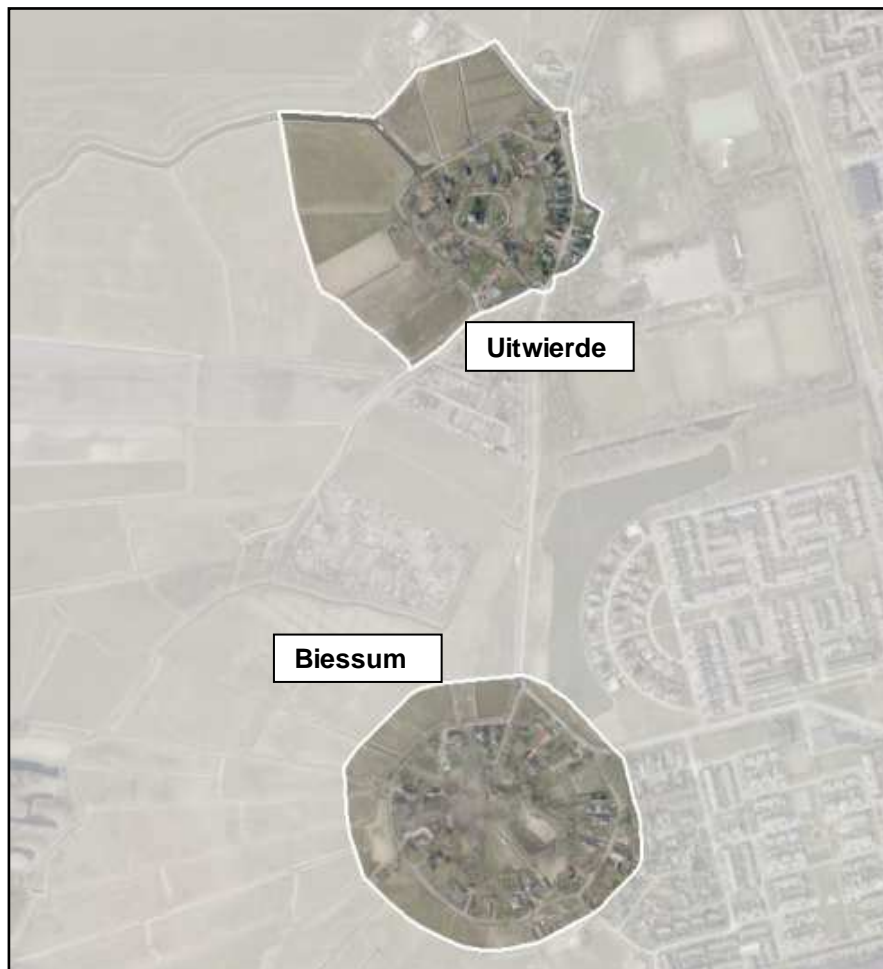


Beheersverordening Biessum - Uitwierde

Vastgesteld

18 december 2014



Toelichting

Inhoudsopgave

1.	<i>Inleiding</i>	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Begrenzing plangebied	7
1.3	Opzet beheersverordening	8
1.4	Leeswijzer	8
2.	<i>Beschrijving van het plangebied</i>	9
2.1	Ontstaansgeschiedenis	9
2.2	Biessum	9
2.2.1	Ruimtelijke structuur Biessum	9
2.2.2	Functionele structuur Biessum:	9
2.2.3	Monumenten en beeldbepalende elementen Biessum:	10
2.3	Uitwierde	10
2.3.1	Ruimtelijke Structuur Uitwierde.....	10
2.3.2	Functionele structuur Uitwierde	11
2.3.3	Beschermd dorpsgezicht Uitwierde	12
3.	<i>Beleidskader</i>	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid.....	13
3.2.1	Nota Ruimte	13
3.2.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.2.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	13
3.2.4	Rijksmonumenten	14
3.3	Provinciaal beleid	15
3.3.1	Omgevingsplan	15
3.3.2	Omgevingsverordening	15
3.3.3	Volkshuisvesting	16
3.4	Regionaal.....	16
3.4.1	Pact Regio Eemdelta.....	16
3.4.6	'Afwalwaterplan DAL-W ² '.....	17
3.5	Gemeentelijk beleid	17
3.5.1	Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030	17
3.5.2	Kleur Bekennen	17
3.5.3	Duurzaam bouwen en klimaatbeleid	18
3.5.4	Welstandsnota	18
3.5.5	Conclusie.....	19
4.	<i>Randvoorwaarden</i>	21
4.1	Bodem	21
4.2	Archeologie	21
4.3	Water.....	22
4.4	Ecologie	22
4.4.1	Gebiedsbescherming	23
4.4.2	Soortbescherming	23
4.5	Geluid	23
4.6	Externe Veiligheid	24
	Toetsing en uitgangspunten: risicovolle inrichtingen	24
	Toetsing en uitgangspunten: risicovolle transportassen.....	24
	Provinciaal basisnet Groningen/toekomstige basisnet in relatie tot de beheersverordening.....	25
	Groepsrisico	25
5.	<i>Juridische toelichting</i>	29
5.1	Keuze voor beheersverordening.....	29
5.2	Toelichting begrip "bestaande mogelijkheden"	29
5.3	Opzet van de beheersverordening.....	30
6.	<i>Inspraak en overleg</i>	33
	<i>Bijlage 1: Beschermd Dorpsgezicht</i>	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeente er voor te zorgen, dat ruimtelijke plannen actueel zijn en blijven. Daartoe dient een ruimtelijk plan eenmaal per 10 jaar te worden geactualiseerd. Op zich zou dat kunnen door middel van een verlengingsbesluit, indien de raad van mening is dat de in het plan aangewezen bestemmingen en de regels die in verband daarmee in het plan zijn opgenomen nog in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening. Omdat echter sinds 2010 een ruimtelijk plan op grond van de Wro digitaal raadpleegbaar moet worden vastgesteld moet ingeval van het actualiseren van een ruimtelijk plan dat vóór 2010 (niet volgens de deze digitale verplichtingen) is vastgesteld een nieuw ruimtelijk plan worden vastgesteld. Dit kan een nieuw bestemmingsplan zijn. Voor delen van het grondgebied waar geen ontwikkeling wordt voorzien kan de raad echter een beheersverordening vaststellen in plaats van een bestemmingsplan. In zo'n beheersverordening wordt dan het beheer van de grond overeenkomstig bestaand gebruik gereguleerd.

Voor de dorpen Biessum en Uitwierde is op in 2004 het bestemmingsplan "Biessum – Uitwierde" vastgesteld. Om dit plan actueel te houden conform de Wro moet in 2014 een nieuw ruimtelijk plan worden vastgesteld door de raad. De "Beheersverordening Biessum – Uitwierde" is opgesteld om hieraan invulling te geven. Deze beheersverordening zal het geldende bestemmingsplan vervangen.

1.2 Begrenzing plangebied

Deze beheersverordening heeft betrekking op de kernen Biessum en Uitwierde. Het gebied waarop deze beheersverordening betrekking heeft – het plangebied – is in de figuren 1 en 2 hieronder is op een kaartje weergegeven.



Figuur 1 plangebied Uitwierde



figuur 2 plangebied Biessum

De kern Biessum grenst aan de oostzijde aan het bebouwd gebied van Delfzijl – Noord. Uitwierde ligt ten noorden van de kern Biessum.

1.3 Opzet beheersverordening

Een beheersverordening heeft het karakter van een consoliderend bestemmingsplan. De verordening bevat een regeling ten aanzien van de bestaande rechten. Dat betekent, dat alles wat op basis van geldende planologische regelingen is toegestaan ten aanzien van gebruiks-, bouw- en inrichtingsmogelijkheden, in de voorliggende beheersverordening is overgenomen. Wat onder “bestaand” moet worden verstaan wordt verderop in deze toelichting uitgewerkt.

Verder is bij het opstellen van de beheersverordening rekening gehouden met geldende wet- en regelgeving en met geldende beleidskaders.

De wijze waarop een beheersverordening moet worden opgesteld is vormvrij. Wel moet een beheersverordening, net als elk ruimtelijk plan, voldoen aan de digitale verplichtingen die gelden op grond van de Wro.

De Beheersverordening Biessum – Uitwierde bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

Met de toelichting wordt de uitvoerbaarheid van de verordening aangetoond. Alle betrokken belangen worden daarin op een rijtje gezet en tegen elkaar afgewogen.

Met de regels vindt de juridische verankering plaats van het beoogde beleid. De verbeelding is een grafische weergave daarvan.

Een nadere toelichting op het instrument 'beheersverordening' en de keuze hiervoor is opgenomen in hoofdstuk 5.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van de beheersverordening is als volgt opgebouwd.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de beschrijving van Biessum en Uitwierde. Vervolgens gaat hoofdstuk 3 in op het relevante rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. De omgevingsaspecten, welke aan bod dienen te komen bij ruimtelijke plannen, zijn in hoofdstuk 4 weergegeven. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten.

2. Beschrijving van het plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het Groninger zeekleigebied is onderdeel van het zuidoostelijke kustgebied van de Noordzee, het verspreidingsgebied van de wierden of terpen. Het Groninger zeekleigebied is in de laatste 10.000 jaar, het Holoceen, gevormd door de getijdewerking van de zee die hand in hand gaat met een eerste snelle en later geleidelijk afnemende stijging van de zeespiegel. Sedimentatie- en verlandingsprocessen worden onderbroken door langdurige perioden waarin de eroderende werking van de zee centraal staat. Afhankelijk van de ligging van het gebied ten opzichte van de zee worden opeenvolgende perioden van wisselende zee-invloeden onderscheiden. Deze perioden staan bekend als transgressie- en regressiefasen.

In elke regressieperiode worden nieuwe nederzettingen op kwelderniveau gesticht. Dit zijn de aanlegfasen van nagenoeg alle wierden. Vervolgens worden gedurende opeenvolgende transgressieperioden verschillende generaties van wierden of woonhoogten aangelegd. De start van deze ontwikkeling ligt omstreek de 7^e eeuw voor Christus. Rond die tijd zijn voor het eerst delen van het Groninger zeekleigebied zodanig hoog opgeslibd, dat permanente bewoning mogelijk wordt.

Vanaf omstreeks de 11^e eeuw na Christus ontstaat door systematische bedijking op den duur een aaneengesloten zeewering. Daarna worden in het Groninger kleigebied geen nieuwe kunstmatige woonhoogten meer opgeworpen.

2.2 Biessum

2.2.1 Ruimtelijke structuur Biessum

Op basis van de kadastrale kaart uit 1819 is vooral in de jaren 70 nieuwbouw gerealiseerd op die locaties, waar volgens die kadastrale kaart bebouwing stond. Daarmee is de aanwezige open structuur van de wierdebebouwing zo goed mogelijk gehandhaafd en kon de aanwezige radiale verkaveling, die zo kenmerkend is voor de bebouwde omgeving van Biessum, gehandhaafd blijven. De bebouwing is voor het grootste gedeelte gegroepeerd langs de Ossenweg, die geheel rond de wierde loopt. Slechts twee woningen zijn gebouwd op het middengedeelte van de wierde.

2.2.2 Functionele structuur Biessum:

De bebouwing van de wierde Biessum bestaat uit een twintigtal woonhuizen, een boerderij, een voormalige boerderij, die nu in gebruik als woonhuis. De wierde Biessum kenmerkt zich vooral als een woongebied. Er staat nog één boerderij, die daadwerkelijk als zodanig in gebruik is.

Alhoewel Biessum een zeer oude wierde is, resteren er nog slechts vier gebouwen van bijzondere betekenis, hetgeen heeft geresulteerd in een aanwijzing als bouwkundig monument, ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988. Het betreft hier de (voormalige) boerenhoven Ossenweg 2, 19, 31 en 33, die nu in gebruik zijn als woonhuis.

2.2.3 Monumenten en beeldbepalende elementen Biessum:

Ossenweg 2 is gelegen op de zoom van de wierde en bestaat uit een grote, gedeeltelijk met riet, gedeeltelijk met pannen gedekte schuur, met een toegang in de achtergevel naar de Ossenweg. Het aan de kop van de schuur aangebouwde, gedeeltelijk onderkelderde woonhuis van baksteen is gedekt door een met pannen gedekt zadeldak met een wolfseind. Aangebouwd haaks op de kop van de schuur bevindt zich een bakstenen met pannen gedekt bakhuis.

Ossenweg 19 is een op de wierde gelegen boerenhoeve, bestaande uit een schuur onder een zadeldak, gedeeltelijk met riet en gedeeltelijk met pannen bedekt, aan weerszijden aan de kop afgewolfd en met een uilebord. In de lengterichting is aan de schuur het bakstenen woonhuis, met ahang aangebouwd. Het pand is gedekt door een pannen zadeldak met wolfseind. Op de overgang van de schuur en het woonhuis is het bakhuis haaks uitgebouwd.

Ossenweg 31 is een op de wierde gelegen hoeve, bestaande uit een zware, met riet gedekte schuur, onder een zadeldak met aan beide einden een wolfseind met een uilenbord. De schuur is aan de noordoost zijde in de tweede helft van de 19de eeuw verlengd. Aan die kant is de hoofdingang, gericht naar de Ossenweg. Het verdiepingloos bakstenen woonhuis heeft een omlopend pannen schilddak met hoekschoorstenen.

Ossenweg 33 is een grote boerderij waarvan woning en schuur door een doorgaand dak gedekt zijn. Het woonhuis is deels onderkelderd. De schuurgevel beschikt over twee nog gave ingangen. Welke zijn gesloten door flauwe bogen waarin zich een sluitsteen bevindt.

2.3 Uitwierde

2.3.1 Ruimtelijke Structuur Uitwierde

Uitwierde is een kleine dorpswierde die dateert uit omstreeks het begin van de jaartelling. Als onderdeel van een radiale indeling kent Uitwierde een tweevoudige en gedeeltelijk drievoudige ringstructuur. De dorpsstructuur sluit in westelijke richting aan op het aangrenzende open kleigebied. In dat open kleigebied overheerst de blokverkaveling.

Het qua omvang beperkte 19^e en 20^e eeuwse boerderijen- en huizenbestand is in een deels samengestelde cirkelvormige structuur rondom de centraal gelegen kerk gegroepeerd. Van de laat middeleeuwse bebouwing resteert de monumentale kerk, met een sinds 1839 vrijstaande kerktoren. Behalve deze van oorsprong 13^e eeuwse kerktoren domineert het noord-zuid gerichte zaalkerkje uit 1839 de groene centrale binnenruimte: het kerkhof.

De karakteristieke stedenbouwkundige structuur van de dorpswierde, in samenhang met het patroon van de bebouwing, beplanting en open ruimten vertegenwoordigt een hoge historisch ruimtelijke waarde. Deze is daarom door het rijk aangewezen als beschermd dorpsgezicht. De kerk en kerktoren, en de voormalige pastorie zijn aangewezen als Rijksmonument op grond van de Monumentenwet 1988.

Uitwierde behoort naast de nabijgelegen kernen Biessum en Marsum tot dezelfde karakteristieke cultuurhistorische eenheid. De eerste gedetailleerde weergave van de dorpsplattegrond biedt het kadastrale minuutplan uit 1820. De nederzettingstructuur, zoals die daarop is weergegeven, heeft zich gedurende volgende perioden gekenmerkt door een hoge mate van stabiliteit. De basisindeling wordt

gekenmerkt door een overwegende radiale opbouw van de percelen en de ontsluitingen. Haaks hierop vormen de ringstructuren een opmerkelijke karakteristiek. Het centraal gelegen, nagenoeg cirkelvormige kerkterrein is het hoogstgelegen deel van de wierde. Dit terrein ligt ca. 3,5 meter boven het maaiveld buiten de wierdecontouren. De kerkring wordt in de westelijke helft door een enkele ringstructuur omgeven. In de oostelijke helft wordt de kerkring omgeven door een dubbele ringstructuur. Het open kerkterrein wordt begrensd door de kerkring. Het terrein wordt in oostelijke richting ontsloten door radialen: Torenpad en Pastoriepad.

De relatie met het open landschap aan de westkant vormt een waardevol contrast met de beslotenheid van de nederzetting zelf. Visueel-ruimtelijke kenmerken ondersteunen de historische hoofdstructuur. De overwegend agrarische bebouwing aan de westkant en de verdichte woonbebouwing meer aan de oostzijde van de wierde. Waardevol zijn ook de vaak forse efbplantingen.

Ten noorden van de binnenruimte aan de oostzijde van het kerkterrein is een groep van kleinere vooroorlogse (arbeiders)huizen gesitueerd, die de verbinding vormen tussen de kerkring en de buitenring. De bebouwing aan de westzijde van de wierde bestaat uit meer verspreid liggende, naar binnen gerichte, boerderijen met jongere woningen op tussenliggende percelen. De bestaande visuele relatie met de wierdedorpen Marsum en Holwierde, die tot hetzelfde karakteristieke cultuurhistorisch landschap behoren, zijn waardevol, evenals het Uitwierdermaar, waarvan de opvaart reikt tot aan de noord-westelijke wierdevoet.

2.3.2 Functionele structuur Uitwierde

De bebouwing van Uitwierde bestaat uit 23 woonhuizen, drie boerderijen, een kerk met een vrijstaande kerktoren en enkele bouwwerken uit de 18e eeuw, maar voor het merendeel uit de 20e eeuw. Een deel daarvan dateert uit de vooroorlogse periode. Aan de westzijde van de wierde is de agrarische functie van de bebouwing, bestaande uit boerderijen en landbouwschuren, het meest dominant gebleven. De vanouds naar binnen gerichte bebouwing in aansluiting op de centrale kerksituatie ligt meer verspreid op tamelijk grote percelen. De woonbebouwing is vooral gelegen aan de oostelijke zijde van de wierde, langs beide kanten van de Wierdeweg, die een verbinding vormt tussen Biessum en Holwierde. Het gaat hierbij voornamelijk om een bebouwing van recente datum, die door de functionele ontwikkeling van Uitwierde een verdichting en een relatief kleinschaliger structuur heeft gekregen. De resterende en veelal oudere bebouwing vinden we rond het middengedeelte van de wierde, waarop ook de monumentale kerk en toren staan.

Algemeen kan gesteld worden dat de bebouwing van Uitwierde bestaat uit boerderijcomplexen, enkele bijzondere panden en woonhuizen, waaronder arbeiderswoningen, waarvan een tiental uit de 19e eeuw dateert. Bij de vooroorlogse bebouwing gaat het om een enkele bouwlaag met kapverdieping. Schilddaken en zadeldaken die veelal voorzien zijn van wolfseinden, komen naast elkaar voor. De aard van het bouw materiaal is zeer gevarieerd. Bruin(rode) baksteen overheerst, terwijl de daken zijn afgedekt met rode of grijsblauwe dakpannen. Het historisch aspect van de bouwkundige karakteristiek van Uitwierde wordt vooral bepaald door de vroeg 19de eeuwse bebouwing, enkele (voormalige) boerderijen, enige (arbeiders)woonhuizen en de kerkelijke gebouwen. Met name de monumentale kerksituatie in samenhang met de bebouwing langs het Torenpad en het Bakkerspad typeren de historische bouwkundige kwaliteit van het dorpsgezicht. Verschillende bouwobjecten kenden uiteenlopende (neven) functies: pastorie, dorpsschool met ervoor geplaatste meesters- en daarna kosterwoning (thans dorps huis) en het voormalige café "Veldzicht". Voor de overige delen van het dorpsgezicht is het historisch ruimtelijk belang van de bebouwing meer beperkt

tot de aard en de schaal van de panden in samenhang met de karakteristieke stedenbouwkundige structuur en de ruimtelijke inrichting.

2.3.3 Beschermd dorpsgezicht Uitwierde

De grens van het beschermde dorpsgezicht valt in de oostelijke wierdesector samen met de buitenste ringweg (Wierdeweg). Op basis van de waardevolle historisch ruimtelijke en visuele relaties tussen de westelijke wierdesector en het aangrenzende open landschap is de begrenzing aan de westzijde ruimer bepaald, waarbij de direct aan de ringweg grenzende percelen binnen de omgrenzing zijn opgenomen. Uitwierde kenmerkt zich evenals Biessum in hoofdzaak als een woongebied. Op de percelen Ossenweg 27 te Biessum en het Bakkerspad 8 in Uitwierde vindt nog agrarisch gebruik plaats. Uitwierde kent een drietal bouwkundige monumenten, welke ingevolge artikel 6 van de Monumentenwet 1988 zijn beschermd. De hervormde kerk dateert uit 1839. Ter weerszijden van de ingang zijn twee grafzerken gemetseld. De toren is vrijstaand en dateert uit de late middeleeuwen. Hierin bevinden zich twee klokken. Eén klok is van 1516. Van de andere klok is de datering niet bekend. Aan de westzijde van de wierde bevindt zich de grote pastorie met schuur, thans in gebruik als woonhuis. Het voorhuis met verdieping bevindt zich onder een schilddak met hoekschoorstenen. Rond de kerk bevinden zich grafzerken uit de 16e eeuw.

Waardevolle cultuurhistorische elementen Uitwierde:

- a. De kerksituatie, die bestaat uit kerk, vrijstaande toren en kerkhof;
- b. Het hoogteverschil van de wierdeflank;
- c. De beplanting (haagwand) langs het Torenpad;
- d. De Uitwierdermaar;
- e. De open binnenruimte op de dorpswierde;
- f. Schilddaken en zadeldaken sommige met wolfseind en de bruin(rode) baksteen met rode of grijsblauwe afgedekte pannen;
- g. De deels nog zichtbare ringgracht bij het kerkhof;
- h. De buitenste ringweg, die gedeeltelijk nog is ingericht als onverharde kleilaan;
- i. De begrenzende hagen rond het kerkhof en langs het ringpad.

Monumentale bomen

In december 2012 heeft de gemeenteraad een wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) vastgesteld m.b.t. het kappen van bomen. In de geldende APV is daarmee een regeling opgenomen die het kappen van bomen toestaat, tenzij de bo(o)m(en) staat/staan vermeld op een lijst met beschermde bomen. Met het opstellen van deze beheersverordening is rekening gehouden met de bomenlijst die in december 2012 door de raad is vastgesteld.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn. Per paragraaf wordt ingegaan op de verschillende beleidstukken.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevrage functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Volgend op het eerdere rijksbeleid is de *Structuurvisie Infrastructuur en Milieu* uitgebracht. De *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland.

3.2.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Met de SVIR zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. In de SVIR geeft het Rijk aan dat zij de ruimtelijke ordening meer overlaat aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (laatste aanvulling op 1 oktober 2012 vastgesteld) stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in ruimtelijke plannen moeten worden opgenomen. In deze beheersverordening is daarmee rekening gehouden.

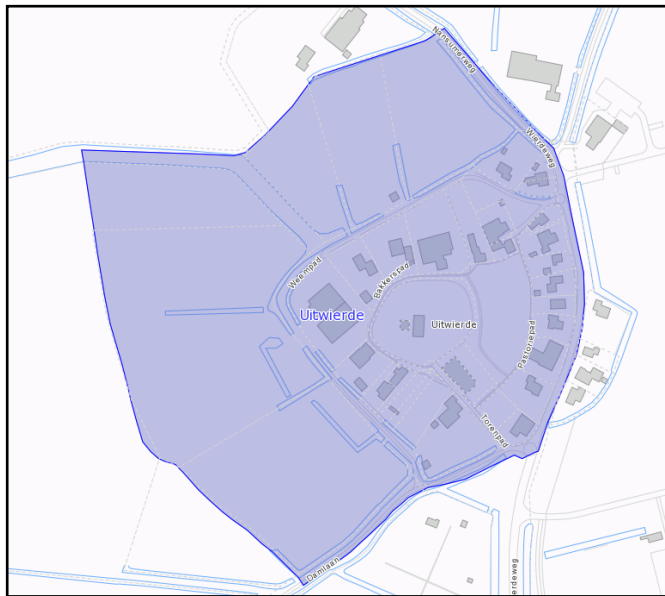
Nationaal belang 10: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteit

Binnen dit nationaal belang valt, voor deze beheersverordening van belang, de aanwijzing van beschermde stad- en dorpsgezichten. Voor de Beheersverordening Biessum – Uitwierde is dit met name van belang voor het beschermde dorpsgezicht Uitwierde.

In deze beheersverordening is rekening gehouden met de aanwijzing van Uitwierde als beschermd dorpsgezicht.

Beschermd dorpsgezicht Uitwierde

Op onderstaande afbeelding is het gebied weergegeven dat valt onder het aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht als bedoeld in artikel 20 van de Monumentenwet 1988.



Dit gebied is bij Ministerieel besluit d.d. augustus 1986 aangewezen als Beschermd dorpsgezicht (zie bijlage 1).

3.2.4 Rijksmonumenten

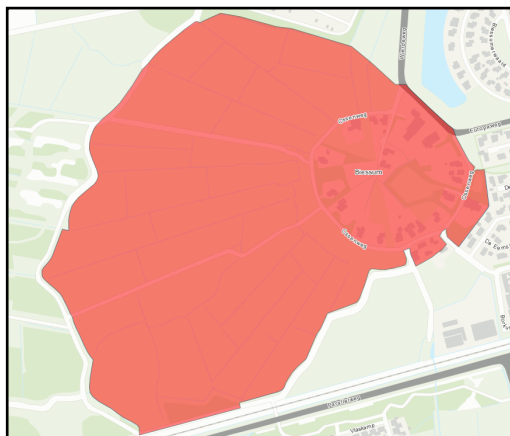
Bouwkundige monumenten

	adres	nummer	omschrijving
Biessum	Ossenweg 2	12313	boerenhoeve
	Ossenweg 31	12315	boerderij
	Ossenweg 33	12316	boerenhoeve
Uitwierde	Torenpad 1	12328	grote pastorie met schuur
	Torenpad 3	12324	kerk

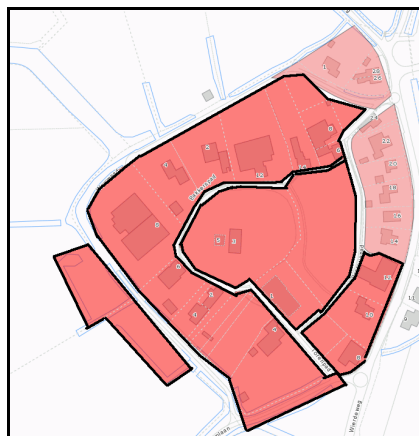
De aangewezen rijksmonumenten zijn op grond van de Monumentenwet 1988 rechtstreeks beschermd. In de beheersverordening hoeft daarom ten aanzien hiervan geen specifieke beschermingsregeling te worden opgenomen.

Archeologisch monumenten

Biessum



Uitwierde



 *Zeer hoge archeologische waarde, beschermd*

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid geeft uitgangspunten, daarbij zijn vooral het provinciaal omgevingsplan en de omgevingsverordening van belang.

3.3.1 Omgevingsplan

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) dat opgesteld is voor de periode 2009-2013, met een doorkijk naar 2020.

Hierin staat het provinciale omgevingsbeleid verwoord op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

3.3.2 Omgevingsverordening

Naast het POP is heeft de provincie Groningen sinds 17 juni 2009 ook de beschikking over een vastgestelde *Omgevingsverordening*. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met het nieuwe POP. Het POP bevat de doelstellingen van het provinciale beleid. Door de realisering van die doelstellingen zijn instrumenten nodig. De Omgevingsverordening is één van die instrumenten. De regels uit de Omgevingsverordening sluiten nauw aan bij het POP. De verordening kan dan ook niet gelezen worden zonder raadpleging daarvan: het POP geeft de artikelen van de Omgevingsverordening hun betekenis en reikwijdte. De Omgevingsverordening is in 2011 en 2013 op onderdelen partieel gewijzigd.

De Omgevingsverordening geldt als kader bij het opstellen van ruimtelijke plannen, waaronder deze beheersverordening.

Bescherming van wierden en Landschappelijke waarden

Een belangrijk punt uit de omgevingsverordening is de bescherming van de wierden. De omgevingsverordening geeft aan dat een ruimtelijk plan regels moet bevatten die het reliëf van de wierden en het zicht op de wierden beschermen. Dit geldt alleen wanneer de provincie de betreffende wierden als zodanig heeft aangewezen in de verordening. De verordening geeft hierover uitsluitel door middel van onder meer een kaart met landschapselementen en –kenmerken. Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de ‘provinciale landschappelijke waarden kaart’.



Biessum en Uitwierde zijn in het POP aangewezen als wierdedorpen, waarbij nog een wierde aanwezig is. Daarnaast is rond de dorpen een 'zone rond wierde' aangegeven. Zuidoostelijk van Uitwierde is in het landschap een karakteristieke onregelmatige blokverkaveling. Binnen de begrenzing van het plangebied is deze verkavelingsvorm feitelijk niet als dusdanig herkenbaar. Verder lopen in en in de omgeving van de dorpen in het plangebied karakteristieke waterlopen. Het provinciaal beleid is gericht op het behoud van de waterlopen, het verkavelingspatroon en het reliëf. Hiervoor worden in dit beheersverordening de nodige regelingen opgenomen.

3.3.3 Volkshuisvesting

Binnen de regio Eemsdelta waarin de gemeente Delfzijl ligt, moet de komende jaren rekening worden gehouden met een teruglopend bevolkingsaantal en eveneens een afname van het aantal huishoudens worden verwacht. Bovendien verandert de bevolkingssamenstelling met een toenemend aantal ouderen. De krimp leidt tot specifieke leefbaarheidsproblemen. De provincie vindt het belangrijk dat de leefbaarheid op het platteland behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt.

Voor Oost-Groningen en de Eemsdelta is veel aandacht hoe om te gaan met de bevolkingskrimp in combinatie met de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Een regionaal woon- en leefbaarheidsplan moet daarop onder meer een antwoord bieden. Zo'n plan moet samen met maatschappelijke instellingen, woningcorporaties en marktpartijen vorm krijgen. Sociale tweedeling, leegstand en waardedaling van woningen zijn belangrijke knelpunten die om een oplossing vragen.

3.4 Regionaal

3.4.1 Pact Regio Eemsdelta

Het Pact houdt rekening met een aanzienlijke transformatie in de woningvoorraad: aanzienlijke sloop, gevolgd door (beperkte) vervangende nieuwbouw in een meer passend segment. Een zekere concentratie van voorzieningen is nodig in het stedelijk gebied, de centrumdorpen en mogelijk in bepaalde woondorpen. Samenwerking tussen aanbieders van voorzieningen en het betrekken van bewoners is belangrijk, binnen de gemeenten zelf maar ook tussen de gemeenten onderling. Uit de prognoses blijkt dat de komende 10 jaar nog ongeveer 1.600 woningen zullen moeten worden afgebroken en daarvoor 300 woningen terug gebouwd mogen worden: per saldo 1.300 woningen minder. Voor het plangebied wordt met de reeds in gang gezette herstructurering tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het "Pact regio Eemsdelta". Het "Pact regio Eemsdelta" is vastgesteld als uitvoeringsinstrument van de Provinciale Omgevingsverordening (POV).

De opgave gaat de regionale draagkracht ver te boven. Met de regionale aanpak als onderlegger wil het Pact bij het Rijk financiële middelen aanspreken. De afspraken uit het Pact worden jaarlijks geëvalueerd en over vijf jaar (dus 2014) wordt opnieuw een woonwensenonderzoek gehouden. Het Pact bevat een programma voor vervanging en nieuwbouw voor de periode 2008/2018.

Het Pact regio Eemsdelta wordt gevolgd door een Regionaal Woon- en Leefbaarheidsplan met deelstudies. In dit regionale plan worden de leefbaarheidsthema's in brede zin aan de orde gesteld. De ondertekening van het plan door de 35 betrokken partijen wordt in maart 2013 voorzien.

3.4.6 'Afvalwaterplan DAL-W²'

De gemeenten Delfzijl, Appingedam en Loppersum (DAL) hebben besloten om samen een nieuw (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan te maken. De waterschappen Hunze en Aa's en Noorderzijlvest zijn in dit samenwerkingsverband gestapt om alle facetten van de afvalwaterketen in beeld te kunnen brengen, met als resultaat het 'Afvalwaterplan DAL-W²' met een planperiode van 2013 – 2017. In dit plan worden alle activiteiten met betrekking tot de verbrede watertaken voor gemeenten evenals de taken in de afvalwaterketen van de waterschappen binnen de grenzen van de gemeenten weergegeven. Het plan is gaat niet alleen over afvalwater, maar ook over grondwater, hemelwater, riolering, gemalen, afkoppelen, afvalwaterzuivering, slibverwerking en duurzaamheid; nuttig (her)gebruik van gezuiverd afvalwater, grondstoffen en energie. Binnen het plan worden zowel kortetermijnmaatregelen als langetermijnmaatregelen opgesteld. De voortgang van de maatregelen wordt jaarlijks bekeken in een overleg tussen de gemeenten en de waterschappen, in een zogenaamd 'afvalwaterteam' . Ook worden in het 'Afvalwaterplan DAL-W²' nog uit te voeren onderzoeken opgenomen, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een regenwaterstructuurplan. Zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau zijn workshops georganiseerd om te bepalen wat speelt binnen de gemeenten en de waterschappen. Ook is het bestaand beleid geïnventariseerd, geanalyseerd en geëvalueerd om de bestaande en/of nieuwe opgaven te optimaliseren en te integreren. Het 'Afvalwaterplan DAL-W²' is op 24 januari 2013 vastgesteld. De betrokken partijen hebben vervolgens een inspanningsverplichting ten aanzien van de opgenomen maatregelen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030

Het ontwikkelingsperspectief Appingedam-Delfzijl 2030 (mei 2009) is een samenwerking tussen de gemeenten Appingedam en Delfzijl om een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de stedelijke kernen en het platteland. De visie dient als een richtinggevend document voor een toekomstige gezamenlijke structuurvisie.

In het Ontwikkelingsperspectief Appingedam - Delfzijl 2030 zijn de volgende centrale thema's uitgewerkt:

1. economie Appingedam en Delfzijl in regionaal perspectief;
2. kansen voor verbetering landschap en zeewering;
3. sociale en vitale gemeenten: leefbare steden en dorpen;
4. samenwerking in een stedelijk netwerk, met versterking van de eigen identiteit.

Per thema zijn de ontwikkelingen geschetst en de kansen en keuzes die aan de orde zijn beschreven. Voor de financiële vertaling van het geformuleerde beleid zijn uitvoeringsprogramma's opgesteld. Per programma is aangegeven wat er gerealiseerd kan worden, de kosten daarvan en hoe de mogelijke dekking er uitziet.

3.5.2 Kleur Bekennen

Deze nota borduurt voort op zowel de *Ontwikkelingsvisie Delfzijl (2006)* als de *Ontwikkelingsvisie Appingedam|Delfzijl 2030*. De nota 'Kleur Bekennen - Onderweg naar een Investeringsprogramma 2010-2020-', door de gemeenteraad vastgesteld op 23 juni 2011, doet dat vooral vanuit de invalshoek van de investeringen waar de gemeente de komende jaren

voor komt te staan.

Op basis van de situatie in de gemeente en gelet op de economische crisis en de demografische ontwikkelingen wordt ingezet op een viertal speerpunten:

- inzet op werkgelegenheid;
- zorg voor de meest kwetsbare groepen;
- een nieuw samenspel tussen burger en overheid;
- het voortbouwen en behoedzaam doorwerken aan enkele in gang gezette ontwikkelingen.

Kleur Bekennen hecht veel waarde aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit en stelt zich dan ook tot doel om het gezicht van Delfzijl te verbeteren.

3.5.3 Duurzaam bouwen en klimaatbeleid

De Nota Duurzaam Bouwen is het geactualiseerde duurzaam bouwen-beleid (DuBo) van de gemeente Delfzijl. Het vorige beleid op dit gebied was opgenomen in het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen (1997) en het Convenant Duurzaam Bouwen van de provincie Groningen.

De ambities van dit nieuwe DuBo-beleid zijn een combinatie van de ambities uit het oude Plan van Aanpak en de toevoeging van een aantal nieuwe elementen. Er doen zich immers nu en in de komende jaren nieuwe kansen voor, die Delfzijl wil benutten. Duurzaam Bouwen is een manier van bouwen, die is gericht op een gezond en verantwoord woon- en leefklimaat binnen- en buitenshuis. Dit betekent een gezond leefklimaat in de woning of het gebouw en een zodanige inrichting van de buitenruimte dat aan onze behoeften van comfort en welzijn wordt voldaan zonder schaarse grondstoffen te verspillen. De ambitie van de gemeente Delfzijl is, gegeven de grote veranderingsopgave in de woningvoorraad voor de komende jaren, om zoveel mogelijk duurzaam te bouwen en duurzaam te renoveren. Voor wat betreft onderhavig bestemmingsplan is dit beleid van toepassing bij woningbouwverbetering en bij vervangende nieuwbouw in het kader van de herstructureringsopgave.

3.5.4 Welstandsnota

Doel van de welstandsnota is een bijdrage te leveren aan het behouden en waar nodig versterken van de schoonheid en aantrekkelijkheid van bebouwing binnen de gemeente. In de welstandsnota worden op heldere wijze de welstandseisen en de – criteria voor bouwplannen duidelijk gemaakt. Bouwplannen in de gemeente worden getoetst door de Welstandscommissie. De kernen in het plangebied hebben veel ruimtelijke kwaliteiten. De meest van belang zijnde worden door specifieke regels benoemd en hierdoor zoveel mogelijk in stand gehouden.

In de Welstandsnota is het toetsingskader opgenomen met betrekking tot welstandsaspecten. In de nota zijn algemene welstandscriteria opgenomen en gebiedsgerichte criteria. Het welstandsbeleid is voor Uitwierde gericht op “respecteren”. Voor Biessum richt het welstandsbeleid zich op “respecteren”, voor zover het betreft de oude bebouwing. Voor het overige richt het beleid zich op “incidenteel wijzigen”.

3.5.5 Conclusie

Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening voortzetting van de bestaande situatie, inclusief de planologische mogelijkheden is met name stilgestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situaties is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk. De conclusie is dat deze bovengenoemde beleidsaspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

4. Randvoorwaarden

4.1 Bodem

Het plangebied is sinds de jaren 60 van de vorige eeuw in gebruik geweest als woongebied. Daarvoor is het gebied als agrarisch gebied in gebruik geweest. Binnen het woongebied hebben zich nagenoeg geen milieubelastende activiteiten voorgedaan. Binnen het plangebied zijn geen feiten en omstandigheden bekend welke aanleiding zouden moeten zijn om te veronderstellen dat er sprake is van vervuiling. Er zijn geen verdachte locaties bekend.

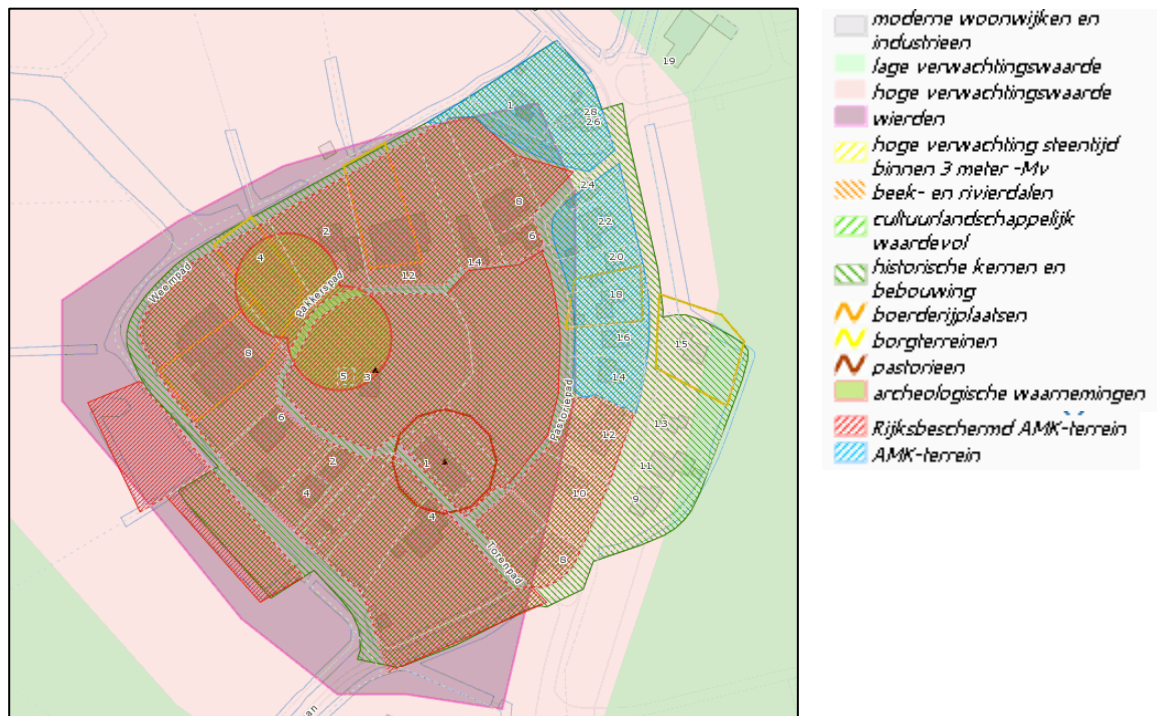
4.2 Archeologie

Ter bescherming van archeologische waarden is in maart 2013 door de raad van Delfzijl de herziene archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld. Dit archeologiebeleid is in de beheersverordening vertaald in een beschermende regeling. Er worden 4 beschermingsniveau's onderscheiden, uitgedrukt van waarde 1 tot en met waarde 4. Daarbij is waarde 1 het hoogste en waarde 4 het laagste beschermingsniveau. Op de verbeelding wordt alleen het hoogste ter plaatse geldende beschermingsniveau opgenomen. Op onderstaande kaartjes is voor Biessum en Uitwierde een uitsnede van de Archeologische Beleidsadvieskaart opgenomen.

Biessum



Uitwierde



4.3 Water

De belangrijkste (beleids)documenten op het gebied van de waterhuishouding zijn de Vierde Nota Waterhuishouding, Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21^e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water, Beleidslijn ruimte voor de rivier en de Nota Ruimte. De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij de Waterschappen. De maatregelen zijn voor de waterkwantiteit geldt de trits vasthouden, bergen en afvoeren. Voor de waterkwaliteit geldt de trits schoon houden, scheiden en zuiveren van water.

Het plangebied is gelegen in het gebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Het beleid van dit waterschap is verwoord in het Waterbeheerplan 2010 – 2015. De ruimtelijke zonering van de provincie heeft het waterschap vertaald naar een eigen zonering met water als belangrijkste element. Het waterschap benadrukt in haar functiezonering de volgende aspecten: de hoogte van de waterpeilen en het gewenste grondwaterregime (GGOR), een optimale wateraanvoer en –afvoer (waterkwantiteit), de waterkwaliteit voor verschillende functies en de inpassing van water in het landschap.

Voor de afwikkeling van neerslag en afvalwater is de woonwijk van een gescheiden rioolstelsel voorzien. Dit stelsel zorgt ervoor dat de afvoer van water van de kavels, de daken en de overige verhardingsoppervlakken zo veel mogelijk rechtstreeks of via infiltratie op het nabijgelegen oppervlaktewater kan plaatsvinden.

4.4 Ecologie

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermingswaardige natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van natuurbescherming. Daarbij moet in elk geval

rekening worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Er wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermd Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS).

Het plangebied kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status: het behoort niet tot de Ecologische Hoofdstructuur en is evenmin gelegen binnen of nabij een Natura-2000 gebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen beschermde natuurmonumenten aanwezig.

Er is gelet op de ligging van het plangebied evenmin sprake van een zogenaamde externe werking. Ook ontwikkelingen die plaatsvinden in aangrenzende of nabijgelegen gebieden moeten worden getoetst op hun mogelijke gevolgen voor een beschermd gebied.

4.4.2 Soortbescherming

Ten aanzien van de soortbescherming is met de inwerkingtreding van de Flora- en faunawet (2002) in een bescherming voorzien van dieren- en plantensoorten. Een groot aantal van nature in Nederland thuishorende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Deze beheersverordening voorziet primair in een actualisering van de bestaande situatie. Bij aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen, aanleggen of kappen wordt de initiatiefnemer zo nodig door de gemeente gewezen op de noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing op grond van de *Flora- en faunawet* en/of de uitvoering van zorgmaatregelen.

4.5 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB.

Ook spoorwegen hebben wettelijke zones waarbinnen grenswaarden gelden voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Deze zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder, waaronder de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

De beheersverordening voorziet niet in situaties waarbij nieuwe geluidgevoelige functies worden geprojecteerd. Vanuit de Wet geluidhinder is het plan uitvoerbaar.

4.6 Externe Veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen.

Het externe veiligheidsbeleid laat steeds meer een ontwikkeling zien waarbij een koppeling wordt gelegd tussen risicobron, risicocontour en ruimtelijke ordening. De normen voor externe veiligheid zijn voor risicovolle inrichtingen in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) vastgelegd.

Voor transport is het *Besluit transportroutes externe veiligheid* (Btev) in ontwikkeling. In het Btev wordt de ruimtelijke kant van het basisnet voor rijkswegen, spoor en waterwegen vormgegeven. Voor lokale wegen kan het bevoegde gezag (provincie of gemeente) ook een basisnet vaststellen.

Inmiddels heeft de provincie Groningen het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*) in april 2010 vastgesteld. Dit is verwerkt in de Omgevingsverordening.

Het provinciaal basisnet Groningen is de uitkomst van een traject waarin aangesloten is bij nationale inzichten over autonome groei. Een traject waarin inzicht is verkregen in geprognosticeerde transportaantallen als gevolg van ontwikkelingen in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl. Een traject waarin keuzes zijn gemaakt om de relatief veilige situatie die in de provincie Groningen aanwezig is rondom transportassen te behouden. Daarbij mag het vestigingsklimaat voor bedrijven, die grote transportstromen van gevaarlijke stoffen genereren in de Eemshaven en het chemiepark Delfzijl, niet onnodig worden beperkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)¹⁾ en het groepsrisico (GR).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan, dit geldt eveneens voor de bestaande kwetsbare objecten binnen een PR 10-6 contour.

Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

Toetsing en uitgangspunten: risicovolle inrichtingen

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft de *Risicokaart provincie Groningen* informatie. De kaart geeft in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aan.

Toetsing en uitgangspunten: risicovolle transportassen

- Voor de beheersverordening in relatie tot het provinciaal basisnet Groningen betekent dit:

De PR_{max} van de N360 is niet van toepassing;

¹⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

Binnen 30 m afstand vanaf de rand van de N360 en het spoorwegtraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl zijn geen nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen toegestaan. De 30 m zone ligt buiten het plangebied.

-Voor het plangebied in relatie met het toekomstige nationaal basisnet betekent dit:

Voor het spoortraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl wordt een PR_{max} geadviseerd van 11 m. Binnen de PR_{max} zijn geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan;

Voor de hieronder weergegeven transportassen wordt het volgende plasbrandaandachtsgebied (PAG) aangegeven:

- spoortraject Sauwerd - chemiepark Delfzijl: 30 m;

Het 'PAG' is het gebied waarin geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen mogen worden gerealiseerd.

De winst van het toekomstige nationaal basisnet spoor en van het provinciaal basisnet Groningen is dat er nu een robuust systeem is waarin de externe risico's van transport van gevaarlijke stoffen zijn beschouwd.

In ruimtelijke plannen rondom provinciale wegen hoeft er voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer gemaakt te worden.

In het provinciaal basisnet Groningen zijn situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming van ruimtelijke plannen géén nadere verantwoording (o.a. geen risicoberekening) van het groepsrisico (GR) meer hoeven uit te voeren. Er zijn referentiewaarden beschikbaar voor situaties waarin wel gerekend moet worden. Daarmee wordt een uniforme benadering binnen de provincie Groningen gevolgd.

Provinciaal basisnet Groningen/toekomstige basisnet in relatie tot de beheersverordening

PR_{max} en 30 meter zone uit provinciaal basisnet

De PR_{max} van de N360 is gelegen buiten het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van de beheersverordening.

De 30 meter zone van de N360 en van het spoortraject Sauwerd – chemiepark Delfzijl zijn gelegen buiten het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen de beheersverordening.

PR_{max} en PAG uit nationaal basisnet

De PR_{max} van het spoorwegtraject Sauwerd – Chemiepark Delfzijl reikt niet tot het plangebied. Op grond van externe veiligheid bestaat voor bovengenoemde situatie geen bezwaar tegen realisatie van de beheersverordening.

Het PAG van het spoortraject Sauwerd – Chemiepark Delfzijl is niet binnen het plangebied gelegen. Op grond van externe veiligheid bestaat geen bezwaar tegen realisatie van de beheersverordening.

Groepsrisico

Voor transportroutes is het groepsrisico als volgt gedefinieerd: de kans per jaar per kilometer weg dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de weg in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft daarmee de aandachtspunten op de route van het spoor aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en de dichtheid van de bebouwing in de

omgeving van de weg. De verantwoording van het groepsrisico is vastgelegd in de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. De verantwoording heeft betrekking op een gebied van 200 m aan weerszijden van een transportroute. Verder wordt in de hiervoor genoemde circulaire het invloedsgebied als volgt omschreven:

“het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.”

Het gebied waarin een aanwezige bevolking nog significant bijdraagt aan het risico is overigens veel kleiner. Een praktische maat daarvoor is de afstand tot de 10^{-8} contour.

N360

Het invloedsgebied van de N360 bedraagt 200 m en reikt niet tot de plangrens. Door het vaststellen van de beheersverordening zal het aantal personen niet wijzigen. Hierdoor zal ook het groepsrisico niet veranderen. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Spoorwegtraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl

De spoorlijn is niet gelegen in het plangebied van de beheersverordening, maar het invloedsgebied echter wel. Het invloedsgebied van het spoortraject Sauwerd - Chemiepark Delfzijl bedraagt 1500 m. De afstand van de plangrens tot de spoorlijn bedraagt circa 220 m. Vanaf de plangrens tot grens invloedsgebied zal door het vaststellen van de beheersverordening het aantal personen niet wijzigen. Hierdoor zal ook het groepsrisico niet veranderen. Er is geen sprake van ruimtelijke belemmeringen voor wat betreft het aspect externe veiligheid.

Risicovolle Transportleidingen

Op 1 januari 2011 is het externe veiligheidsbeleid van VROM ten aanzien van buisleidingen in werking getreden middels het Besluit externe veiligheid Buisleidingen (Bevb). In en nabij het plangebied zijn geen hogedruk aardgastransportleidingen en aardgascondensaatleidingen gelegen welke op grond van het aspect externe veiligheid een belemmering kunnen zijn voor het realiseren van het plan. Samenvattend kan worden geconcludeerd dat er geen hogedruk aardgastransportleidingen en aardgascondensaatleidingen in of nabij het plangebied zijn gelegen en dus niet leiden tot veiligheidsproblemen voor het plangebied.

Advies Veiligheidsregio Groningen

Bestrijdbaarheid

Bij bestrijdbaarheid gaat het zowel om de voorbereiding op de bestrijding van, als de beperking van de omvang van een ramp of een zwaar ongeval. Om de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, is het van belang dat de hulpverleningsdiensten niet worden belemmerd in de uitvoering van hun hulpverlenende taken. Om de bestrijdbaarheid goed te kunnen beoordelen, is gekeken naar:

- Effecten van een incident met gevaarlijke stoffen;
- Bereikbaarheid van het plangebied
- Bluswatervoorzieningen binnen het plangebied.

Effecten

Het plangebied is beoordeeld op de effecten die hier kunnen optreden in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Hierbij is gekeken naar welke stoffen dan wel stofcategorieën een gevaar opleveren en tot welke afstand effecten kunnen optreden. Hieruit blijkt het volgende:

- het transport van gevaarlijke stoffen over het spoorwegtracé Sauwerd – Delfzijl veroorzaakt externe veiligheidsrisico's. Bij een ongeval zijn drie maatgevende ongevalsscenario's mogelijk, namelijk een plasbrand, een explosie (BLEVE) en/of het vrijkomen van een toxische wolk. Uit referentiescenario's blijkt dat bij een plasbrand 1% letaliteitgrens circa 45 meter ligt. Voor een explosie is dat 330 meter en voor een toxische wolk 1250 meter. Het spoortracé ligt op 220 meter afstand van Biessum en op circa 1200 meter afstand van Uitwierde. Daarom zijn in het hele plangebied dodelijke toxische effecten mogelijk.

Bereikbaarheid

Het plangebied is beoordeeld op de bereikbaarheid voor de hulpdiensten. Om te bepalen of de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden, is de opkomsttijd beoordeeld. Om te bepalen of het plangebied en de risicobron bovenwinds (met de windrichting mee) zijn te benaderen, is de tweezijdige bereikbaarheid beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- Zowel Biessum en Uitwierde zijn voldoende snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar zodat de brandweer eventueel optredende effecten kan bestrijden.

Bluswatervoorzieningen

Het plangebied en de risicobron zijn beoordeeld op de aanwezigheid en de beschikbaarheid van bluswatervoorzieningen. Om te bepalen of de brandweer snel kan beschikken over voldoende bluswater, is de beschikbaarheid van zowel primaire (brandkranen) als secundaire (open water) bluswatervoorzieningen beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- Zowel in Biessum als in Uitwierde zijn primaire bluswatervoorzieningen in de vorm van ondergrondse brandkranen aanwezig. Hierdoor kan de brandweer snel beschikken over voldoende bluswater voor de bestrijding van kleine incidenten.
- Ten noorden van Biessum aan de Wierdeweg is open water aanwezig dat gebruikt kan worden voor het bestrijden van grote incidenten.
- Voor het bestrijden van incidenten op het spoor geldt dat hier nauwelijks bruikbare bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Verbetering van de bluswatervoorzieningen langs het spoortracé is wenselijk, maar dit valt buiten de reikwijdte van de beheersverordening.

Zelfredzaamheid

Bij zelfredzaamheid gaat het om de mogelijkheden voor personen in het invloedsgebied van een risicobron, om zichzelf in veiligheid te brengen indien een ramp of een zwaar ongeval plaatsvindt. Belangrijk aspect hierbij is, dat zij zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar zonder daadwerkelijke hulp van de hulpverleningsdiensten, bijvoorbeeld door te vluchten of te schuilen. De mate van zelfredzaamheid in het rampgebied is bepalend voor de omvang van de hulpverlening tijdens een ramp of een zwaar ongeval. Om de zelfredzaamheid van de aanwezige personen te beoordelen is gekeken naar:

- zelfredzaam vermogen;
- ontvluchttingsmogelijkheden;
- alarmeringsmogelijkheden.

Zelfredzaam vermogen

Het plangebied is beoordeeld op de mate van zelfredzaamheid van personen. Hierbij is het fysieke vermogen beoordeeld, zoals geestelijke en/ of lichamelijke beperkingen van grepen personen, Hieruit blijkt het volgende:

- De beheersverordening heeft een consoliderend karakter en voorziet niet in de realisatie van objecten waarbij sprake is van langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzaam vermogen.
- De bewoners in het plangebied vormen een gemiddelde bevolkingsgroep uit de samenleving, die over het algemeen als zelfredzaam wordt beschouwd.

Ontvluchtingsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor ontvluchten van het mogelijke rampgebied. Hierbij zijn de vluchtmogelijkheden loodrecht van de risicobron beoordeeld. Hieruit blijkt het volgende:

- Het plangebied en de directe omgeving daarvan bieden over het algemeen voldoende mogelijkheden voor het ontvluchten van het mogelijke rampgebied.

Alarmeringsmogelijkheden

Het plangebied is beoordeeld op de mogelijkheden voor alarmering. Hierbij is beoordeeld of de locatie in het sirenebereik van het bestaande Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) ligt.

- Het plangebied ligt binnen het bereik van de bestaande WAS. In Uitwierde staat een WAS-paal. Daarnaast is NL-alert geïntroduceerd. Hierdoor is snelle alarmering mogelijk.

Conclusie

Ter plaatse van Biessum en Uitwierde is er sprake van externe veiligheidsrisico's vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortracé Sauwerd – Delfzijl. Het plangebied is gelegen in deze risicobron. Hierdoor moet worden ingegaan op de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Veiligheidsregio Groningen heeft deze aspecten beoordeeld. Hieruit blijkt dat de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid geen knelpunten opleveren voor de beheersverordening.

5. Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt de keuze voor het instrument beheersverordening uiteengezet en een uitleg gegeven bij de planologische regeling.

5.1 Keuze voor beheersverordening

Voor Uitwierde en Biessum geldt op dit moment het bestemmingsplan “Biessum – Uitwierde”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad op 25 november 2004. Om er voor te zorgen dat sprake blijft van een actueel ruimtelijk plan, dat wil zeggen het plan mag niet ouder zijn dan 10 jaar, moet het plan worden geactualiseerd. Omdat ten aanzien van ruimtelijke plannen sinds 2010 een verplichting geldt deze digitaal vast te stellen, kan dat niet door een verlengingsbesluit van de raad.

Omdat binnen het plangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht die zouden leiden tot een uitbreiding van de bestaande planologische mogelijkheden kan actualisatie in dit geval plaatsvinden door middel van een beheersverordening.

5.2 Toelichting begrip “bestaande mogelijkheden”

Een beheersverordening is een ruimtelijk plan dat is gericht op het consolideren van de bestaande planologische mogelijkheden. Wat hieronder moet worden verstaan moet echter goed worden gedefinieerd. Er zijn verschillende mogelijkheden

1. “bestaand in enge zin”;

Bestaand wordt hier uitgelegd als “feitelijk bestaand” op het moment van vaststelling van de beheersverordening. Het betreft bestaande functies en bestaand gebruik. Er kan ruimte worden geboden voor kleine, ruimtelijk en functioneel ondergeschikte uitbreidingsmogelijkheden.

2. “bestaande in ruime zin”

Uitgangspunt in deze benadering is wat op grond van het geldende bestemmingsplan of op grond van verleende Omgevingsvergunningen voor het afwijken van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Binnen deze benadering zijn weer 2 varianten mogelijk:

Variant A (beperkte uitleg), waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd: de bestaande bebouwing voor zover die past binnen het geldende bestemmingsplan, met kleine ondergeschikte ontwikkelingsmogelijkheden, mits die als “beheer” kunnen worden aangemerkt.

Variant B (ruime uitleg), waarbij als uitgangspunt wordt gehanteerd: alle gerealiseerde en niet gerealiseerde mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan.

In deze beheersverordening wordt voor “bestaand gebruik” het gebruik in de ruime zin gehanteerd, met een beperkte uitleg. Het gebruik als toegestaan in het geldende bestemmingsplan, met kleine ondergeschikte ontwikkelingsmogelijkheden – zoals bijvoorbeeld het oprichten van nog niet

gerealiseerde erfbouw – is deze beheersverordening vertaald als bestaand gebruik. Daarmee zullen geen ingrijpende ontwikkelingen worden toegestaan, zodat enerzijds niet de feitelijk bestaande situatie wordt bevroren, maar anderzijds ook geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die verder gaan dan het beheer van de ruimtelijke situatie. Dit geldt voor zowel de bouwmogelijkheden als het gebruik, waarbij in het geval van gebruik wordt gekeken naar functioneel gebruik en niet naar het feitelijk gebruik.

Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de eisen die worden gesteld vanuit de bescherming van het dorpsgezicht Uitwierde. Daar is een beperkte uitleg van het begrip “bestaand gebruik” worden gehanteerd/op zijn plaats.

5.3 Opzet van de beheersverordening

De beheersverordening bestaat uit de onderdelen: de toelichting, de regels en de verbeelding. De laatste twee onderdelen vormen samen het juridische deel van de beheersverordening. De toelichting bij het plan is wel door de wet voorgeschreven, maar maakt geen juridisch onderdeel uit van de beheersverordening.

Uitgangspunten regeling

Het behoud van de bestaande situatie ruimte vormen de onderlegger voor de beheersverordening.

In de regeling is expliciet bepaald dat indien de bestaande legale situatie afwijkt van hetgeen op het kaartbeeld en/of in de regels is bepaald, de bestaande legale situatie alsnog is toegestaan.

Artikelen 1 en 2: begrippen en wijze van meten

Ten behoeve van de rechtszekerheid is in de eerste twee artikelen een aantal begripsomschrijvingen gegeven, evenals aanwijzingen voor de wijze van meten. Het gaat hierbij vooral om het verminderen van de kans op interpretatieverschillen.

Artikel 3 en 4: ‘Agrarisch – Bedrijf’ en ‘Agrarisch – Wierdenlandschap’

Op twee locaties in Biessum en Uitwierde zijn agrarische bedrijven gevestigd. De bijbehorende gronden liggen in het besluitvlak ‘Wierdenlandschap.’

Artikel 5: Begraafplaats

Het besluitvlak is bedoeld voor een begraafplaats met daarbij horende tuinen, erven en terreinen en bouwwerken. Om een optimaal functioneren van de begraafplaats te garanderen, zijn voorzieningen als parkeervoorzieningen, voeten fietspaden en water ondergeschikt toegestaan.

Artikel 6: Groen

Het besluitvlak “Groen” is een verzameling voor het openbaar groen en omvat alle daarbij voorkomende elementen zoals voetpaden, waterpartijen, schuilplaatsen voor dieren en dergelijke.

Artikel 7: Maatschappelijk

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen.

Artikel 8: Tuin

Ter bescherming van o.a. de radiale structuur van de beide dorpen Biessum en Uitwierde is aan het terrein behorend bij de woondoeleinden deze bestemming gegeven. In dit besluitvlak mogen in

principe geen gebouwen worden opgericht. Het doel van dit besluitvlak is de (openheid van de) tuin voor de voorgevel en een naar de weg gekeerde gevel bij woningen te behouden.

Artikel 9: Verblijfsgebied

Het besluitvlak "Verblijfsgebied" is van toepassing op alle openbare wegen en voetpaden in het plangebied. Het besluitvlak omvat, naast wegen ook andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer zoals parkeergelegenheden, trottoirs, groenvoorzieningen en straatmeubilair.

Artikel 10: Water

De bestemming water is gegeven aan de Uitwierdermaar en de sloot achter de Wierdeweg. Binnen het plangebied is de Uitwierdermaar als natuurlijke waterloop van cultuurhistorische en landschappelijke betekenis.

Artikel 11: Wonen – 1

Deze bestemming is gegeven aan de vrijstaande woningen in het gebied. De meeste woningen in het gebied bestaan uit vrijstaande woningen van één bouwlaag, afgedekt met een kap. Het gaat hier om enkele (voormalige boerderijen, die nu in gebruik zijn als woning en om enige arbeiderswoningen). Hierbij gaat het vooral om een bebouwing van één bouwlaag, met kapverdieping, met schilddaken en zadeldaken, veelal voorzien van wolfseinden en zeer gevarieerde toegepaste bouwmaterialen. Overheersend zijn echter de bruin(rode) baksteen woningen, afgedekt met rode of grijsblauwe pannen.

Artikel 12: Wonen – 2

In het plangebied komen twee geschakelde woningen voor. Het gaat om de woningen aan de Ossenweg 13 en 13a in Biessum. Het gaat hier om bestaande twee-onder-een-kap woningen.

Artikel 13: Wonen – Voormalige Boerderij

Het gaat om een voormalige boerderijen, die thans in gebruik zijn als woning. Gezien de grootte van zowel de gronden als de panden is het mogelijk om binnen deze bestemming beperkt andere doeleinden toe te staan. Slechts een deel van de panden is in gebruik als woondoeleinden.

De bestemming "Wonen - Voormalige boerderijen" ligt op de gronden waarvan de bebouwing ruimtelijk herkenbaar is als voormalige boerderij. Deze panden hebben, in verband met die karakteristieke vorm, een eigen bestemming. De voor gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep, de huisvesting van minder-validen en/of zorgbehoevenden of ruimten voor bed-and-breakfast. Belangrijk binnen het besluitvlak is het behoud en herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden. Uiteraard vallen tuinen, erven en terreinen onder het toegestane gebruik, mits ze bij de woonfunctie horen.

Artikel 14 – 17: Waarde - Archeologie 1, 2, 3 en 4

De met de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1", "Waarde – Archeologie 2", "Waarde - Archeologie 3" en "Waarde - Archeologie 4" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud van de archeologische waarden. De bestemmingen onderscheiden zich van elkaar, omdat sprake is van (1) een AMK-terrein van (zeer) hoge archeologische waarde, (2) gebieden met een hoge trefkans, (3) een middelhoge trefkans en (4) een veronderstelde verwachting.

Artikel 18: Waarde – Beschermd dorpsgezicht

Uitwierde is ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het beschermd dorpsgezicht is beschermd door artikel 37 van de Monumentenwet. Volgens dit artikel is het verboden een bouwwerk geheel of gedeeltelijk te slopen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (sloopvergunning) van burgemeester en wethouders.

Artikel 19: Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen; zoals de kleilaan en de Uitwierdermaar.

Artikel 20 en 21: 'Waarde - Wierde en 'Waarde - Wierde invloedszone'

De met het besluitsubvlak "Waarde - Wierde" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), ook bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle wierden. De bestemming "Waarde – Wierde invloedszone" is bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van het wierdeterrein. Om de hiervoor genoemde doelstelling te kunnen behalen is in de specifieke gebruiksregels opgenomen dat op de gronden de aanleg van bos en boomgaarden en het aanbrengen van houtteelt niet is toegestaan.

6. Inspraak en overleg

Overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening komt de ontwerpbeheersverordening 'Biessum – Uitwierde' gedurende zes weken ter inzage te liggen; 18 september 2014 tot en met 29 oktober 2014.

Bijlage 1: Beschermd Dorpsgezicht

BESCHERMDE STADS- EN DORPSGEZICHTEN

INGEVOLGE ARTIKEL 20 VAN DE MONUMENTENWET

UITWIERDE gemeente Delfzijl

Toelichting bij het besluit tot aanwijzing van Uitwierde als beschermd dorpsgezicht.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tekeningnummer 086) door een stippellijn omgrensd gebied.

Publikatie van de **Rijksdienst voor de Monumentenzorg**.

November 1988.

Inleiding

De kern Uitwierde ligt aan de rand van de noordwestelijke nieuwbouwwijken van Delfzijl in de provincie Groningen.

De betrekkelijk kleine dorpswierde wordt gekenmerkt door een radiale opbouw in percelering en ontsluitingen.

Als onderdeel van de radiale indeling kent de nederzetting een tweevoudige en gedeeltelijk drievoudige ringwegstructuur. De dorpsstructuur sluit in westelijke richting aan op het aangrenzende open kleigebied, waarin een blokverkaveling overheerst. Naast Uitwierde horen nabijgelegen wierdedorpen Biessum en Marsum tot dezelfde karakteristieke historisch-cultuurlandschappelijke eenheid. Het qua omvang beperkte 19de- en 20ste-eeuwse boerderijen- en huizenbestand van Uitwierde is in een, deels samengestelde, cirkelvormige structuur rondom de centraal gelegen kerksituatie gegroepeerd. Van de laat-middeleeuwse bebouwing resteert de monumentale, sedert 1839 vrijstaande, kerktoren.

De karakteristieke stedenbouwkundige structuur van de dorpswierde, in samenhang met het patroon van bebouwing, beplanting en open ruimtes vertegenwoordigt een zodanige historisch-ruimtelijke waarde dat een aanwijzing van Uitwierde als beschermd dorpsgezicht gerechtvaardigd is.

Ontstaan en ontwikkeling

Het Groninger zeekleigebied is onderdeel van het zuidoostelijke kustgebied van de Noordzee, het verspreidingsgebied van de wierden of terpen. Terpen komen onder verschillende benamingen voor als werf, warf, werd, wierd en het Duitse Wurt. Feitelijk betekent het (Friese) begrip terp niet meer dan dorp. Daarom wordt in deze uiteenzetting de regionale variant 'wierde' gebezigd, overeenkomstig het toponiem in Uitwierde, dat overigens niet exclusief van toepassing is op de provincie Groningen.

Het Groninger zeekleigebied is in de laatste 10.000 jaar, het Holoceen, gevormd door de getijdewerking van de zee die hand in hand gaat met een eerst snelle en later geleidelijk afnemende stijging van de zeespiegel. Sedimentatie- en verlandingsprocessen worden onderbroken door langdurige perioden waarin de eroderende werking van de zee centraal staat. Afhankelijk van de ligging van het gebied ten opzichte van de zee, worden opeenvolgende perioden van wisselende zee-invoerd onderscheiden. Deze perioden staan bekend als transgressie- en regressiefasen. Op basis van archeologisch en geologisch onderzoek zijn dienover-

eenkomstig opeenvolgende fasen in de bewoningsgeschiedenis van het kwelderlandschap te reconstrueren. In elke regressieperiode worden nieuwe nederzettingen op kwelderniveau gesticht, de aanlegfase van nagenoeg alle wierden. Vervolgens worden gedurende de opeenvolgende transgressiefasen verschillende generaties van wierden of woonhoogten aangelegd. De start van deze ontwikkeling ligt omstreeks de 7de eeuw voor Christus. Rond die tijd zijn delen van het Groninger zeekleigebied voor het eerst zodanig hoog opgeslibd dat permanente bebouwing tot de mogelijkheden gaat horen. De plaats waar later Uitwierde zal ontstaan maakt dan nog deel uit van een uitgestrekt veengebied ten zuiden van een der oudste kwelderrugcomplexen op de lijn Spijk-Loppersum. Gaandeweg, vanaf omstreeks 500 voor Christus, neemt de zee-invoerd verder landinwaarts toe. De noordelijke lob van het veengebied nabij het latere Delfzijl wordt door de zee weggespoeld. De stichtingsplaats van Uitwierde wordt nadien bepaald door de ligging aan de rand van de getijdenvlakte, langs de Eemsmonding.

De eerste generatie van nederzettingen op kwelderniveau wordt getransformeerd in een eerste generatie van wierden. Dit proces heeft zich in de loop van de Romeinse periode en gedurende de Middeleeuwen in een rijke gevarieerdheid herhaald. Vanaf omstreeks de 11de eeuw ontstaat door systematische bedijking op den duur een aaneengesloten zeevering. Daarna worden geen nieuwe kunstmatige woonhoogten in het zeekleigebied meer opgeworpen.

Er bestaan op archeologische gronden aanwijzingen dat de dorpswierden zijn gevormd door het aaneengroeien van verscheidene, bijeenliggende huiserven, die al in een eerder stadium opgehoogd waren. Eventueel volgende groeifasen van de meerhuizige wierde betreffen de dorpswierde als geheel. Een dergelijke ontwikkeling is bij archeologisch onderzoek in Uitwierde (1974) zeer duidelijk herkenbaar aangetoond. De oudste fase van de stelselmatige uitbreiding van de nederzetting gaat, voor zover bleek in de twee onderzochte vlakken, terug tot de 2de/3de eeuw na Christus. Het ontstaansmoment, de aanleg van de vlaknederzetting op kwelderniveau, bleek niet nader traceerbaar, maar gaat wellicht terug tot vóór het begin van de jaartelling.

De op de wierden gelegen dorpen kunnen op grond van hun verkavelingsstructuur in drie ideaaltypische vormen worden ondergebracht: wierden met een radiale verkaveling, wierden met een blokvormige verkaveling en wierden die door een langwerpige aanleg met daarop een

dichtbebouwde hoofdstraat gekenmerkt worden (de handelsterpen). Uitwierde behoort, op grond van het beeld van het eerste (19de-eeuwse) gedetailleerde kaartmateriaal, vooral tot het eerste type, hoewel ook blokvormige terreinindelingen in de plattegrond zichtbaar zijn.

De feitelijk historisch-ruimtelijke ontwikkeling van Uitwierde en die van de Groninger wierdedorpen in het algemeen is moeilijk te traceren, door het vrijwel ontbreken van historisch bronnenmateriaal. Het ontstaan van de vesting Delfzijl (16de eeuw) in het territorium van het moederdorp 'Uitwierde' is niet van invloed geweest op de dorpsstructuur, maar heeft in later eeuwen wel herhaaldelijk tot (oorlogs)verwoestingen geleid. De absolute afstand van Uitwierde ten opzichte van de Eemsmonding, in casu de daarlangs liggende zeevering, is door de eeuwen heen een vrij constante factor geweest. De aanvankelijk (tot 1844) hogere zadeldaktoeren van de Uitwierder dorpskerk heeft wellicht een rol gespeeld als baken voor het zeevaartverkeer. Lokale dijkdoorbraken (Holwierde, Uitwierde) vinden plaats in 1686 en 1717 tijdens de zware -regionale- watersnoodrampen van die jaren. Door de noord-zuid gerichte stormvloeden, en eenzelfde noord-zuid tracé van de zeedijk, blijft de schade in Uitwierde relatief beperkt.

Het oudste kaartmateriaal (18de eeuw) verschaft nauwelijks informatie over de nederzettingenstructuur en de bebouwingskenmerken. Een schetsmatige plattegrond van Uitwierde, en de ligging ervan ten opzichte van de naburige wierdedorpen, geeft de regionale kaart van Theodorus Beckeringh uit 1781 (fotobijlage, afb. 1). De regionale getij-afzettingen rondom Uitwierde wordt gekenmerkt door een verspreid aantal kleine, agrarische wierdedorpen in een gebied met een gemengde radiaal-blokvormige percelering. De natuurlijke waterlopen, restanten van geulen en prieden, waaronder ook het Uitwierder Maar, zijn belangrijke ontsluitingen in het vlakke kleiland-schap, waarin duidelijke kwelderruggen en doorgaande wegverbindingen vrijwel ontbreken.

Een eerste gedetailleerde weergave van de dorpsplattegrond biedt het kadastrale minuutplan uit 1820 (fotobijlage, afb. 2). De ringwegstructuur en de ongeveer 20 bouwplaatsen met radiale perceelsgrenzen en ontsluitingen typeren de nederzetting. Het nagenoeg cirkelvormige kerkterrein wordt omgeven door een ringsloot, welke in zuidoostelijke richting doorloopt en eindigt langs het rechthoekige pastorie-terrein. Aan de westzijde wordt de ringsloot of -gracht begrensd door een ontsluitingspad.

Oostelijk van de kerk wordt de ringsloot op veel ruimer afstand door eenzelfde smalle ringweg omgeven. De westelijke helft van de dorpsstructuur verschilt in een aantal opzichten van de oostelijke helft. De grotere boerderijcomplexen op de westelijke wierdevoet worden begrensd door de buitenste ringweg, die op haar beurt op de wierde-omtrek wordt begrensd door de westelijke ringsloot die aansluit op de Uitwierde Maar (op de grens van de percelen 362 en 379). De bebouwing langs de buitenste oostelijke ringweg, een doorgaande weg, en op de oostelijke wierdehelft is kleinschaliger van aard. Het gaat hierbij om de (arbeiders)huizen, waar ook de lokale winkel- en ambachtsfunctie is gelokaliseerd.

De oost-west gerichte kerk is in het centrum van de binnenring weergegeven. Van de overige bebouwing kan met enige zekerheid worden aangenomen dat deze tijdens de kartering in 1820 uit nieuwe of grotendeels vernieuwde bouwobjecten bestaat: zes jaar eerder, in 1814, werd de bebouwing nagenoeg compleet verwoest door oorlogsgeweld. Volgens een (betrouwbare?) opgave zouden er in 1814 van de 45 bouwobjecten bijna de helft zijn afgebrand, waaronder alle boerderijen en de pastorie. Van de overige 24 huizen was het merendeel zwaar beschadigd. Tot de vroeg 19de-eeuwse 'nieuwe' bebouwing hoort naar alle waarschijnlijkheid de pastorie, aan het – huidige – Torenpad. Het voormalige kerkgebouw, 'een schoon monument van middeleeuwse bouwkunst', is ongeveer twintig jaar na het vervaardigen van de kadastrakaart, op de toren na, wegens ernstig gehavende staat gesloopt. In dat jaar (1839) wordt op dezelfde plaats een nieuw noord-zuid gericht zaalkerkje gebouwd. De sedertdien vrijstaande baksteentoren uit omstreeks 1200, is in 1844 bij een reconstructie verlaagd. Het zadeldak is toen vervangen door een tent- of puntdak.

De nederzettingstructuur van de dorpswierde, zoals weergegeven op de kadastrale minuut, heeft zich gedurende de daaropvolgende perioden gekenmerkt door een grote mate van stabiliteit. Herinrichtingsactiviteiten, zoals de demping van de ringsloot rondom het kerkhof en incidentele wierde-afgravingen (bijvoorbeeld vanaf omstreeks 1900 op één der noordelijke wierdepercelen, 'de Leege') hebben de basisindeling van de wierde niet gewijzigd. In functioneel opzicht heeft zich, met name vanaf omstreeks 1900, een duidelijke ontwikkeling voltrokken, waarbij het accent van de agrarische naar de woonfunctie is verschoven en het bebouwingspatroon in verband daarmee is verdicht.

In de eerste decennia van deze eeuw zijn uitgestrekte delen van het

kleigebied westelijk van de wierde afgeticheld ten behoeve van de baksteenfabricage.

Door verwoesting (1945), brand en afbraak (gedurende de jaren zestig en zeventig) zijn van de 25 bouwobjecten van omstreeks 1900 een tiental verdwenen. Een hernieuwde invulling en verdichting van de bebouwing heeft vooral plaatsgevonden langs de oostelijke ringweg, de huidige Wierdeweg.

De afgraving noordelijk van het kerkerrein, welke in 1974 ten dienste van archeologisch-wetenschappelijk onderzoek is uitgevoerd, is voorafgaande aan nieuwbouw ter plaatse weer opgehoogd. Buiten de dorpswierde heeft zich vooral een wijziging van betekenis voorgedaan in het open landschap oostelijk van de nederzetting. Door de stadsuitbreiding van Delfzijl ligt Uitwierde thans in de noordwestelijke (groene) randzone van de nieuwbouwwijken. Sportterreincomplexen reiken tot aan de buitenste ringweg, de oostelijke en deels zuidwestelijke wierdevoet. Aan de noord- en westzijde van de dorpswierde vormt de buitenste ringweg echter nog de grens met het karakteristieke radiaal/blokvormige open zoekleigebied.

Ruimtelijk karakter en te beschermen waarden

De basisindeling van de nederzetting Uitwierde wordt gekenmerkt door een overwegend radiale opbouw in percelering en ontsluitingen. Haaks op deze indeling zijn de ringstructuren een opmerkelijke karakteristiek in de dorpsplattegrond. Het centraal gelegen, nagenoeg cirkelvormige kerkerrein is tevens het hoogst gelegen deel van de wierde, op ongeveer 3,5 meter hoogte boven het omringende maaiveld buiten de wierdecontouren. De kerkring wordt in de westelijke helft door een enkele en in de oostelijke sector door een dubbele ringstructuur omgeven. De nederzettingstructuur vertoont blijkens vergelijking met de kadastrakaart (1820) een opmerkelijke stabiliteit en is naar aangenomen mag worden zeker ouder. De relatie met het open landschap in de westelijke sector vormt een waardevol contrast met de beslotenheid binnen het dorp zelf, dit in tegenstelling tot de situatie aan de oostzijde, die gekenmerkt wordt door de stedelijke uitleg van Delfzijl.

De historische hoofdstructuur wordt op herkenbare wijze door visueel-ruimtelijke kenmerken ondersteund.

Aan de westzijde van de dorpswierde is de agrarische functie naar de aard van de bebouwing (boerderijen, landbouwschuren) het meest dominant gebleven. De – vanouds – naar binnen gerichte bebouwing in

aansluiting op de centrale kerksituatie ligt meer verspreid op relatief grote percelen. Ten gevolge van de functionele ontwikkeling van Uitwierde is de verdichting en aanvulling van het oudere patroon aan de oostzijde, onder invloed van de voor- en na-oorlogse woningbouw meer geprononceerd en relatief kleinschalig.

Er bestaat een afwisseling in kleinere en grotere open ruimten, die door beplantingen in de vorm van boomgroepen, boomrijen of hagen op de perceelsgrenzen worden begrensd. Vooral ten aanzien van het centrale en westelijke deel van de wierde gaat het hierbij om forse erfbeplantingen. In algemene zin wordt de dorpswierde gekenmerkt door een eenvoudige inrichting van de openbare ruimten, zoals met betrekking tot de geringe breedte van de paden, de aard van de verharding – of het ontbreken daarvan – en de beplantingen. Hetzelfde geldt, voor een deel, ten aanzien van de privégebieden die overwegend zijn ingericht als moesen siertuinen of huiserven.

Het contrast tussen de beslotenheid binnen het dorp en het open landschap aan de noord- en westzijde ervan is opmerkelijk.

De monumentale kerksituatie wordt in oostelijke richting ontsloten door de radiale Toren- en Pastoriepad in aansluiting op de kerkring (Bakkerspad). De vrijstaande toren (1200/1844) en het noordzuid gerichte zaalkerkje (1839) domineren de groene centrale binnenruimte, het kerkhof. Dit open kerkerrein met een herkenbaar microreliëf wordt – van binnen naar buiten – begrensd door een smal grindpad, heg en klinkerpad, de kerkring. Sporen van de voormalige ringsloot zijn aanwezig langs de oostgrens van het kerkerrein. Aan het Torenpad, gericht op het toegangshek tot het kerkhof, staat de pastorie, thans woonhuis. Over de relatief korte afstand vanaf de oostelijke ringweg (Wierdeweg ter hoogte van het voormalige café 'Veldzicht') tot aan het kerkhof is het karakteristieke hoogteverschil van de wierdeflank duidelijk waarneembaar. Het rechthoekige pastorieterrein, met daarop de voormalige pastoriehoeve, wordt aan de frontzijde begrensd door een forse haag en aan weerszijden door hoge boomrijen omgeven. Mede als gevolg hiervan manifesteert het Torenpad zich als een besloten verbinding tussen de relatief open ruimten bij de kerk en aan de wierdeweg.

Direct ten oosten van het kerkerrein is een open binnenruimte op de dorpswierde gesitueerd die voortvloeit uit de opmerkelijke verdubbeling van het ringvormige verkavelingspatroon ter plekke. Dit perceel, een

voormalige bouwplaats en moestuin-complex, wordt langs het ringpad aan de oostzijde begrensd door de ingeplante achterkanten van de woningen aan de Wierdeweg, met uitzondering van één oudere naar binnen gerichte boerderij. Ten noorden van deze ruimte is een groep van kleinere vooroorlogse (arbeiders)huizen gelokaliseerd, die de verbinding vormt tussen de kerkring en de buitenring. Alleen hier – en bij de pastorie – zijn de panden vrijwel direct aan de straat gelegen. De noordoostelijke open binnenruimte, die aansluit op genoemde huizengroep, vormt een samengesteld knooppunt in de wegenstructuur bij de aanzet van het Weempad. Het gaat hierbij om een met gras begroeide open ruimte, met kleinere huizen rondom, waarin de wierdehelling duidelijk herkenbaar is en visuele relaties bestaan naar de noordrand van de wierde en het aangrenzende open landschap.

De bebouwing aan de westzijde van de wierde bestaat uit de meer verspreid liggende, naar binnen gerichte boerderijen (bouwschuren), met jongere woningen op de tussenliggende percelen. De ringweg of Weempad, voor een deel kleilaan, vormt een duidelijke begrenzing op de overgang naar het open weidegebied. De bestaande visuele relaties met de wierdedorpen Marsum en Holwierde, die tot hetzelfde karakteristieke historische cultuurlandschap horen, zijn hier waardevol, evenals de Uitwierder Maar, waarvan de opvaart reikt tot aan de noordwestelijke wierdevoet. Aan de oostzijde van de wierde is de herkenbaarheid van de dorpsrand tengevolge van de beplantingen rondom de sportterreinen vrijwel verdwenen. De dichtere en deels relatief jonge (woon)bebouwing die langs de doorgaande weg tot ontwikkeling is gekomen, is in tegenstelling tot de westelijke wierdesector, naar buiten gericht.

In algemene zin bestaat de bebouwing uit boerderijcomplexen, enkele bijzondere panden en woonhuizen, waaronder arbeiderswoningen. Van de ongeveer 30 al dan niet samengestelde bouwobjecten binnen de buitenste rondweg, dateert een tiental uit de 19de eeuw, enkele uit de vooroorlogse en het merendeel uit de periode ná de Tweede Wereldoorlog. Bij de vooroorlogse bebouwing gaat het om een enkele bouwlaag met kapverdieping. Schilddaken en zadeldaken die veelal voorzien zijn van wolfseinden, komen naast elkaar voor. De aard van het bouw materiaal is zeer gevarieerd. Bruin(rode) baksteen overheerst, terwijl de daken zijn afgedekt met rode of grijsblauwe dakpannen.

Het historische aspect van de bouwkunstige karakteristiek van

Uitwierde wordt vooral bepaald door de vroeg-19de eeuwse bebouwing: enkele (voormalige) boerderijen, enige (arbeiders)woonhuizen en de kerkelijke gebouwen. Kerk, kerktoren en de voormalige pastorie horen tot de beschermde monumenten. Met name de monumentale kerksituatie in samenhang met de bebouwing langs het Torenpad en Bakkerspad, zuidelijk van het kerkerrein, typeren de historische bouwkundige kwaliteit van het dorpsgezicht. De verschillende hier gelegen bouwobjecten kenden alle uiteenlopende (neven)functies: pastorie (tot 1960), dorpschool (tot 1935) met ervoor geplaatste meesters- en daarna kosterwoning (thans dorpswoning), het voormalige café Veldzicht en de woning/boerderij naast de pastorie.

Voor de overige delen van het dorpsgezicht is het historisch-ruimtelijk belang van de bebouwing meer beperkt tot de aard en de schaal van de panden in samenhang met de karakteristieke stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke inrichting.

Begrenzing van het aangewezen gebied

De grens van het beschermde dorpsgezicht Uitwierde valt in de oostelijke wierdesector samen met de buitenste ringweg, de Wierdeweg. Op basis van de waardevolle historisch-ruimtelijke en visuele relaties tussen de westelijke wierdesector en het aangrenzende open landschap is de begrenzing aan de westzijde ruimer bepaald, waarbij de direct aan de ringweg grenzende percelen binnen de omgrenzing zijn opgenomen.

De begrenzing van het aangewezen dorpsgezicht is weergegeven op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, nummer 086).

Rechtsgevolg aanwijzing

Ter effectivering van de bescherming van het aangewezen dorpsgezicht moet ingevolge artikel 37, lid 8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een bestemmingsplan worden ontwikkeld. De toelichting op de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht kan daarbij wat het beschermingsbelang betreft als uitgangspunt dienen.

Doel van de aanwijzing is, de karakteristieke met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied te onderkennen als zwaarwegend belang bij de verdere ontwikkelingen binnen het gebied.

De aanwijzing beoogt op die wijze een basis te geven voor een ruimtelijke ontwikkeling, die inspeelt op de aanwezige kwaliteiten, daarvan gebruik maakt en daarop voortbouwt.

Geraadpleegde literatuur:

Es, W.A. van.
Terpen. Kampen, 1971.

Ferré Jacobs, D.H.
Voorheen en Thans; Oudheidkundige plaatsbeschrijving op Kerk en Schoolgebied, van de dorpen in den ring Delfzijl. Appingedam, 1909.

Groot-Van der Meulen, C.A. de.
Onder klokslag van Oetwier. Bedum, 1987.

Klok, R.H.J.
'Biessum, een monumentale wierde bij Delfzijl' in: Archeologische monumenten in Nederland (I). Bussum, 1971.

Klok, R.H.J.
'Terpen zullen ons een zorg zijn' Groningse Volksalmanak, (1974-1975), 129-166.

Klok, R.H.J.
'De wierde Marsum – gemeente Appingedam. Een beroep ingevolge de Monumentenwet' in: Tijdschrift Kon. Ned. Heide Maatschappij, (1984), nr. 3, 99-108.

Colofon:

Uitgave van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist.

Historisch-geografisch en stedenbouwkundig onderzoek:
Drs. H. Michel, Haarlem.

Foto's:

– Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers, Apeldoorn (afb. 2);
– Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist (afb. 1, 3, 4);
– Topografische Dienst, Emmen (omslag).

Kaart:

Studio Ineke van der Burg, Bilthoven.

Verkoopprijs f 10,-.

Deze publikatie is schriftelijk of telefonisch te bestellen bij het

Distributiecentrum DOP

Postbus 20014

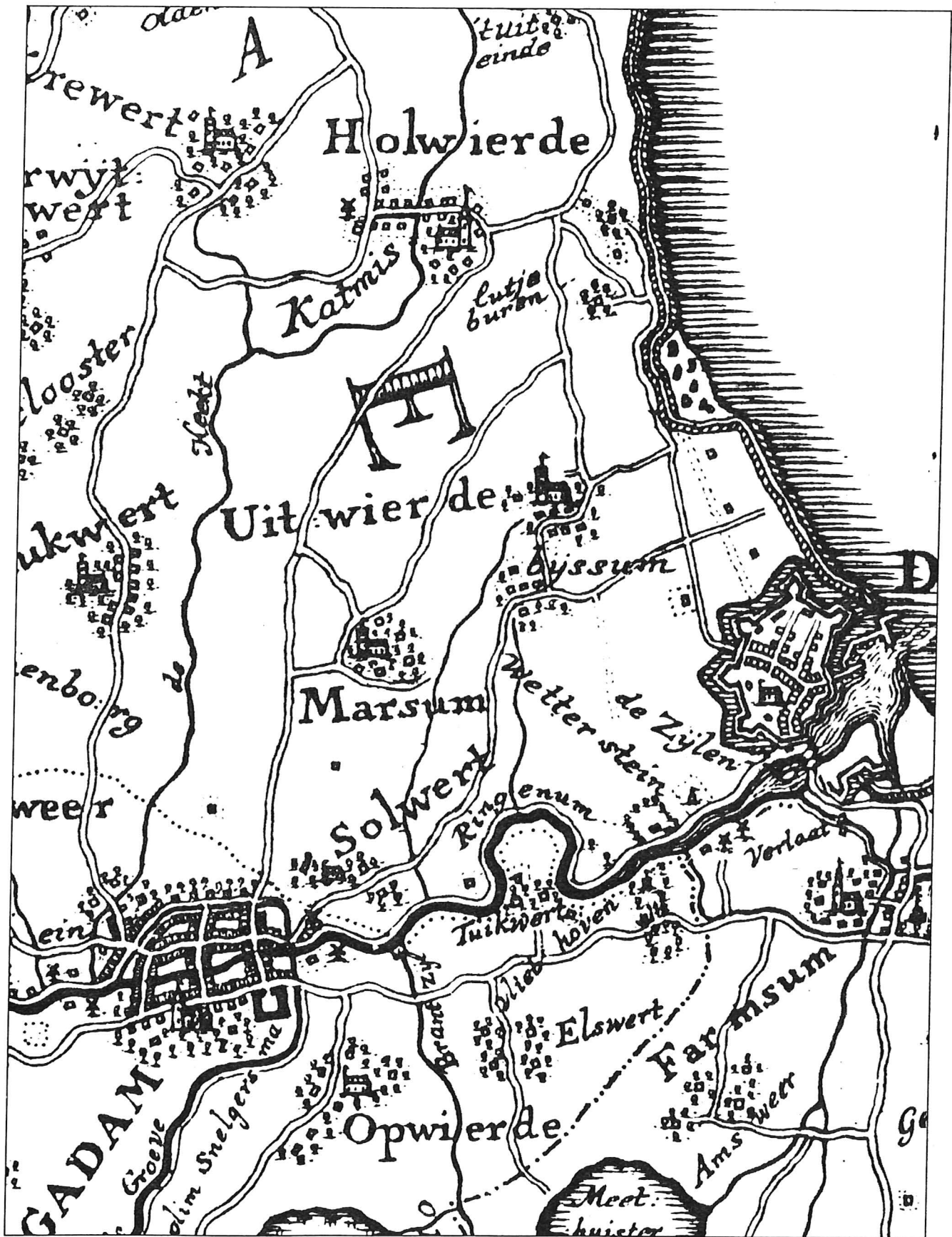
2500 EA 's-Gravenhage.

Telefoon: 070-78 98 80.

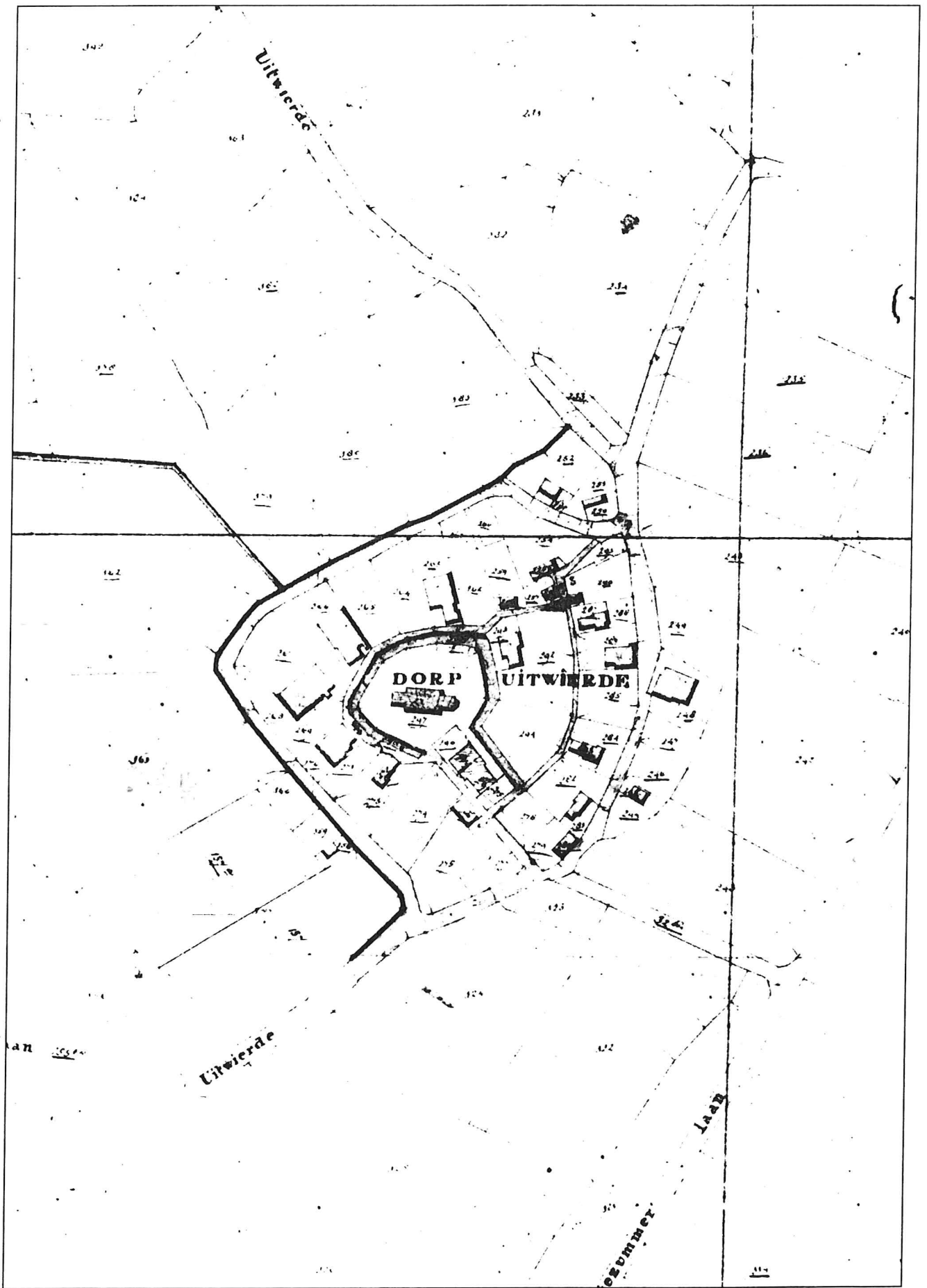
Onder vermelding van bestelnummer of ISBN 90 346 1484 0.

Druk:

Staatsdrukkerij, 's-Gravenhage.



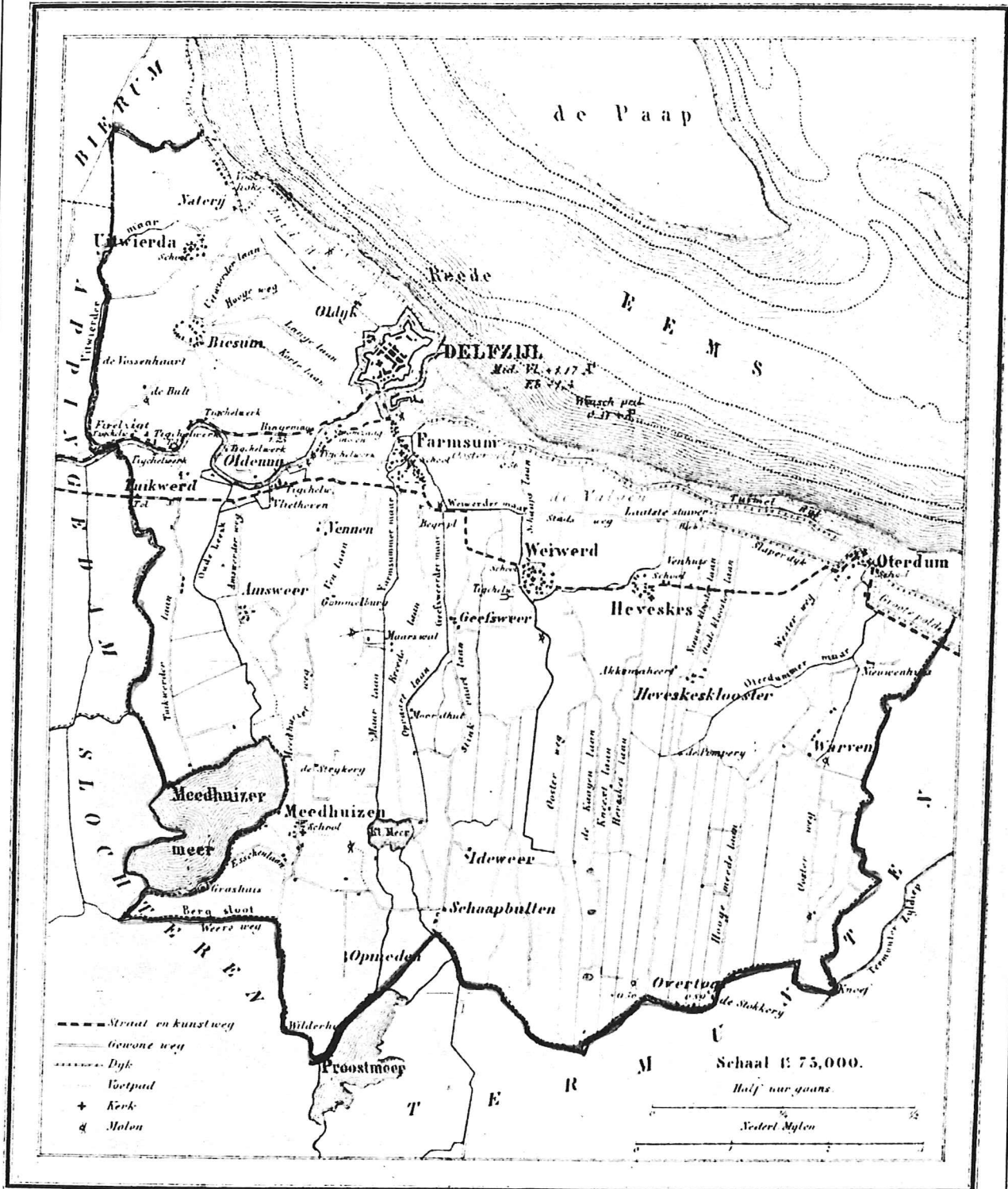
Afb. 1. Th. Beckeringh, Kaart of Landtafereel der Provincie van Groningen en Ommelanden, 1781, fragment.



Afb. 2. Kadastraal Minuutplan gemeente Delfzijl, 1820, fragment.



Afb. 3. Topographische en Militaire Kaart van het Koninkrijk der Nederlanden, 1973 (facsimile herdruk van 1853), blad 7, fragment.



Afb. 4. J. Kuyper, Gemeente-atlas van Nederland, 1867, provincie Groningen, gemeente Delfzijl.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Verordeningeregels	11
Artikel 3	Agrarisch - Bedrijf	11
Artikel 4	Agrarisch - Wierdenlandschap	13
Artikel 5	Begraafplaats	15
Artikel 6	Groen	17
Artikel 7	Maatschappelijk	19
Artikel 8	Tuin	21
Artikel 9	Verblijfsgebied	23
Artikel 10	Water	25
Artikel 11	Wonen - 1	27
Artikel 12	Wonen - 2	29
Artikel 13	Wonen - Voormalige boerderij	31
Artikel 14	Waarde - Archeologie 1	33
Artikel 15	Waarde - Archeologie 2	35
Artikel 16	Waarde - Archeologie 3	37
Artikel 17	Waarde - Archeologie 4	39
Artikel 18	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	41
Artikel 19	Waarde - Cultuurhistorie	43
Artikel 20	Waarde - Wierde	45
Artikel 21	Waarde - Wierde invloedszone	47
Hoofdstuk 3	Algemene regels	49
Artikel 22	Antidubbelregel	49
Artikel 23	Algemene bouwregels	51
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 24	Overgangsrecht	53
Artikel 25	Slotregel	55

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 beheersverordening

de beheersverordening Biessum, Uitwierde met identificatienummer NL.IMRO.0010.01BV-VG01 van de gemeente Delfzijl.

1.2 aanbouw

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

1.3 aan-huis-verbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft.

1.4 aan-huis-verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, al dan niet in combinatie met volledig bedrijfseigen mestbewerking/-verwerking en mestraffinage in de vorm van minivergisters.

1.6 bebouwing

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

1.7 bed and breakfast

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor een maximum van vier personen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur.

1.8 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.9 bestaand bouwwerk

een bouwwerk, dat ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd.

1.10 bestaand gebruik

het gebruik van gronden en bouwwerken zoals aanwezig op het moment van de inwerkingtreding van de beheersverordening.

1.11 bestaande oppervlakte

de oppervlakte van bebouwing die aanwezig is ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening, dan wel die nadien kan worden gerealiseerd krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag vóór dat tijdstip is ingediend.

1.12 bijgebouw

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

1.13 bouwen

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

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwwerk

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

1.16 culturele doeleinden

het houden van exposities, museumactiviteiten en dergelijke.

1.17 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.18 detailhandel

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

1.19 erf

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is gericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en waarvan de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.20 extensief dagrecreatief medegebruik

niet-gemotoriseerde recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik.

1.21 gebouw

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

1.22 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegroonds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven.

1.23 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken en in architectonisch opzicht de hoofdvorm bepaalt.

1.24 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen, speelvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.25 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.26 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet dan wel met ten hoogste drie wanden, waarvan maximaal 2 wanden onderdeel zijn van de constructie, is omgeven.

1.27 perceelsgrens

een grens van een perceel.

1.28 verordeningsgebiedgrens

de geometrisch bepaalde lijn, die de grens vormt van de beheersverordening.

1.29 peil

indien op het land wordt gebouwd:

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

indien in het water wordt gebouwd:

- het Normaal Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil).

1.30 prostitutie

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

1.31 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in recreatieverblijven.

1.32 verordeningsgebied

de geometrisch bepaalde objecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.33 voorgevel

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s).

1.34 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de dakhelling van een bouwwerk

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voorzover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansardekappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de nok.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
- b. overstekende daken;
- c. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2 Verordeningeregels

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

3.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Agrarisch - Bedrijf' zijn bedoeld voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een grondgebonden, agrarische bedrijfsvoering;
- b. wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep en/of de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoefteigen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische, hydrologische en/of natuurwetenschappelijke waarden, kleinschalige landschapselementen en de kwelzone, alsmede het primair oppervlaktewater van het wierdenlandschap.

3.2 Bouwwerken

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. er zijn uitsluitend bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bodemgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan;
- b. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
- c. de maximale goothoogte van bedrijfsgebouwen is 3,5 meter, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de maximale bouwhoogte van bedrijfsgebouwen is 7,5 meter, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bouwvlak is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. de maximale goothoogte van bedrijfswoningen is 3,5 meter, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de maximale bouwhoogte van bedrijfswoningen is 7,5 meter, dan wel de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1,00 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 meter bedraagt;
- b. de maximale hoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt 5 meter.
- c. de maximale hoogte van andere bouwwerken – met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten – bedraagt 2 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw en/of houtteelt;
- b. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels en de daken van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- d. het gebruik van de gronden als erf behorende bij een bedrijfswoning, buiten een zone van 25,00 meter vanaf de zij- en achtergevel(s) van een bedrijfswoning.

Artikel 4 Agrarisch - Wierdenlandschap

4.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Agrarisch - Wierdenlandschap' zijn bedoeld voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische, hydrologische en/of natuurwetenschappelijke waarden, kleinschalige landschapselementen en de kwelzone, alsmede het primair oppervlaktewater van het wierdenlandschap;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik;
- f. wegen en paden;
- g. sloten en/of andere watergangen.

4.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken, anders dan nutsvoorzieningen, zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 15 m² per nutsvoorziening.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw en/of houtteelt;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- d. het scheuren en of het omzetten van grasland, waaronder ook het chemisch omzetten wordt gerekend, al dan niet ten behoeve van een permanent gebruik.

Artikel 5 Begraafplaats

5.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Begraafplaats' zijn bedoeld voor:

a. een begraafplaats;

met daaraan ondergeschikt:

b. groenvoorzieningen;

c. nutsvoorzieningen;

d. parkeervoorzieningen;

e. paden;

f. water;

met de daarbij behorende:

g. tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

a. op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan;

b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 5 meter.

Artikel 6 Groen

6.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Groen' zijn bedoeld voor:

- a. het behoud en herstel van de aanwezige open grasvelden, groenstroken, begrenzend hagen, water en paden, alsmede van de aanwezige cultuurhistorische waarden.
- b. extensief dagrecreatief medegebruik;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. ter plaatse van het besluitsubvlak 'volkstuintuin' voor een volkstuintuin.

6.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de groenfunctie, en nutsvoorzieningen toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de groenfunctie mogen maximaal 5 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 3 meter;
- d. de oppervlakte van nutsvoorzieningen bedraagt niet meer dan 15 m² per nutsvoorziening.

6.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Maatschappelijk' zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen.

7.2 Bouwwerken

Voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan binnen de bouwvlakken.
- b. ter plaatse van het besluitsubvlak 'monument' gelden de volgende regels:
 1. veranderingen aan het uiterlijk van het bestaande gebouw zijn niet toegestaan;
 2. de hoogte van het kerkgebouw bedraagt maximaal 12 meter;
 3. de hoogte van de vrijstaande toren bedraagt maximaal 28 meter.
- c. ter plaatse van het bouwvlak waar geen aanvullend besluitsubvlak is opgenomen, gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter;
 2. de dakhelling bedraagt niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden.

7.3 Sloopverbod

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'monument' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken te slopen.

Artikel 8 Tuin

8.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Tuin' zijn bedoeld voor tuinen, behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

8.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend erfafscheidingen worden gebouwd.
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 meter.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel van op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen tot een diepte van 1,50 meter gemeten vanuit de voorgevel en voor maximaal 75% van de breedte van de gevel, waarbij de bouwhoogte maximaal 0,25 meter meer mag bedragen dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping tot een maximum van 4,00 meter, mits de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² bedraagt en deze afwijking niet wordt toegepast indien het hoofdgebouw waaraan wordt gebouwd is voorzien van het besluitsubvlak 'monument'.

Artikel 9 Verblifsgebied

9.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Verblifsgebied' zijn bedoeld voor:

- a. wegen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. bermen;
- d. parkeer- en groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- e. behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of vermindering van geluidsoverlast het wegprofiel wat betreft de ligging, de breedte van rijbanen en het aantal rijstroken blijft gehandhaafd.

9.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van het onder 9.1 genoemde gebruik en ten behoeve van het openbare nut.
- b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 30 m².

Artikel 10 Water

10.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Water' zijn bedoeld voor:

- a. kanalen, sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de recreatievaart;
- b. kaden en oeverstroken;
- c. bruggen, dammen en duikers;
- d. paden;
- e. recreatief medegebruik.

10.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter (gemeten ten opzichte van de aangrenzende oever).

10.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het gebruik van de gronden als ligplaats of aanleggelegenheid voor vaartuigen en/of woonschepen, woonarken of casco's (caissons), die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Wonen - 1' zijn bedoeld voor:

- a. wonen,
- al dan niet in combinatie met:
 - b. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
 - c. huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoeftigen;
 - d. dierenartspraktijk, ter plaatse van het besluitsubvlak 'dierenartspraktijk';

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwwerken

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,5 meter, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden, of de bestaande dakhelling indien deze groter of kleiner is;
- f. per hoofdgebouw moet één, of in geval van hoekpercelen meerdere, gevel(s) in de naar de weg gekeerde bouwgren(s)(zen) word(t)(en) gebouwd.

11.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 meter of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 meter bedraagt.
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 meter bedraagt.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.2 onder d ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen en mits de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² bedraagt.

11.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 3. het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 4. de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 5. de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 6. de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 7. de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatief medegebruik, waaronder begrepen het houden van een bed & breakfast.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.4 onder c in die zin dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Wonen - 2

12.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Wonen - 2' zijn bedoeld voor:

- a. wonen,
 - al dan niet in combinatie met:
 - b. ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf;
 - c. huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoefigen;
- met de daarbij behorende:
- d. tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwwerken

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van twee-onder-één-kap woningen;
- b. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 3,5 meter, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden of de bestaande dakhelling indien deze groter of kleiner is.

12.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt niet minder dan 1 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer is;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is;
- d. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 70 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de naar de weg gekeerde bouwgrens ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 meter of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten niet meer dan 5 meter mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.2 onder d ten behoeve van een vergroting van de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen met maximaal 45 m², mits de vergroting ten dienste staat van de huisvesting van mindervaliden en zorgbehoeftigen en mits de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 300 m² bedraagt.

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 3. het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 4. de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 5. de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 6. de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 7. de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatief medegebruik, waaronder begrepen het houden van een bed & breakfast.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.4 onder c in die zin dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 13 Wonen - Voormalige boerderij

13.1 Gebruik

De gronden die in de verordening zijn voorzien van een besluitvlak 'Wonen - Voormalige boerderij' zijn bedoeld voor:

- a. wonen;
 - b. tuinen, erven en terreinen;
- al dan niet in combinatie met:
- c. ondergeschikte culturele doeleinden;
 - d. aan huis verbonden beroep;
 - e. huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoeftigen.

13.2 Bouwwerken

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van woningen;
- b. per bouwvlak is ten hoogste één woning toegestaan;
- c. veranderingen aan het uiterlijk van de bestaande bebouwing zijn niet toegestaan;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 8 meter, dan wel de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt. ;
- e. de dakhelling van een hoofdgebouw bedraagt niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden of de bestaande dakhelling indien deze groter of kleiner is.

13.3 Sloopverbod

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'monument' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen, bouwwerken te slopen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep en/of bedrijf, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op een bouwperceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 45 m²;
 3. het nevengebruik wordt uitgeoefend door iemand anders dan de bewoner van de woning;
 4. de activiteiten vergunning- of meldingplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving;
 5. de bedrijfsactiviteiten niet voorkomen in of gelijk zijn te stellen met categorie 1 als vermeld in de bijlage opgenomen staat van bedrijven;
 6. de activiteiten betrekking hebben op detailhandel, horeca of seksinrichtingen;
 7. de beroeps- of bedrijfsmatig nevengebruik van de bebouwing nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer of onevenredige parkeerdruk veroorzaakt, ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 8. reclame-uitingen worden aangebracht, met uitzondering van de op de grond van de Algemene Plaatselijke Verordening vergunningsvrije vormen.
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor recreatief medegebruik, waaronder begrepen het houden van een bed & breakfast.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.4 onder c in die zin dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de bedrijvigheid gekoppeld is aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt is;
- b. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;
- c. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;

- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast de regels genoemd in de artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor de bescherming van archeologische waarden.

14.2 Bouwwerken

Voor het bouwen van bouwwerken is een vergunning van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Delfzijl te worden ingediend.

14.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden

14.3.1 Vergunningplicht

Voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een vergunning van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Delfzijl te worden ingediend.

14.3.2 Uitzonderingen

De in lid 14.3.1 beschreven verplichting tot het overleggen van een archeologisch onderzoeksrapport geldt niet voor het aanleggen van graven ter plaatse van het besluitvlak 'Begraafplaats'.

Artikel 15 Waarde - Archeologie 2

15.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast de regels genoemd in de artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor de bescherming van archeologische waarden.

15.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm -mv wordt geroerd, met uitzondering van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

De gebouwen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van de beheersverordening zijn hiervan uitgezonderd.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien één of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

15.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, egaliseren of kilveren van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m², waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,4 meter;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 meter;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 meter en dieper dan 1,00 meter ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur.

15.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

15.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 16 Waarde - Archeologie 3

16.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de regels genoemd in de artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor de bescherming van archeologische waarden.

16.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 0,40 m -mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 100 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

16.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de afwijking voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

16.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,40 meter, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven of dempen van waterlopen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 meter en dieper dan 1,00 meter ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur.

16.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normaal agrarisch gebruik, waaronder het uitbaggeren van sloten wordt begrepen, betreffen;
- b. vallen binnen de bebouwde delen van de agrarische bouwpercelen;
- c. (her)drainage door middel van kettingdrainage en sleufloze drainage betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;

- f. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

16.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - 3. een verplichting de werken en/of de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 17 Waarde - Archeologie 4

17.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de regels genoemd in de artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor de bescherming van archeologische waarden.

17.2 Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,45 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

17.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien één of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

17.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen, ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,45 meter, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven of dempen van waterlopen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 meter en dieper dan 1,00 meter ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het aanbrengen van systematische drainage, niet zijnde sleufloze drainage of kettingdrainage, in agrarische percelen dieper dan 45 cm -mv.

17.4.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 17.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normaal agrarisch gebruik, waaronder het uitbaggeren van sloten wordt begrepen, betreffen;
- b. vallen binnen de bebouwde delen van de agrarische bouwpercelen;
- c. (her)drainage door middel van kettingdrainage en sleufloze drainage betreffen;

- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- f. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

17.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - 3. een verplichting de werken en/of de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien één of meerdere voorwaarden worden verbonden aan de omgevingsvergunning, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 18 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

18.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de regels in artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling (versterking) van de landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden.

18.2 Bouwwerken

Het bouwen van nieuwe bouwwerken, buiten de bouwvlakken, is niet toegestaan.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2, mits:

- a. het bouwen geen onevenredige afbreuk doet aan de karakteristieke radiaire structuur van het gebied;
- b. de landschappelijke en stedenbouwkundige opbouw gekarakteriseerd blijven door een fijnmazige en kleinschalige bebouwingsstructuur van de grootschalige landschapselementen van het wierdenlandschap;
- c. kapverdiepingen met schilddaken en zadeldaken worden voorzien van wolfseinden;
- d. daken rood of grijsblauw worden afgedekt;
- e. de bebouwing in bruin(rode) bakstenen wordt uitgevoerd.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

18.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven en vergraven van de bodem;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verbreden of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. aanplanten van bos of boomgaard.

18.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 18.4.1 heeft geen betrekking op:

- a. werken of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van de verordening;
- c. werken of werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- d. het aanleggen van graven ter plaatse van het besluitvlak 'Begraafplaats'.

18.4.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod als bedoeld in lid 18.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van onderzoek is aangetoond dat het beschermd dorpsgezicht niet onevenredig wordt of kan worden geschaad.

Artikel 19 Waarde - Cultuurhistorie

19.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de regels in artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

19.2 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. op of in de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, anders dan bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

19.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het aanleggen of verharden van andere oppervlakteverhardingen.

19.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 19.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.

19.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Artikel 20 Waarde - Wierde

20.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Wierde' aangewezen gronden zijn, naast de regels in artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het aanwezige wierdeterrein, de landschappelijke structuur van het voormalige borgterrein en de aanwezige singel- en waterstructuur.

20.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor aanleg van bos en boomgaarden;
- b. het gebruik van gronden voor het aanbrengen van houtteelt;
- c. het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden.

20.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van houtwallen en -singels, lijnvormige houtopstanden, uitgezonderd erfbeplantingen;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- d. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- e. het verwijderen van stuwen en dammen;
- f. het aanbrengen van drainage of wijzigen van het greppelsysteem;
- g. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

20.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 20.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud en de normale exploitatie betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening;
- c. werken en werkzaamheden welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. het aanleggen van graven ter plaatse van het besluitvlak 'Begraafplaats'.

20.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.3.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in het aanwezige wierdeterrein, de landschappelijke structuur van het voormalige borgterrein en de aanwezige singel- en waterstructuur.

Artikel 21 Waarde - Wierde invloedzone

21.1 Gebruik

De voor 'Waarde - Wierde invloedzone' aangewezen gronden zijn, naast de regels in artikelen 3 tot en met 13, mede bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van het wierdeterrein.

21.2 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden voor aanleg van bos en boomgaarden;
- b. het gebruik van gronden voor het aanbrengen van houtteelt.

21.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

21.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanbrengen van houtwallen en -singels, lijnvormige houtopstanden, uitgezonderd erfbeplantingen;
- b. het afgraven en ophogen van gronden;
- c. het egaliseren van gronden;
- d. het diepploegen en mengwoelen van gronden;
- e. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- f. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- g. het verwijderen van stuwen en dammen;
- h. het aanbrengen van drainage of wijzigen van het greppelsysteem;
- i. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

21.3.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 21.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud en de normale exploitatie betreffen;
- b. werken en werkzaamheden welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening;
- c. werken en werkzaamheden welke mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- d. het aanleggen van graven ter plaatse van het besluitvlak vlak 'Begraafplaats'.

21.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.3.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 22 Antidubbelregel

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

Artikel 23 Algemene bouwregels

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is dit lid onder a en b uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de verordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

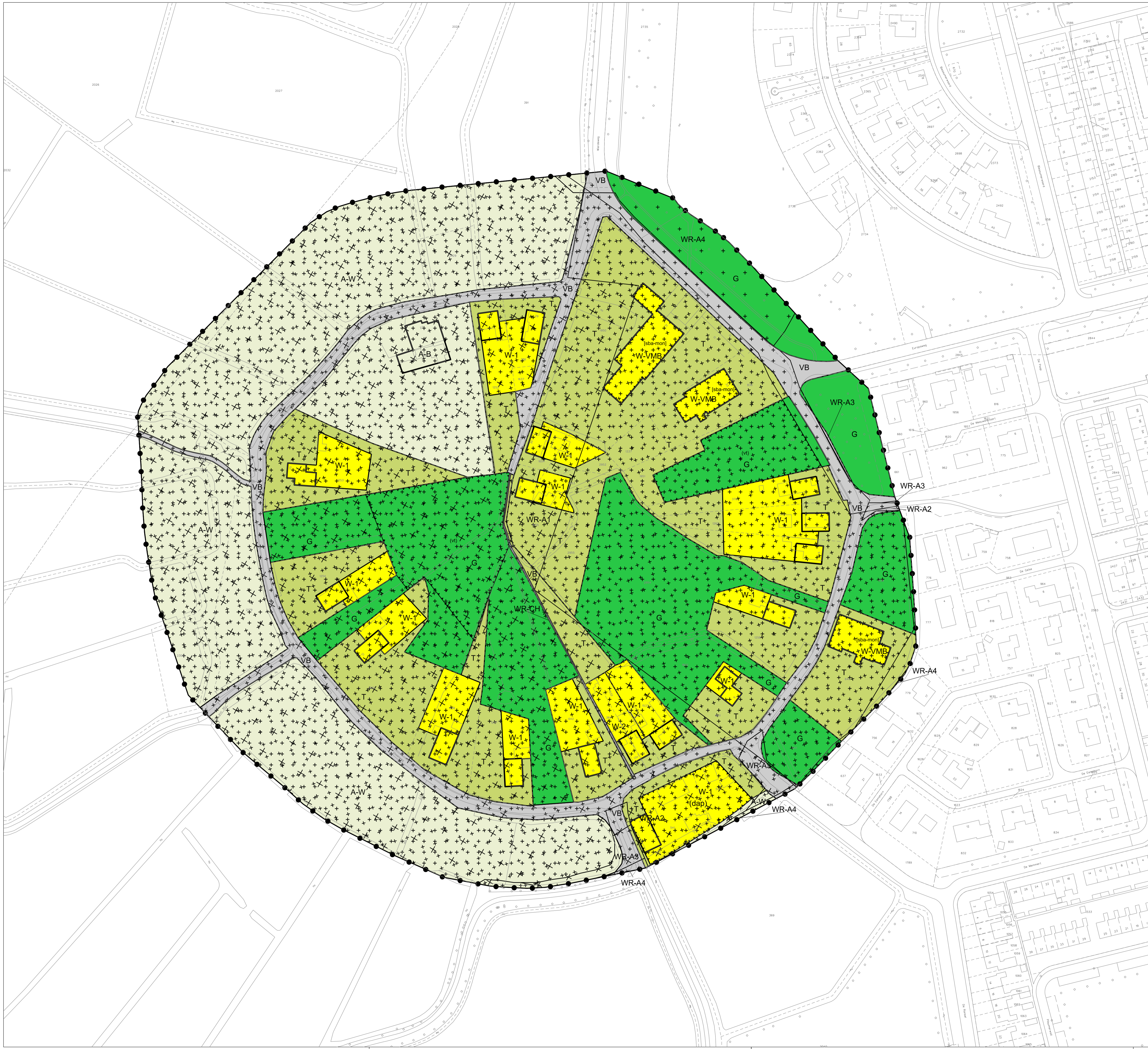
24.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als "Regels van de beheersverordening Biessum, Uitwierde".

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad d.d. 18 december 2014 onder nummer 12.



LEGENDA

PLANGEBIED

beheersverordening Biessum, Uitwerde

BESLUITVLAKKEN

- Agrarisch - Bedrijf artikel 3
- Agrarisch - Wierdenlandschap artikel 4
- Begraafplaats artikel 5
- Groen artikel 6
- Maatschappelijk artikel 7
- Tuin artikel 8
- Verblijfsgebied artikel 9
- Water artikel 10
- Wonen - 1 artikel 11
- Wonen - 2 artikel 12
- Wonen - Voormalige boerderij artikel 13

- Waarde - Archeologie 1 artikel 14
- Waarde - Archeologie 2 artikel 15
- Waarde - Archeologie 3 artikel 16
- Waarde - Archeologie 4 artikel 17
- Waarde - Beschermd dorpsgezicht artikel 18
- Waarde - Cultuurhistorie artikel 19
- Waarde - Wierde artikel 20
- Waarde - Wierde invloedzone artikel 21

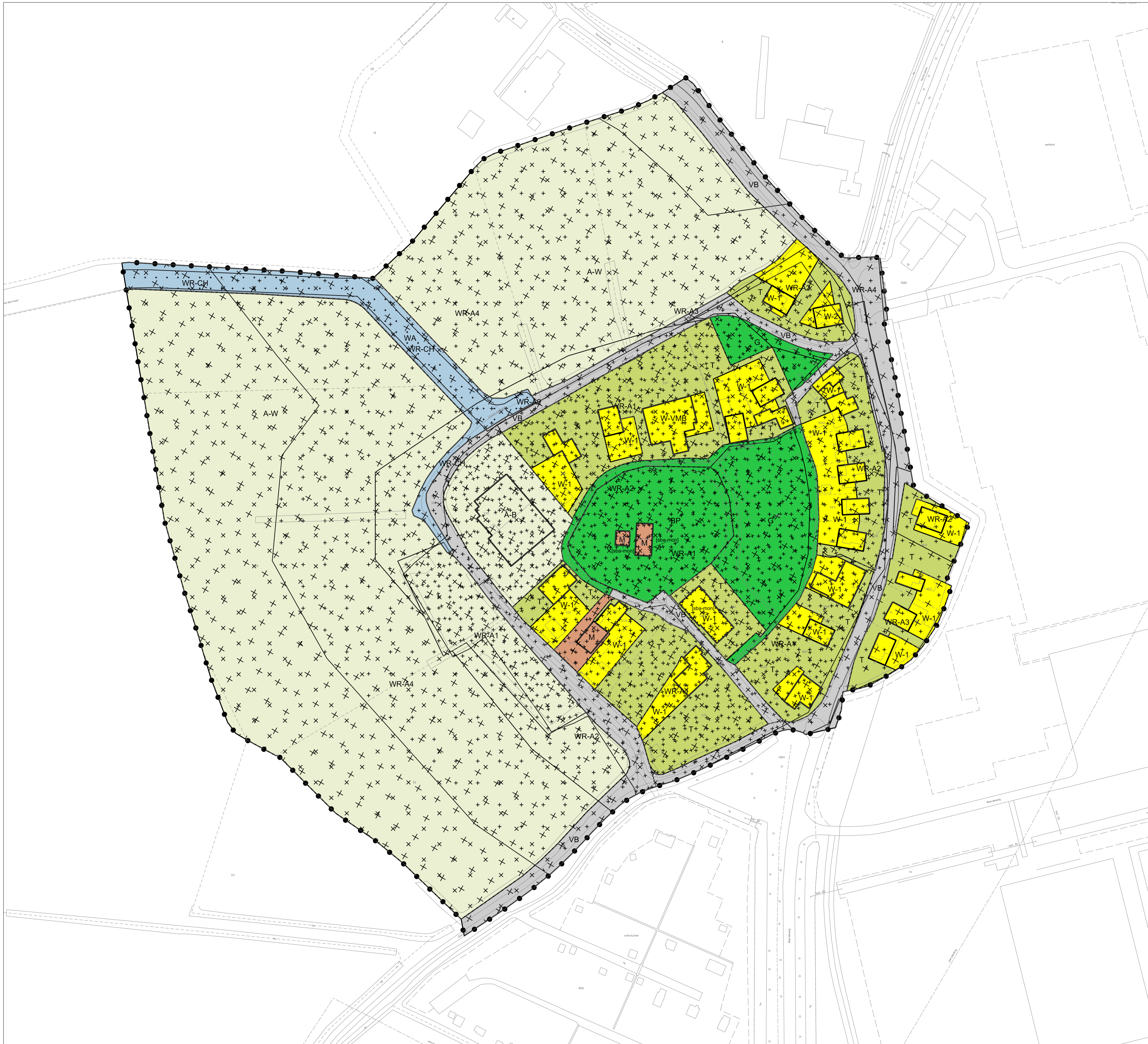
BESLUITSUBVLAKKEN

- bouwvlak
- monument
- dierenartspraktijk
- volkstuin

VERKLARING

ondergrond ontleend aan GBKN-Kadaster 11-juni-2014

	afdeling Stadsbeheer	
	Beheersverordening Biessum, Uitwerde	
Plankaart: plot_NL.IMRO.0010.01BV-VG01 - Biessum		
Status: VASTGESTELD		
Ingenieursbureau	get: T. Blaauw	gew:
	datum: 18 dec 2014	
<input type="checkbox"/> Civiel <input checked="" type="checkbox"/> Geo <input type="checkbox"/> Groen	schaal: 1 : 1000	teknr: plot_NL.IMRO.0010.01BV-VG01.dgn



LEGENDA

PLANGEBIED

beheersverordening Biessum, Uitwierde

BESLUITVLAKKEN

- A-B Agrarisch - Bedrijf artikel 3
- A-W Agrarisch - Wierdenlandschap artikel 4
- BP Begraafplaats artikel 5
- G Groen artikel 6
- M Maatschappelijk artikel 7
- T Tuin artikel 8
- VB Verblifgebied artikel 9
- WA Water artikel 10
- W-1 Wonen - 1 artikel 11
- W-2 Wonen - 2 artikel 12
- W-VMB Wonen - Voormalige boerderij artikel 13

- WR-A1 Waarde - Archeologie 1 artikel 14
- WR-A2 Waarde - Archeologie 2 artikel 15
- WR-A3 Waarde - Archeologie 3 artikel 16
- WR-A4 Waarde - Archeologie 4 artikel 17
- WR-BDS Waarde - Beschermd dorpsgezicht artikel 18
- WR-CH Waarde - Cultuurhistorie artikel 19
- WR-W Waarde - Wierde artikel 20
- WR-WIZ Waarde - Wierde invloedzone artikel 21

BESLUITSUBVLAKKEN

- bouwvlak
- [sba-mon] monument
- (dap) dierenartspraktijk
- (vt) volkstuin

VERKLARING

ondergrond ontleend aan GBKN-Kadaster 11-juni-2014

	afdeling Stadsbeheer		
	Beheersverordening Biessum, Uitwierde		
Plankaart: plot_NL.IMRO.0010.01BV-VG01 - Uitwierde			
Status: VASTGESTELD			
Ingenieursbureau	get: T. Blaauw	gew:	
Civiel	datum: 18 dec 2014	schaal: 1 : 1000	teknr: plot_NL.IMRO.0010.01BV-VG01.dgn