

Voor het gebied buiten de kernen geldt het beleid uit het bestemmingsplan Buitengebied. Klein Ulsda ligt in een gebied waar de grondgebonden landbouw de hoofdfunctie is. Deze heeft in het plan Buitengebied ruimte voor ontwikkeling gekregen. De landschappelijke kenmerken zijn randvoorwaardestellend. Rond onder meer Klein Ulsda heeft dat geresulteerd in een bestemming "Agrarisch gebied met een open landschap".

Ontwikkelingsruimte voor agrarische bedrijven ligt onder meer rond de Koudehoek en de Hamdijksterweg, ter aansluiting op het thans aanwezige patroon van agrarische bedrijven. In voorkomende gevallen volgt de gemeente bij eventuele nieuwvestiging een wijzigingsprocedure.

Verder geeft het plan Buitengebied aan dat de Westerwoldse Aa van belang is als landschappelijk waardevolle waterloop.

3.3.3. Woonplan "Ruimte voor kwaliteit" (2002)

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid aangaande het wonen kan gewezen worden op *Woonplan*. Op grond van het provinciale beleid hebben gemeenten woonplannen gemaakt met zowel een visie op de kwantitatieve als de kwalitatieve aspecten van het wonen.

Het Woonplan heeft beperkte consequenties voor het plangebied Klein Ulsda. Accenten voor nieuwbouw en herstructurering in de gemeente liggen op de grotere kernen. Voor Klein Ulsda is in het woonprogramma tot en met 2006 de bouw van een drie woningen opgenomen. Voor de aansluitende periode tot 2010 wordt geen nieuwbouw voorzien.

3.3.4. Welstandsnota Bellingwedde (2003)

De welstandsbeoordeling van nieuwe ruimtelijke plannen moet worden gebaseerd op de in de gemeentelijke welstandsnota opgenomen welstandscriteria. Een belangrijke peiler van deze nota vormen de gebiedsgerichte welstandscriteria. Klein Ulsda valt daarbij in het deelgebied "Lint". De waarde van de bebouwing in dit deelgebied wordt bepaald door de afleesbaarheid van de ontwikkelingsgeschiedenis. Het contrast tussen bebouwingsvolumes, de aansluiting bij de toen heersende bouwstijl en de verbondenheid met de structuur en maat van het omliggende landschap zijn belangrijk.

Zeer karakteristiek is de relatie tussen de bebouwing op de erven met de erfbeplanting en het openbaar gebied met de boombeplanting is zeer karakteristiek.

Het welstandsbeleid is gericht op het respecteren van bovengenoemde waarden. Concreet betekent dit dat nieuwbouw, verbouw of uitbreiding mogelijk is mits plaatsing en hoofdvorm van de bestaande structuur worden gerespecteerd. Eigentijdse vormgeving en een zekere mate van contrast tussen de gebouwen behoort daarbij tot de mogelijkheden.

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4. 1. De gewenste ruimtelijke structuur

Binnen het bestaande dorpsgebied van Klein Ulsda legt de gemeente met dit bestemmingsplan het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de aanwezige ruimtelijke structuur.

4. 2. Wonen

4.2.1. Algemeen

Het beleid omtrent het wonen is in het *Woonplan Bellingwedde* weergegeven. Vanuit het Woonplan vloeit voort dat in Klein Ulsda op enkele daartoe geschikte invullocaties ruimte is voor incidentele woningbouw. Het gaat in dit plan om drie situaties.

4.2.2. Bestaande bebouwing

Voor de bestaande woonbebouwing staat behoud van de woonfunctie en van de huidige kwaliteit van het wonen voorop. Het plan biedt ruimte voor kwaliteitsverbetering en aanpassing van woningen aan de eisen van de tijd. Daarmee wordt ruimte geboden om in te spelen op veranderende behoeftespatronen, getoetst aan het algemeen belang. Dat betekent dat een zekere uitbreiding van woningen mogelijk is, mits passend in het bebouwingspatroon en mits de bewoningssituatie dat toelaat.

In het lint van de Ulsderweg zijn ook de drie woningbouw mogelijkheden uit het woonplan opgenomen. Voor de betreffende woningen / locaties zijn inmiddels (voorlopige) bouwplannen ingediend en/of gehonoreerd. Het gaat hierbij deels om locaties waar voorheen sprake was van een woning die is afgebrand (Ulsderweg 9 én de locatie aan de AE-dijk nabij de brug). Aan de Ulsderweg 20 is sprake van een nieuwe bouw mogelijkheid.

De incidentele woningbouw is goed inpasbaar in het van oorsprong redelijk verdichte bebouwingslint in het open dijenlandschap. De ruimtelijke inpasning van de nieuwbouw is geregeld middels het bouwvlak op de plankaart en de bebouwingsbepalingen in de voorschriften. In aansluiting op de bestaande (historische) bebouwingsstructuur hebben de woningen een haakse situering op enige afstand van de weg en is de hoofdvorm vastgelegd op één bouwlaag met kap. Waar het gaat om de beeldkwaliteit van de woningen vormt de welstandsnota het toetsingskader.

4. 3. Bedrijvigheid en overige functies

Binnen het plangebied komen ook nog enkele andere functies voor. Uitgangspunten voor deze functies zijn:

- voor de twee privéclubs wordt de bestaande situatie gelegaliseerd. Per 1 oktober 2000 is het strafrechtelijke verbod tot het "bedrijfsmatig exploiteren van prostitutie" komen te vervallen. Doel hiervan is om prostitutie te onttrekken aan het criminele circuit en misverstanden te bestrij-

den of te voorkomen. In dat licht dient een gemeente in het planologisch beleid tevens met deze ontwikkeling rekening te houden.

Voor de situatie in Klein Ulsda wordt, gelet op de gegroeide situatie, rekening gehouden met de aanwezigheid van de twee privéclubs. Een uitbreiding is evenwel niet toegestaan. Dit conform het gemeentelijk beleid in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) dat de bestaande situaties legaliseert, maar niet voorziet in een toename met nieuwvestiging. De beleidsuitgangspunten die in de APV zijn opgenomen, dienen, voor zover deze een ruimtelijke weerslag hebben, in het bestemmingsplan te worden vertaald. Voor Klein Ulsda wordt dat met dit bestemmingsplan gedaan;

- voor wat betreft de Oldambsterboerderij op de hoek van de Ulsdeweg/Hamdijksterweg wordt ingespeeld op de algemene wens voor nieuwe functies in vrijgekomen dan wel vrijkomende boerderijen. In het planologische beleid wordt ruimte geboden voor lichte vormen van bedrijvigheid die passen bij de omliggende woonfunctie, waaronder recreatieve dienstverlening en logiesverhuur.

4. 4. Agrarische gronden

Binnen het plangebied liggen enkele gronden met in hoofdzaak een agrarische functie. Deze liggen met name aan de noordoostzijde van het dorp. Aansluitend op de regeling in het naastliggende bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgegaan van een voortzetting van het (grondgebonden) agrarisch gebruik in combinatie met het behoud van de landschappelijke openheid.

5. WATER, MILIEU EN OMGEVINGSTOETSEN

5. 1. Milieu

5.1.1. Geluidhinder

Ten aanzien van het aspect geluidhinder, is de gelijknamige wet bepalend. De *Wet geluidhinder* heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. In het geval van Klein Ulsda is alleen het aspect verkeerslawaaai van belang.

Alle wegen hebben op grond van de *Wet geluidhinder* een geluidzone waarbinnen, met het oog op het aspect wegverkeerslawaaai, in principe akoestisch onderzoek moet worden verricht. Uitgangspunt bij nieuwe situaties is dat de gevelbelasting van geluidgevoelige bebouwing niet hoger dan 50 dB(A) mag zijn. Voor bestaande situaties geldt een voorkeurgrenswaarde van 55 dB(A).

De gemeenteraad van Bellingwedde heeft in 1996 een *Geluidniveaukaart* vastgesteld. Hieruit komt naar voren dat bij zowel de Hamsterdijk als de Ulsderweg sprake is van een geluidzone. Omdat de geluidniveaukaart inmiddels gedateerd is, wordt voor dit plan uitgegaan van de wettelijke geluidzone die voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken 250 meter bedraagt. Via de bouwvlakken op de plankaart is in het bestemmingsplan geregeld dat woonhuizen nooit dicht bij de weg kunnen worden gebouwd waardoor een verslechtering van de geluidssituatie (een toename van het aantal geluidhinderden) kan ontstaan. In dit kader zijn op de plankaart ook dwarsprofielen opgenomen.

5.1.2. Bodem / water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is de situatie van de bodem en het grondwater van belang. Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat zich in Klein Ulsda geen verdachte locaties bevinden. Bovendien is het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend. Op de drie locaties waar een woningbouwmogelijkheid is opgenomen zijn locaties die vanouds een agrarisch of hobbymatig agrarisch gebruik hebben gehad. Milieuhygiënische problemen met de bodem worden niet verwacht. Dit is/wordt in bodemonderzoek vastgesteld.

5.1.3. Bedrijvigheid

In en rond Klein Ulsda komen geen bedrijven of transportroutes voor die milieu- of externe veiligheidsproblemen veroorzaken in het plangebied. Rondom Klein Ulsda komen enkele agrarische bedrijven voor, die in het plan Buitengebied een agrarisch bouwperceel hebben gekregen. Deze bedrijven liggen op voldoende afstand. Eventuele milieu-effecten worden geregeld via het vergunningenbeleid op grond van de *Wet milieu-beheer*.

5. 2. Waterparagraaf

5.2.1. Watersysteem plangebied

Het plangebied valt in groter verband binnen het watersysteem De Dollard-boezem, een gebied dat zich vanuit het oosten van Drenthe en Groningen uitstrekt tot aan de Dollard. Klein Ulsda zelf is gelegen op een uitloper van een zandeiland. Rondom het dorp ligt een kleigebied, met daarin de nodige waterlossingen die zorgen voor een optimale afwatering van het agrarisch gebied.

5.2.2. Beleid

Uit de *Nota Ruimte* blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid wordt water steeds belangrijker.

De Wet op de waterhuishouding geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen waarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid zijn opgenomen. Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* vastgesteld, waarin het provinciaal waterhuishoudingsplan is opgenomen. Het POP-Groningen bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Rondom Klein Ulsda is sprake van water met vooral een agrarische functie. De Westerwoldse Aa aan de westzijde van Klein Ulsda heeft in de waterhuishouding een functie voor aanvoer, afvoer en berging.

Waterschappen hebben op grond van de Wet op de waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

De gemeente Bellingwedde c.q. dit plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Hunze en Aa's. Dit waterschap heeft recent de notitie "Stedelijk waterbeheer" uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is. Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel water meegenomen kan worden in de ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd.

In het kader van de watertoets is over dit bestemmingsplan ook overleg gevoerd met het waterschap. De resultaten daarvan zijn in hoofdstuk 8 vermeld.

5.2.3. Waterhuishoudkundige consequenties

De waterhuishoudkundige consequenties van het bestemmingsplan Klein Ulsda zijn, gelet op de omvang en de aard van het plan, beperkt. Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn de volgende aspecten van belang.

(kwantiteitsaspecten:)

- het bestemmingsplan heeft primair een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien. Slechts perceelsgebonden ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt;
- er wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van watergangen die in/rond het plangebied aanwezig zijn. Het water wordt dan ook vooral in het oppervlaktewater in het gebied zelf opgevangen, het gebied rond Klein Ulsda is minder geschikt voor infiltratie;
- de dijk langs de Westerwoldse Aa wordt planologisch beschermd door middel van de aanvullende bestemming "Waterbouwkundige doeleinden";
- aanwezige watergangen zijn apart bestemd of zijn binnen de bestemming "Agrarisch gebied met een open landschap" en "Verkeersdoeleinden" in de bestemmingsomschrijving meegenomen;
- de bestemming langs de watergangen biedt voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen).

(kwaliteitsaspecten:)

- binnen Klein Ulsda is in de huidige situatie sprake van een gemengd systeem. Het rioleringsstelsel sluit aan op de waterzuivering in Bellingwolde. Gelet op de thans aanwezige situatie en de investeringslast bij het omzetten van bestaande in nieuwe rioleringsystemen, wordt voor deze qua omvang beperkte situatie het aanwezige stelsel gehandhaafd. Wél is/wordt bij de bouw van woningen uitgegaan van een gescheiden systeem.

5. 3. Ecologie en landschap

Klein Ulsda is gelegen binnen het grootschalige dijenlandschap met een landbouwkundige hoofdfunctie. Bijzondere natuurwaarden zijn in het dorpsgebied niet aan te treffen. Bovendien ligt het plangebied met zijn omgeving niet in de Ecologische Hoofdstructuur noch in een Natura 2000-gebied.

De Westerwoldse Aa, die overigens slechts voor een deel langs het plangebied loopt, heeft plaatselijk een functie als landschappelijke en ecologische verbindingszone: het betreft met name delen in het zuidelijk deel van de gemeente, alsmede voor zover de Westerwoldse Aa verbinding geeft in de richting van het "Eiland van Winschoten" en de natuurgebieden rond de Blauwe Stad.

In het noordelijk deel van de gemeente Bellingwedde, dus onder meer ter hoogte van Klein Ulsda, heeft de Westerwoldse Aa primair een functie in de waterhuishouding en is er ook sprake van een landschappelijk belang. Met deze functies wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden. In dit noordelijk deel van de gemeente leent de genoemde waterloop zich niet voor de ontwikkeling van ecologische waarden.

Dit gelet op de ligging en het karakter van de watergang (geringe ruimte door de noodzakelijke aanwezigheid van dijken en de aanwezigheid van vrij steile damwandprofielen).

In het dorpsgebied van Klein Ulsda laat het bestemmingsplan slechts perceelsgebonden ontwikkelingen toe op erven, tuinen of hobbymatig gebruikte agrarische gronden. Daarvan valt, gelet op het aanwezige gebruik en de ligging binnen het bestaande dorpsgebied, geen negatieve invloed op de aanwezige dieren- en plantensoorten te verwachten. Eventueel aanwezige soorten kunnen bovendien gemakkelijk migreren naar de overige in stand te houden graslanden. Bovendien wordt met dit plan de kenmerkende openheid gewaarborgd.

Op grond van het voorgaande mag geconcludeerd worden dat het plan geen strijd oplevert met de natuurwetgeving.

5. 4. Archeologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat geen schade wordt gedaan eventueel aanwezige archeologische waarden. Dit betekent dat bij nieuwe activiteiten (ook) het aspect archeologie moet worden meegewogen en eventuele archeologische vondsten veilig moeten worden gesteld.

Voor het dorp Klein Ulsda, inclusief de woningbouwlocaties die voortvloeien uit het woonplan, is door de provinciaal archeoloog een archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanwijzingen zijn die duiden op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Vanuit het aspect archeologie bestaan er dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5. 5. Luchtkwaliteit

Op grond van het *Besluit Luchtkwaliteit* (2005) gelden wettelijke grenswaarden ten aanzien van een aantal stoffen (zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen). Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn / worden. Het Besluit verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen.

In de Nederlandse praktijk blijken - gelet op de te hoge gehalten aan stikstofdioxide en zwevende deeltjes - vooral nieuwe verkeersaantrekkende activiteiten in de Randstad en een aantal (grote) steden daarbuiten problemen op te leveren in relatie tot het Besluit Luchtkwaliteit.

Volgens berekeningen van het RIVM en het Ruimtelijk Planbureau voldoet de luchtkwaliteit in Bellingwedde nu en in de toekomst ruimschoots aan de geldende normen. Gelet hierop en gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan mag worden aangenomen dat aan de wettelijke normen voor de luchtkwaliteit kan worden voldaan.

5. 6. Afstemming bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan voor het buitengebied wordt een algemene beleidsvisie gegeven omtrent de functies. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het agrarisch gebied in een open landschap en het agrarisch gebied in een gesloten landschap. In dit plan gaat het om een open agrarisch gebied. Dit leidt in dit plan tot een daarop afgestemde agrarische bestemming.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

In dit hoofdstuk wordt een korte toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de bestemmingen

▪ *Woondoeleinden*

De woningen in het plangebied zijn ondergebracht in de bestemming "Woondoeleinden". Deze bestemming geeft een conserverende regeling voor de aanwezige woningen, met tegelijk mogelijkheden voor kwalitatieve verbeteringen. Dat kan bijvoorbeeld zijn in de vorm van een gewenste aan- of uitbouw of (andere) verbeteringen aan de woning. Bij vrijstelling kan er een uitbreiding van het hoofdgebouw worden toegestaan.

De bijgebouwen mogen per woning in beginsel een maximale oppervlakte van 50 m² bedragen. Vrijstaande bijgebouwen dienen in een aansluitende zone van maximaal 25 meter achter de hoofdgebouwen te worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat bijgebouwen verspreid over de ruime kavels worden gerealiseerd en een ongewenste ruimtelijke situatie ontstaat. Een extra oppervlakte aan bijgebouwen is bij vrijstelling mogelijk, indien deze noodzakelijk is voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep. Binnen de bestemming "Woondoeleinden" is ook rekening gehouden met de woningbouwmogelijkheden die voortvloeien uit het woonplan.

In een tweetal gevallen is in het plangebied sprake van een privé-club. Deze zijn het bestemmingsplan specifiek aangeduid en daarmee op de huidige situatie vastgelegd.

▪ *Tuin*

Om het onbebouwde karakter van voor- en bepalende zijtuinen te beschermen, is daarvoor de afzonderlijke bestemming "Tuin" opgenomen. Dit dient zowel het ruimtelijk beeld als het belang van omwonenden.

De bouw van hoofd- en bijgebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Dat sluit trouwens aan op de gegroeide praktijk.

Ter wille van een zekere flexibiliteit mag overigens een hoofdgebouw wel met een erker uitgebouwd worden. De erfafscheidingen zijn hier lager: 1,00 m maximaal en voor het overige 2,00 m.

▪ *Gemengde doeleinden*

De boerderij op de hoek van de Ulsderweg en de Hamdijksterweg is onder de bestemming "Gemengde doeleinden" gebracht. De agrarische functie is niet meer aanwezig. De parkeerplaats achter de boerderij is met een specifieke aanduiding aangegeven. Deze aanduiding is gegeven ten einde de mogelijkheden voor parkeren vóór de karakteristieke boerderij uit te sluiten.

In de lijn met het *bestemmingsplan Buitengebied* (1998) en andere nieuwe *bestemmingsplannen* wordt voor vrijgekomen boerderijen een beleid voorgestaan waarbij, in combinatie met de woonfunctie, mogelijkheden worden geboden voor kleinschalige bedrijvigheid zoals recreatieve dienstverlenende bedrijven, ambachtelijke bedrijvigheid en kunstnijverheidsbedrijven.

Ook logiesruimtes voor recreanten en lichte vormen van horeca zijn in de bestemmingsplanomschrijving opgenomen. Daarnaast is er met het pand in kwestie sprake van een karakteristieke Oldambster boerderij. Het bestemmingsplan geeft daaraan een beschermende regeling.

- *Agrarisch gebied met een open landschap*

De agrarische percelen aansluitend op de dorpsbebouwing, hebben de bestemming "Agrarisch gebied met een open landschap" gekregen. Op deze manier wordt aangesloten bij de bestemming zoals die geldt voor het aansluitende buitengebied. De gronden zijn daarmee primair bestemd voor het grondgebonden agrarisch gebruik. De landschappelijke kenmerken hebben overeenkomstig het plan Buitengebied, een basisbescherming. Binnen deze bestemming is geen bebouwing toegestaan.

- *Cultuurgrond*

De onbebouwde percelen die achter de woonbebouwing liggen zijn onder de bestemming Cultuurgrond gebracht. Op deze wijze wordt voorkomen dat op deze percelen bebouwing in de vorm van bijgebouwen wordt opgericht.

- *Openbare nutsdoeleinden*

De bestaande nutsgebouwen zijn onder de bestemming "Openbare nutsdoeleinden" gebracht. Het betreft voorzieningen van PTT Telecom en de EDON. Kleinere nutsgebouwtjes (< 50 m³) worden via een algemene vrijstellingsregeling geregeld.

- *Doeleinden van verkeer en verblijf*

De op de kaart voor "Doeleinden van verkeer en verblijf" aangewezen gronden betreffen straten en paden in het plangebied, waar sprake is van een beperkte verkeersfunctie. Het betreft hier met name het Molenlaantje. Ook bijbehorende groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen vallen onder deze bestemming, evenals bijbehorende bouwwerken.

- *Verkeersdoeleinden*

De bestemming "Verkeersdoeleinden" heeft betrekking op de Ulsderweg en de Hamdijksterweg, voor zover in het plangebied vallend. De verkeersfunctie staat op deze doorgaande wegen voorop. De Ulsderweg vormt de doorgaande verbinding vanaf de A7 richting Bellingwolde.

- *Water*

De bestemming 'Water' heeft betrekking op de Westerwoldse Aa, voor zover deze aan de noordzijde binnen het plangebied valt en op de hoofdwatertgang langs de Hamdijksterweg. Het specifiek bestemmen van deze waterlopen heeft te maken met zowel de waterhuishoudkundige functie als de ruimtelijke betekenis.

- *Waterbouwkundige doeleinden*

Een aantal gronden aan de westzijde van het plan is onder de (aanvullende) bestemming "Waterbouwkundige doeleinden" gebracht. Het zijn gronden die naast de basisbestemming tevens een waterkerende functie heb-

ben. Het betreft hier de dijk langs de Westerwoldse Aa. Ook hier sluit de bestemming aan bij die in het aangrenzende bestemmingsplan Buitengebied.

7. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan ¹⁾. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid kan op het volgende gewezen worden. Over het voorontwerp van dit bestemmingsplan is, overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening, gelegenheid gegeven tot inspreken. Daarnaast is het plan voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties als bedoeld in het Overleg ex artikel 10 van het *Besluit op de ruimtelijke ordening*.

Ten aanzien van de ingekomen reacties is een standpunt bepaald, waarna het bestemmingsplan gereed is gemaakt voor de wettelijke vaststellingsprocedure. Zie hiervoor hoofdstuk 8.

Na de vaststelling van het plan door de gemeenteraad kunnen bedenkingen worden ingediend bij Gedeputeerde Staten.

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het weergeven van de economische uitvoerbaarheid door middel van een cijfermatige opzet is voor dit bestemmingsplan niet te geven. Het onderhavige plan is immers in eerste instantie een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan. Bovendien geldt dat de perceelsgebonden ontwikkelingen, die zich in het plangebied kunnen voordoen, particuliere initiatieven betreffen, welke voor rekening van de initiatiefnemers komen.

Aansluiting op openbare nutsvoorzieningen zijn tot aan de erfafscheiding (dus in het openbare gebied) een gemeentelijke taak. Vanaf de erfafscheiding betreft het een particuliere verantwoordelijkheid.

¹⁾ Artikel 9 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

8. 1. Inspraak

Over het voorontwerp bestemmingsplan is aan een ieder de gelegenheid geboden in te spreken. Daartoe heeft het plan vanaf 20 januari 2005 - overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening - voor een periode van vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode bestond de gelegenheid schriftelijk te reageren op het bestemmingsplan. Van deze gelegenheid is door niemand gebruik gemaakt.

Op 3 februari 2005 is in het dorp een inspraakavond gehouden waarbij tevens de gelegenheid is geboden een mondelinge reactie op het voorontwerpplan kenbaar te maken. Tijdens de inspraakavond zijn diverse vragen over het bestemmingsplan gesteld en beantwoord. Mondelinge inspraakreacties zijn tijdens de avond niet ingediend.

8. 2. Overleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan Klein Ulsda is eind 2004 - overeenkomstig het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening - toegezonden aan een aantal instanties van Rijk en provincie. Het betrof:

1. Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen;
2. VROM-inspectie Regio Noord;
3. Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit;
4. Ministerie van Economische Zaken;
5. Rijkswaterstaat Directie Noord-Nederland;
6. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
7. Gemeente Reiderland;
8. Waterschap Hunze en Aa's.

Van de instanties genoemd onder 2, 3, 4, 5 en 6 is geen reactie ontvangen. Inherent hebben deze instanties ook zitting in de Commissie Bestemmingsplannen, van waaruit wel is gereageerd op het plan. Van de gemeente Reiderland is een reactie binnenkomen waarin is aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Hieronder volgt een samenvatting van de reactie van de Commissie Bestemmingsplannen en het Waterschap Hunze en Aa's met daarbij het gemeentelijk commentaar.

Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen

Woningbouw

Ten aanzien van de voorgenomen woningbouw in het plan merkt de Commissie op dat Klein Ulsda in het POP wordt aangemerkt als kleine kern waar woningbouw niet is toegestaan. Voor woningbouw die een oplossing biedt voor de negatieve beeldkwaliteit - bijvoorbeeld bij het opvullen van een open ruimte temidden van bestaande bebouwing - maakt het POP een

uitzondering op deze regel. De Commissie is van mening dat de geboden bouwmogelijkheden met het oog hierop nader gemotiveerd dienen te worden waarbij in het bijzonder aan het aspect beeldkwaliteit aandacht moet worden besteed.

Daarnaast moet - in verband met het contingentenbeleid - voor wat betreft de vervangende woningbouw aan de Ulsderweg (tussen de nummers 18 en 22) duidelijk worden aangegeven wanneer de sloop van de voormalige woning op deze locatie heeft plaatsgevonden. Bij sloop vóór 2002 komt dit namelijk ten laste van het aan de gemeente toegekende woningcontingent. Voor wat betreft de woningbouwmogelijkheid aan de AE - Dijk moet duidelijk worden aangegeven of het hier gaat om de vervanging van een pand met een woonfunctie of een gebouw met een andere, niet-woonfunctie.

Reactie:

Het voorontwerp-bestemmingsplan biedt ruimte voor de bouw van twee woningen. De bouwmogelijkheid aan de AE-dijk betreft vervangende nieuwbouw van een woning die in 1973 is afgebrand. De bouwmogelijkheid aan de Ulsderweg tussen de nummers 18 en 22 betreft een locatie waar nooit eerder een woning heeft gestaan, maar waar op grond van het vigerende beleid wel een woning gebouwd mag worden.

Voor beide bouwmogelijkheden zijn inmiddels bouwaanvragen ingediend die op grond van het vigerende beleid voor Klein Ulsda vergund moeten worden. Deze bouwmogelijkheden staan dan ook niet meer ter discussie. In het gemeentelijke Woonplan "Ruimte voor Kwaliteit" zijn voor Klein Ulsda voor de periode 2002-2006 3 bouwmogelijkheden (en dus niet 2 zoals de Commissie in haar advies aangeeft) opgenomen. Dit aantal is ook door Gedeputeerde Staten geaccordeerd.

Vanuit historisch perspectief is in Klein Ulsda sprake van een redelijk verdichte lintbebouwing in het open dijkenlandschap. Incidentele (vervangende) woningbouw is in dit licht ruimtelijk goed inpasbaar. Ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden betekent het bestemmingsplan bovendien een aanzienlijke verbetering van de beeldkwaliteit.

Een goede ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw is gewaarborgd middels het bouwvlak (haaks op en op enige afstand van de weg) met een gevelbouwgrens op de plankaart in combinatie met de bebouwingsbepalingen ten aanzien van de hoofdvorm (één bouwlaag met kap) in de voorschriften. Waar het gaat om de beeldkwaliteit van de woningen vormt (uitsluitend) de gemeentelijke welstandsnota het toetsingskader. Hierin gelden voor het lint van Klein Ulsda specifieke welstandscriteria gericht op het 'respecteren van de bestaande structuren' waarbij een eigentijdse vormgeving en een zekere mate van contrast tussen de gebouwen tot de mogelijkheden behoort.

Overigens is naar aanleiding van een concrete bouwaanvraag in het ontwerp bestemmingsplan een derde bouwmogelijkheid opgenomen. Deze ligt op het perceel aan de Ulsderweg tussen de nummers 11 en 7. Het gaat hier om vervangende nieuwbouw van een woning die in 1984 is afgebrand. Ook voor deze bouwmogelijkheid geldt dat deze op grond van de nog vigerende planologische regeling (bouwverordening) vergund moet worden. Voor de goede ruimtelijke inpassing van deze woning geldt hetzelfde als

hetgeen hiervoor over de overige twee bouwmogelijkheden in het plan is gesteld.

Opmerkingen over de voorschriften

1. De Commissie is van mening dat de definitie van het begrip 'woonhuis' ruimte biedt voor nieuwe woningbouw. Dit is in strijd met het provinciale beleid.
2. In de voorschriften ontbreekt een definitie van het begrip 'privé-club'.
3. De Commissie adviseert in de bestemming 'Gemengde doeleinden' te bepalen dat het aantal woonhuizen niet meer dan het bestaande aantal mag bedragen.
4. De vrijstelling voor het toestaan van productiegebonden detailhandel binnen de agrarische bestemming is onduidelijk omdat binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken zijn toegestaan.
5. De vrijstellingsbepaling om de hoogte van andere bouwwerken te vergroten tot 10 meter is in strijd met het provinciale beleid inzake reclamemasten.

Reactie

1. *In de definitie van het begrip woonhuis is - naast hetgeen de Commissie aangeeft - tevens bepaald dat een woonhuis qua uiterlijke verschijningsvorm als eenheid beschouwt wordt. Desondanks zal de betreffende begripsbepaling worden aangepast.*
2. *Voor het begrip 'prive-club' wordt een definitie opgenomen.*
3. *Deze opmerking wordt overgenomen.*
4. *De betreffende vrijstelling treft inderdaad geen doel en wordt dan ook geschrapt.*
5. *De betreffende vrijstelling wordt in overeenstemming met het provinciaal beleid gebracht.*

Waterschap Hunze en Aa's

1. Het waterschap merkt allereerst op dat zij het jammer vindt niet in een eerder stadium bij de planvorming te zijn betrokken.
2. Inhoudelijk uit het waterschap de wens de hoofdwatgang aan de Hamsterdijk onder de bestemming 'Water' te brengen.
3. Ten aanzien van de nieuwbouwlocaties adviseert het waterschap bij de aanleg van een gescheiden rioolstelsel de regenwaterafvoer - in overleg met het waterschap - af te koppelen naar het oppervlaktewater en daarnaast bij de bouw niet-uitlopende bouwmaterialen te gebruiken.

Reactie

1. *Het bestemmingsplan Klein Ulsda is in hoofdzaak een conserverend plan waarin de bestaande situatie (slechts) opnieuw wordt vastgelegd en alleen incidenteel een aantal perceelsgebonden ontwikkelingen zijn voorzien. In de plantoelichting is ook aangegeven dat geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding worden voorzien. Gelet hierop heeft het overleg met het waterschap vroegtijdig genoeg plaatsgevonden.*
2. *De betreffende watgang wordt als water bestemd.*

3. Waar nodig vindt in het uitvoeringsstadium van het bestemmingsplan nader overleg met het waterschap plaats. Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Voor wat betreft de nieuwbouw tussen de Ulsderweg 18 en 22 en tussen de Ulsderweg 7 en 11 zal het regenwater worden afgekoppeld naar het oppervlaktewater. Voor wat betreft de nieuwbouw aan de AE-dijk is dit in verband met de technische uitvoerbaarheid in relatie tot de kosten - gelet op de betrokken belangen - een te vergaande maatregel.

= = =

BIJLAGE 1

Archeologisch onderzoek

BIJLAGE 1

Archeologisch onderzoek



Gemeente Bellingwedde
t.a.v. de heer L. Helmer
Hoofdweg 2
9698 AE WEDDE

GEMEENTE BELLINGWEDDE			
d.d.	29 MEI 2006		
Code:	-1731212		
burg.	[handwritten signature]		
B. en W.	K	A	KENMERK
d.d.	R	A	
U.S.A. Z.	[handwritten signature]		
Qu.W.	A ³¹ /5		
Vente			

hoge der a 5
9712 ac groningen
telefoon (050) 312 65 45
fax (050) 312 33 62
email: molema@libau.nl

groningen 23 mei 2006

onderwerp -

Geachte heer Helmer,

Naar aanleiding van uw verzoek stuur ik u het archeologisch advies ten behoeve van het bestemmingsplan Klein Ulsda, gemeente Bellingwedde.

Planvoornemen

Het planvoornemen betreft een nieuw bestemmingsplan voor het dorp Klein Ulsda. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard; op drie locaties wordt de mogelijkheid tot woningbouw gecreëerd.

Informatie

De percelen waarop de woningbouw wordt beoogd zijn niet op de Archeologische MonumentenKaart (AMK) geregistreerd als archeologisch terrein, noch zijn van deze percelen archeologische vondsten bekend (geen registratie van vondsten in de archeologische database ARCHIS). Evenmin zijn uit het plangebied archeologische vondsten geregistreerd. Nabij het plangebied ligt een terrein van hoge archeologische waarde. Het betreft het terrein van de middeleeuwse kerk van Ulsda (zie bijlage Uitgebreide Rapportage Monumenten: monumentnr. 6818). Daarnaast zijn 4 vondstmeldingen uit de nabijheid van het plangebied geregistreerd. Het betreft vondstmeldingen van een middeleeuws muurfragment, een houten scheepswrak, scherven en tegelfragmenten uit de Nieuwe Tijd, en de vondst van een grote puinplek, mogelijk de standplaats van de kerk van Ulsda (zie bijlage Uitgebreide Rapportage Waarnemingen, respectievelijk de nrs. : 238414, 238415, 238416 en 238417). Met uitzondering van vondstmelding 238414 zijn de bovengenoemde archeologische gegevens vermeld in de bijlage: Kaart Archeologie. Overigens liggen zowel het terrein van hoge archeologische waarde als de genoemde vondstmeldingen in de gemeente Reiderland. Dit geldt ook voor de resten van een schansje ('batterij') aan de noordoever van de Westerwoldse Aa (zie in de bijlagen: Minuutplan Beerta, sectie G, Ulsda). Dit terrein ontbreekt in ARCHIS).

Ulsda is een dorp dat in de Late Middeleeuwen is ontstaan op een kleine markante keileemopduiking aan de oever van de Westerwoldse Aa. Het omringende gebied (Reiderland en Wold-Oldambt) bestond uit een veenlandschap met verspreide dekzand- en keileemopduikingen. Het veen werd in de Middeleeuwen in cultuur gebracht en onder andere gebruikt voor roggeteelt. In de loop van de Late Middeleeuwen ontstond grote wateroverlast vanwege maaiveld dalende, veroorzaakt door krimp en oxidatie van het veen. Aan het einde van de Middeleeuwen volgde een grote overstromingsramp. Opgestuwd water van de rivier de Eems zette het aangrenzende gebied onder water en er ontstond een grote boezem: de Dollard. In deze Boezem bleef Ulsda als een eiland boven het water uitsteken. In de 17^e eeuw werd Ulsda weer ingepolderd; het middeleeuwse veenontginningslandschap was bedekt met een pakket Dollardklei.

Hoewel op de pleistocene afzettingen (onder de klei en veenpakketten) regelmatig sporen uit de Steentijd worden aangetroffen (bijvoorbeeld ten noorden van het dorpenlint Finsterwolde, Oostwold en Midwolda en ook ten noordwesten van het lint Vriescheloo - Bellingwolde), is het onaannemelijk dat in het plangebied dergelijke resten aanwezig kunnen zijn, vanwege de ligging in het geulsysteem van de Westerwoldse Aa. Het Pleistoceen duikt hier diep weg en is daarnaast ook geërodeerd door rivierwater en zeewater. Zeewater kon via riviersystemen diep landinwaarts doordringen.

Klein Ulsda ...

Klein Ulsda (oudtijds 'Hutten' genaamd) is een tamelijk jong buurschap die is ontstaan langs de oostelijke oever van de Westerwoldse Aa, aan de doorgaande weg van Winschoten naar Nieuwe Schans. Hoewel de moderne toponiem anders doet vermoeden is een ontstaan van de buurschap vanuit Ulsda niet aannemelijk. Dit is te concluderen op basis van de oude toponiem 'Hutten', de ligging in een andere gemeente en de landschappelijke scheiding door de Westerwoldse Aa (de brug over de Aa is pas in de tweede helft van de 19^e eeuw aangelegd).

Op de Hottingeratlas (het betreffende kaartblad is samengesteld in de periode 1788-1792; zie H.J. Versfelt, 2003) en de minuutplan van 1831 (zie bijlage Minuutplan Bellingwolde, sectie B Oude Schans) is de bebouwing langs de Westerwoldse Aa reeds aanwezig. De huidige oost-west gerichte doorgaande weg naar de weg Hamdijk-Oude Schans is dan nog niet aangelegd. Bebouwing is hier dan ook nog niet aanwezig. Wel liggen verspreid langs de Hamdijk boerderijplaatsen.

De bodem in het plangebied bestaat uit poldervaaggronden in de vorm van zware kalkrijke klei (Bodemkaartcode Mn45A; zie bijlagen: Kaart Archeologie). Vaaggronden zijn gronden waarin (nog) geen bodemvormende processen hebben plaatsgevonden. Deze klei is afgezet in de Late Middeleeuwen ten gevolge van de overstromingen door de Dollard.

De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is niet gebruikt voor onderhavig onderzoek. De wetenschappelijke waarde van deze 'voorspellende' kaart staat momenteel ter discussie. Bovendien doet de IKAW geen uitspraken over de periode Middeleeuwen en juist uit deze periode zijn in Oost-Groningen veelvuldig sporen aanwezig.

Overweging en Advies

In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein in het geding. Het is daarnaast onaannemelijk dat in het plangebied tot nu toe onbekende bewoningssporen uit de periode Prehistorie tot en met de Middeleeuwen aanwezig zijn, vanwege erosie en diepliggende pleistocene afzettingen. De buurschap Klein Ulsda is in de Nieuwe Tijd ontstaan en droeg oorspronkelijk de naam 'Hutten'. De buurschap was gelegen langs de Westerwoldse Aa. De huidige bebouwing langs de doorgaande weg naar de Hamdijk is van recente oorsprong en was in 1831 nog niet aanwezig.

Op drie locaties wordt woningbouw voorzien. Eén locatie ligt aan de Westerwoldse Aa en valt binnen de oorspronkelijke omvang van de buurschap 'Hutten'. Vermoedelijk is deze locatie nooit bebouwd geweest (zie bijlage Minuutplan Bellingwolde, sectie B Oude Schans; topografische informatie op www.kich.nl is in onderhavige situatie niet betrouwbaar; de kaartbeelden van '1900' en de moderne topografie zijn niet goed passend).

Op basis van bovenstaande informatie is het niet aan de orde om in het bestemmingsplan rekening te houden met (te verwachten) archeologische waarden. De ruimtelijke ontwikkelingen waarin het bestemmingsplan voorziet, kunnen zonder archeologisch voorbehoud plaatsvinden.

Mochten bij de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten tevoorschijn komen, dan geldt krachtens de monumentenwet (1988) een meldingsplicht*.

Ik hoop u met bovenstaand advies voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



Drs. J. Molema
Archeoloog Libau steunpunt

* Vondstmeldingen dienen binnen drie dagen te worden gedaan bij de burgemeester; de burgemeester stelt onverwijld de ROB op de hoogte.

Bijlagen:

- Kaart archeologie
- Minuutplan Uithuizen, detail sectie E Uithuizen, blad 1.
- Uitgebreide Rapportage Waarnemingen
- Uitgebreide Rapportage Monumenten

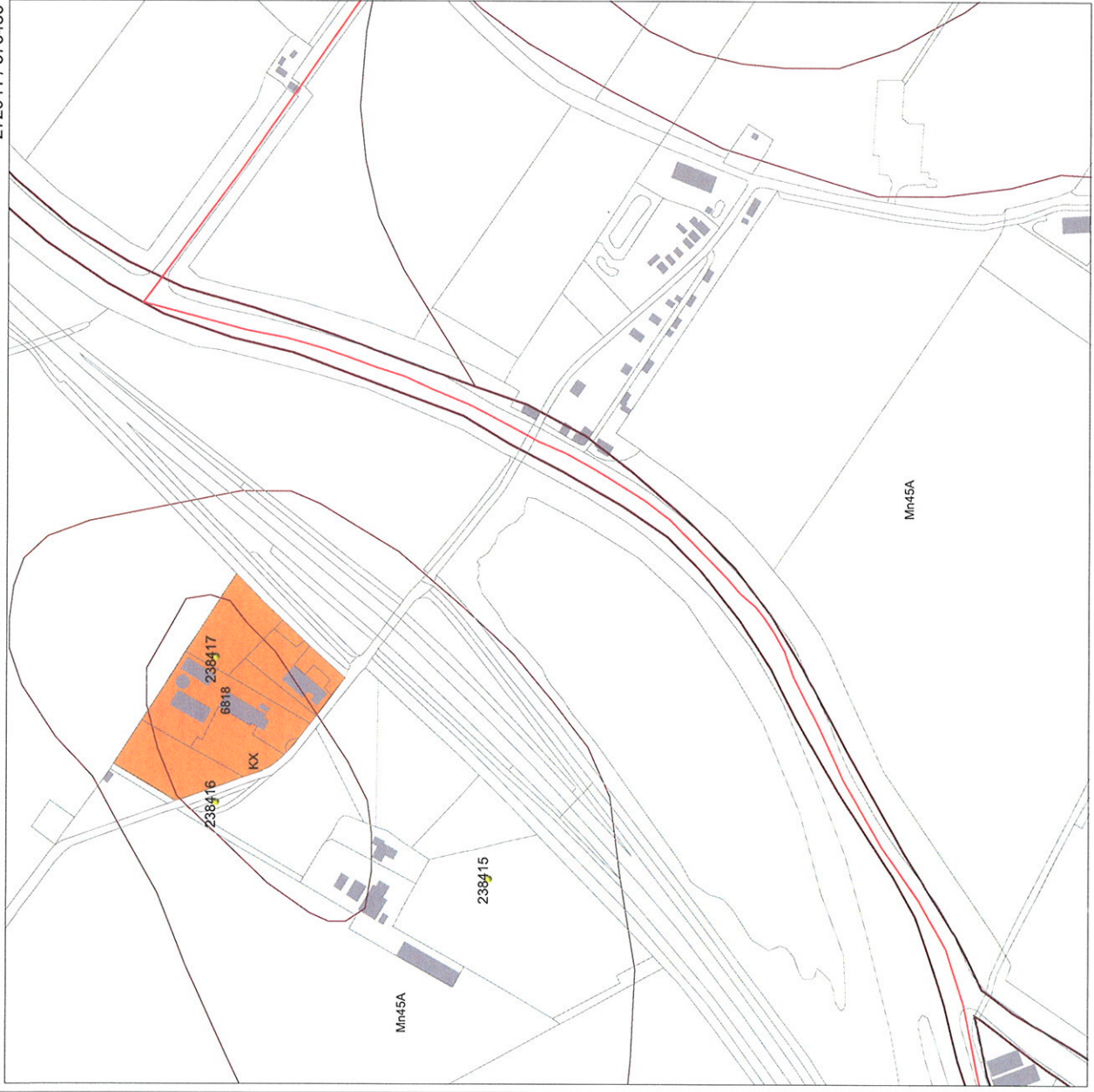
Gebruikte literatuur:

Versfelt, H.J. (samenstelling en inleiding), 2003. De Hottinger –atlas van Noord- en Oost-Nederland (1773-1794). Heveskes uitgevers, Groningen.
Grote Historische Atlas van Nederland, deel 2: Noord-Nederland 1851-1855. Wolters-Noordhoff Atlasproductie, Groningen.

Kaart archeologie Klein Ulsda en omgeving

Combinatiekaart AMK, Archisgegevens en Bodemkaart

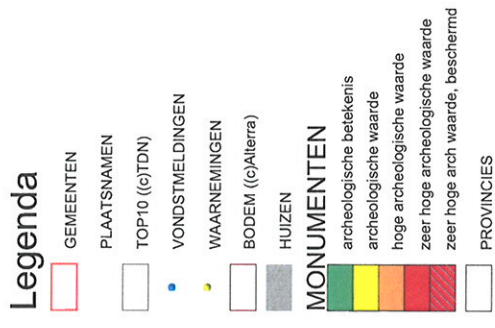
272941 / 576486



271669 / 575214

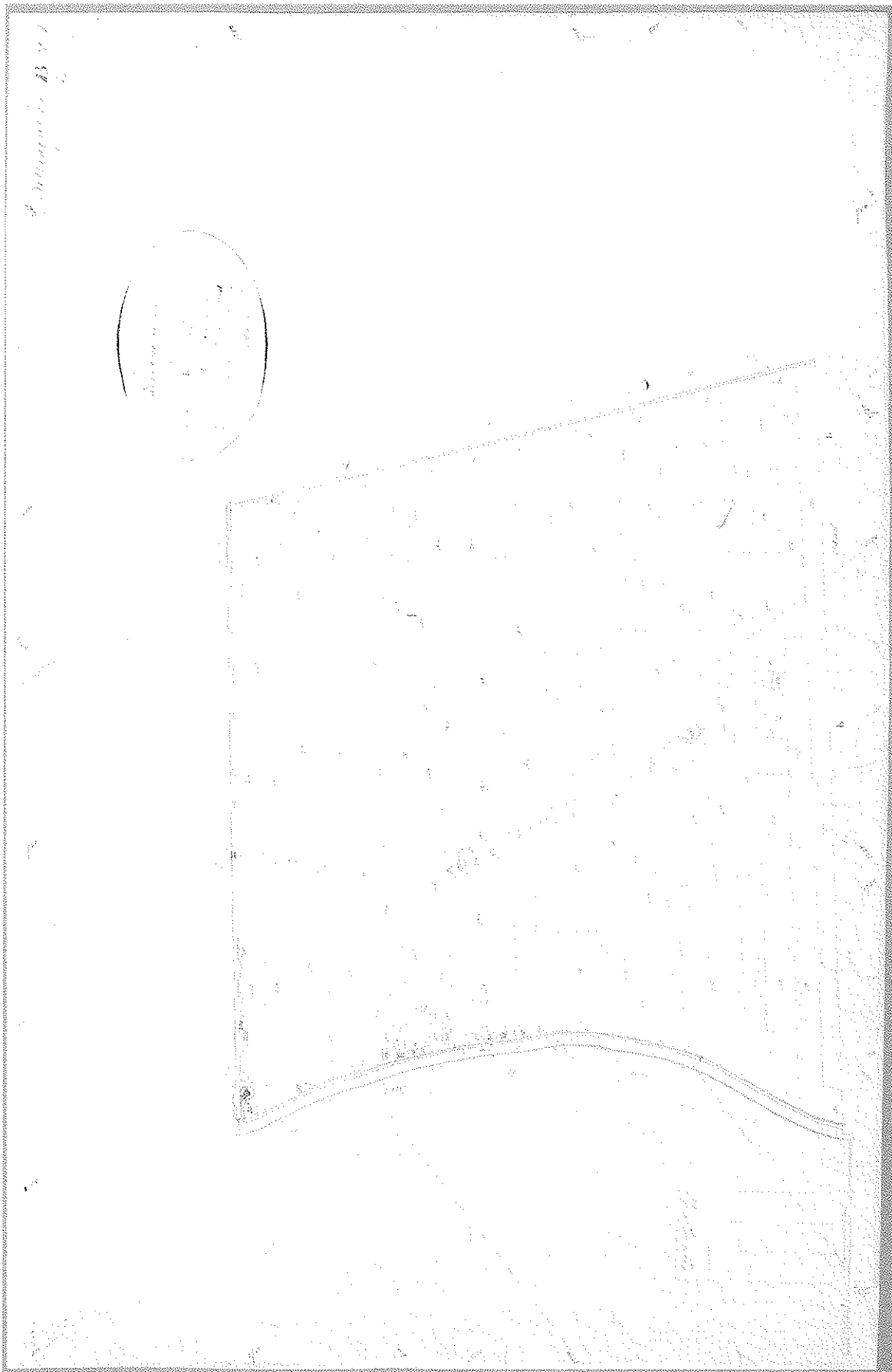
12-05-2006

Molema/Libau

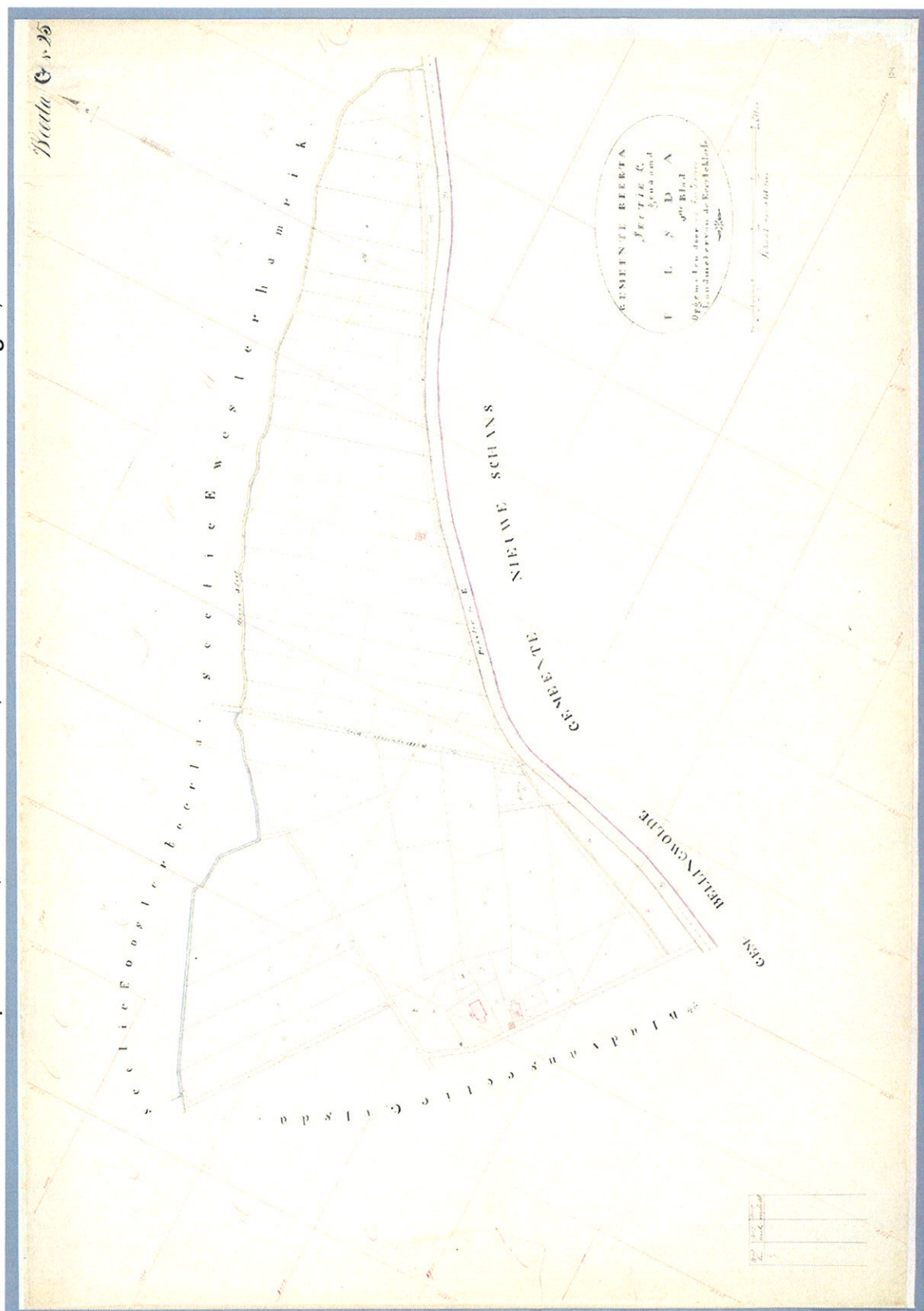


ROB
ArchisII

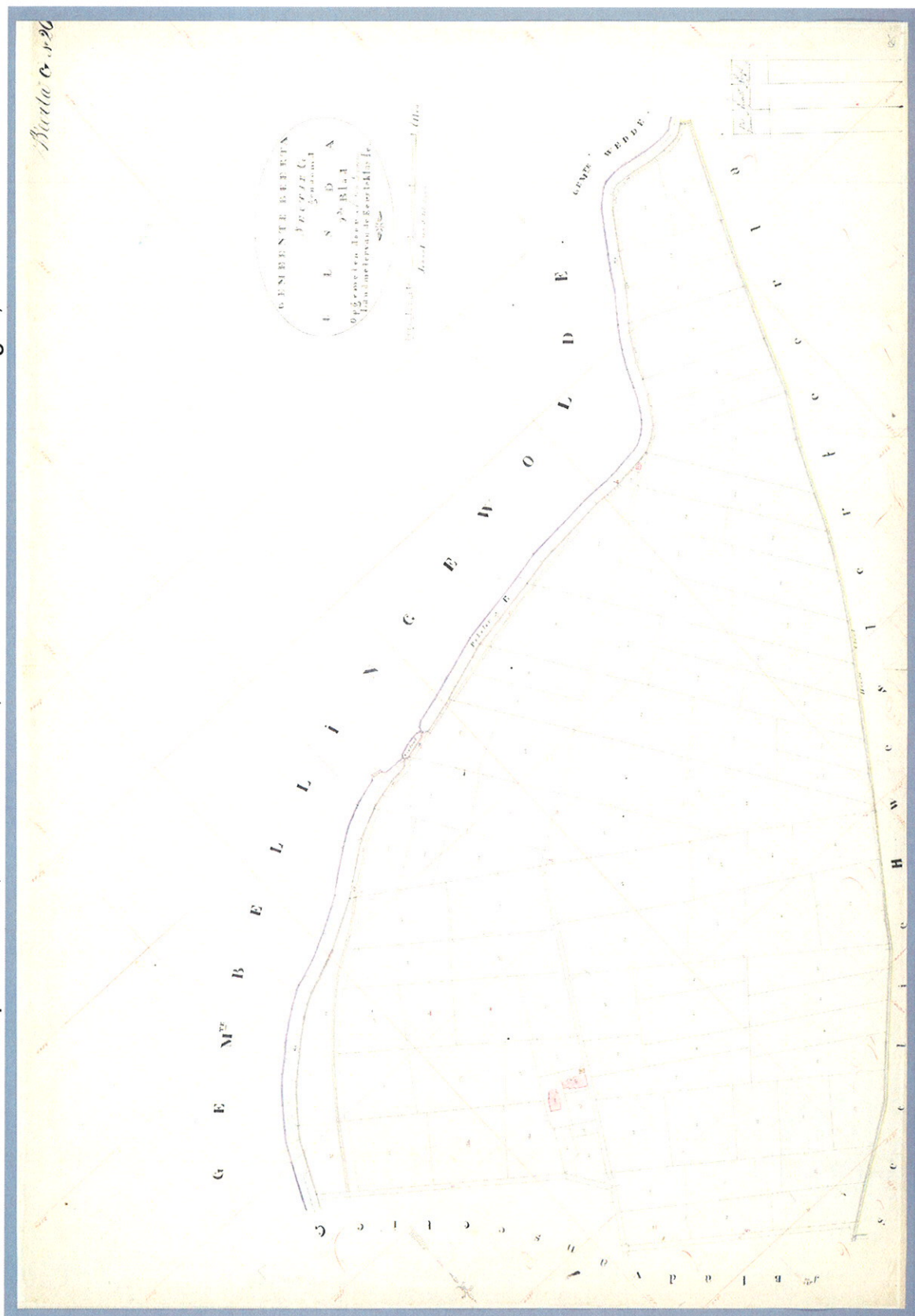
Minuutplan Bellingwolde, sectie B Oude Schans, blad 2. Landmeter E.H. Waalkens, 1831.



Minuutplan Beerta, sectie G Ulsda, blad 1. Landmeter A. van Dongen, 1824.



Minuutplan Beerta, sectie G Ulsda, blad 2. Landmeter A. van Dongen, 1824.



Uitgebreide Rapportage Waarnemingen

Waarnemingsnr: 238414
Vondstmeldingsnr: 238414
Objectcode: 08DZ-11
Coördinaten: 271650 / 575820
Toponiem:
Plaats: Ulsda
Gemeente: Reiderland
Provincie: Groningen
Vinder/datum: Onbekend / 9999
Invoerder/datum: Particulier / 12-08-1955
Beschrijver/datum: Particulier / 08-1955
Verwerving: Niet-archeologisch: graafwerk
Geomorfologie: Onbekend
Grondgebruik: Akkerbouw/tuinbouw/bouwvoor
NAP maaiveld: M

Beschrijving

Bij de aanleg van drainagebuizen in reeds afgegraven gebied is menmetselwerk tegengekomen. Deze zijn waarschijnlijk afkomstig van een middeleeuws bouwwerk. Ulsda is ooit een eiland geweest. Vroegere gemeente: Beerta.

Vondsten

Complex: Nederzetting, onbepaald
Cultuur: Niet van toepassing
Aantal: 9999
Toestand: Onbekend
Materiaal: Keramiek
Code algemeen: Baksteen
Code specifiek: kloostermop: volume ca. 8000-4000 cm³
Datering: Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC - Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC
Toelichting:

Complex: Nederzetting, onbepaald
Cultuur: Niet van toepassing
Aantal: 1
Toestand: Fragment
Materiaal: Keramiek
Code algemeen: Muur(restant)
Code specifiek:
Datering: Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC - Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC
Toelichting:

Complex: Nederzetting, onbepaald
Cultuur: Niet van toepassing
Aantal: 1
Toestand: Fragment
Materiaal: Bot, menselijk
Code algemeen: Bot
Code specifiek:
Datering: Onbekend - Onbekend
Toelichting: Schedelfragment.

Uitgebreide Rapportage Waarnemingen

9

Documentatie

Type:	VER
Beheerder:	Onbekend
Toelichting:	met brieven en kaartje
Type:	KRT
Beheerder:	Onbekend
Toelichting:	bij verslag
Type:	BRF
Beheerder:	Onbekend
Toelichting:	bij verslag, o.a. vinder aan Waterbolk

Collectie

Beheerder	Toelichting
-----------	-------------

Literatuur:

Uitgebreide Rapportage Waarnemingen

Waarnemingsnr: 238415
Vondstmeldingsnr: 238415
Objectcode: 08DZ-12
Coördinaten: 271910 / 575920
Toponiem:
Plaats: Ulsda
Gemeente: Reiderland
Provincie: Groningen
Vinder/datum: Onbekend / 9999
Invoerder/datum: Particulier / 12-08-1955
Beschrijver/datum: Particulier / 08-1955
Verwerving: Niet-archeologisch: graafwerk
Geomorfologie: Onbekend
Grondgebruik: Akkerbouw/tuinbouw/bouwvoor
NAP maaiveld: M

Beschrijving

Op dit punt zijn resten van een schip gevonden. De restanten zijn nog in de bodem aanwezig, liggende naar schatting op een diepte van ruim 2m onder het niet vergraven maaiveld. Ulsda is vroeger een eiland geweest. Vroegere gemeente: Beerta. Tijdens aanleg van drainagebuizen zijn verschillende vondsten gedaan.

Vondsten

Complex: Scheepvaart
Cultuur: Niet van toepassing
Aantal: 9999
Toestand: Fragment
Materiaal: Hout/houtskool
Code algemeen: Schip/boot (onderdeel)
Code specifiek:
Datering: Onbekend - Onbekend
Toelichting: Resten van een schip, materiaal niet genoemd.

Documentatie

Type: VER
Beheerder: Onbekend
Toelichting: met brieven en kaartje
Type: KRT
Beheerder: Onbekend
Toelichting: bij verslag
Type: BRF
Beheerder: Onbekend
Toelichting: bij verslag, o.a. vinder aan Waterbolk

Collectie

Beheerder Toelichting

Literatuur:

Uitgebreide Rapportage Waarnemingen

Waarnemingsnr: 238416
Vondstmeldingsnr: 238416
Objectcode: 08DZ-13
Coördinaten: 272000 / 576240
Toponiem:
Plaats: Ulsda
Gemeente: Reiderland
Provincie: Groningen
Vinder/datum: Onbekend / 9999
Invoerder/datum: Particulier / 12-08-1955
Beschrijver/datum: Particulier / 08-1955
Verwerving: Niet-archeologisch: graafwerk
Geomorfologie: Onbekend
Grondgebruik: Akkerbouw/tuinbouw/bouwvoor
NAP maaiveld: M

Beschrijving

Tijdens de aanleg van drainagebuizen worden diverse vondsten gedaan. Ulsda is ooit een eiland geweest. Vroegere gemeente: Beerta.

Vondsten

Complex: Onbekend
Cultuur: Onbekend
Aantal: 9999
Toestand: Onbekend
Materiaal: Keramiek
Code algemeen: Tegel
Code specifiek:
Datering: Onbekend - Onbekend
Toelichting: Scherven van handgeschilderde tegels.

Documentatie

Type: VER
Beheerder: Onbekend
Toelichting: met brieven en kaartje
Type: KRT
Beheerder: Onbekend
Toelichting: bij verslag
Type: BRF
Beheerder: Onbekend
Toelichting: bij verslag, o.a. vinder aan Waterbolk

Collectie

Beheerder Toelichting

Literatuur:

Uitgebreide Rapportage Waarnemingen

Waarnemingsnr: 238417
Vondstmeldingsnr: 238417
Objectcode: 08DZ-14
Coördinaten: 272170 / 576240
Toponiem:
Plaats: Ulsda
Gemeente: Reiderland
Provincie: Groningen
Vinder/datum: Onbekend / 9999
Invoerder/datum: Particulier / 12-08-1955
Beschrijver/datum: Particulier / 08-1955
Verwerving: Niet-archeologisch: graafwerk
Geomorfologie: Onbekend
Grondgebruik: Akkerbouw/tuinbouw/bouwvoor
NAP maaiveld: M

Beschrijving

Vroegere gemeente: Beerta. Tijdens aanleg van drainagebuizen worden verschillende vondsten gedaan. Ulsda was vroeger een eiland.

Vondsten

Complex: Kerk
Cultuur: Niet van toepassing
Aantal: 9999
Toestand: Onbekend
Materiaal: Keramiek
Code algemeen: Afval
Code specifiek:
Datering: Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC - Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC
Toelichting: Puinplek, mogelijk van in de 13e eeuw gestichte kerk, materiaal onbekend

Complex: Kerk
Cultuur: Niet van toepassing
Aantal: 9999
Toestand: Onbekend
Materiaal: Metaal
Code algemeen: Munt
Code specifiek:
Datering: Onbekend - Onbekend
Toelichting:

Documentatie

Type: VER
Beheerder: Onbekend
Toelichting: met brieven en kaartje
Type: KRT
Beheerder: Onbekend
Toelichting: bij verslag

Uitgebreide Rapportage Waarnemingen

12

Type: BRF
Beheerder: Onbekend
Toelichting: bij verslag, o.a. vinder aan Waterbolk

Collectie

Beheerder Toelichting

Literatuur:

Uitgebreide Rapportage Monumenten

Monumentnr: 6818 Oppervlakte: 36.920 m2
CMA-nr: 08C - 016
Status: Terrein van hoge archeologische waarde
Toponiem: DE BULT
Plaats: Ulsda
Gemeente: Reiderland
Provincie: Groningen
Coördinaten: 272134 / 576224
Terreinbeheerder: Niet van toepassing
Rijksmonumentennr.:
Gemeentenr.:
Kadasterregistratienr.:
Kadasterdeel_nr.:

Complexen

Complextypen	Begindatering	Einddatering
Kerk	LME	LME

Beschrijving

CAA: / Grondgebruik: akkerland (1997) Groenendijk nr. Beerta 4 Dit is de locatie van de oude kerk van Ulsda. In (?) werd bij de aan- leg van draineerleidingen de funderingen van de vermoedelijke kerk aangetroffen. Situatie 2000:coördinaten waren onjuist, zijn aangepast. Het terrein is bij de aanleg van de afrit van de A7 aangetast, mogelijk nog sporen aanwezig. Veldcontrole mei 2000; RAAP (J.Molema) Oud kerkterrein van het dorp ~~Beerta~~

Ulsda

Documentatie

Type:	VER
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	kopie verslag veldwerk 2000
Type:	KRT
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	topkaarten 1:25.000/1:10.000.
Type:	VER
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	Aant. Gem.Beerta/Herinr.Oost-Gr. Vondstmeldingen.
Type:	BRF
Beheerder:	Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
Toelichting:	kopie Vasbinder Jr. 1955/Info terrein.

Literatuur

GROENENDIJK, H.A.

Herinrichting oost-Groningen en de Gronings-Drentse Veenkolonien. Rapport archeologie voor het deelgebied Oldamt.

1985