

Bijlage 1

Afweging omvang agrarisch bouwperceel

	Adres	Dubbelbestemmingen	Omvang	Afweging
1	Stitswerderweg 42, Middelstum	Waarde - Landschap	1 ha	Onregelmatige opzet perceel, passend in verkavelingspatroon. Een groter bouwperceel levert een grotere huiskavel, waarbij een doorsnijding van het slotenpatroon plaatsvindt.
2	Stitswerderweg 15, Middelstum	Waarde - Landschap	1,5 ha	Onregelmatige opzet perceel. De ligging van het bouwperceel heeft geen consequenties voor het verkavelingspatroon.
3	Onderdendamsterweg 6, Middelstum	Waarde - Landschap	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming. De huidige bebouwing op het perceel doorkruist daarnaast al het verkavelingspatroon.
4	Onderdendamsterweg 17, Middelstum	Waarde - Landschap	1 ha	Bestaand verkavelingspatroon nog herkenbaar.
5	Onderdendamsterweg 15, Middelstum	Waarde - Landschap	1 ha	Bestaand verkavelingspatroon nog herkenbaar. Het oorspronkelijke perceel is in de lengterichting uitgebreid. Een verdere vergroting van het bouwperceel levert een doorsnijding en een ongewenste opschaling van de verkavelingsstructuur.
6	Molenweg 16, Middelstum	Waarde - Landschap	1,5 ha	Huidig verkavelingspatroon flink opgeschaald ten opzichte van historische situatie. Een vergroting van het bouwperceel gaat daarnaast niet ten koste van het zicht op wierdendorp Toornwerd.
7	Molenweg tussen 10 en 12, Middelstum	Waarde - Landschap Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Bouwperceel ligt in zijn geheel binnen de zone rond wierdendorp Toornwerd.
8	Oldenoordweg 1, Toornwerd	Waarde - Landschap	1 ha	Onregelmatige verkaveling. Een vergroting van het bouwperceel levert een doorsnijding van het verkavelingspatroon.
9	Oldenoordweg 2, Middelstum	Waarde - Landschap	1 ha	Verkavelingspatroon nog goed herkenbaar. Een vergroting van het bouwperceel levert een doorsnijding van dit patroon.
10	Oosterburen 3, Middelstum	Waarde - Landschap	1 ha	Verkaveling in hoofdlijnen nog herkenbaar. Een vergroting van het bouwperceel staat haaks op de hoofdlijnen van de verkaveling en levert een ongewenste doorsnijding van de verkavelingsstructuur.
11	Huizingerweg 2, Huizinge	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming. De gewenste uitbreidingsrichting is van de wierde af, dus is geen belemmering aanwezig in het zicht op wierdendorp Huizinge.
12	Heemweg 4, Middelstum	Waarde - Landschap	1,5 ha, mits zuidgrens perceel wordt gehandhaafd	Oorspronkelijke verkaveling is opgeschaald en deels verdwenen. Huidige zuidgrens perceel wel kenmerkend in verkavelingspatroon.

	Adres	Dubbelbestemmingen	Omvang	Afweging
13	Dorpsweg 21, Westerwijtwerd	Waarde - Landschap	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming. De oorspronkelijke, meer opstreckende verkaveling is deels verdwenen en vervangen door onregelmatige blokverkaveling. Een vergroting van het bouwperceel levert geen problemen voor verkavelingspatroon.
14	Halteweg 1, Westerwijtwerd	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Bouwperceel geheel binnen zone rond wierde Engeweert.
15	Halteweg 3, Westerwijtwerd	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming. Het zicht op de wierde vanaf de Halteweg wordt door eventuele bebouwing op het bouwperceel niet verstoord.
16	Fraamweg 9, Middelstum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Bouwperceel vrijwel geheel binnen de dubbelbestemming en op de wierde zelf (kleine huiswierde met twee bebouwde percelen).
17	Crangeweesterweg 4, Stedum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde.
18	Lellensterweg 42, Stedum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Lutjewijtwerd.
19	Lellensterweg 40, Stedum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Lutjewijtwerd.
20	Weersterweg 14, Stedum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming. De gewenste uitbreidingsrichting is van de wierde af, waardoor het zicht op de wierde niet wordt verstoord.
21	Delleweg 8, Stedum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt voor een klein deel binnen de dubbelbestemming. Het zicht op de wierde wordt niet verstoord met het oog op de uitbreidingsrichting (andere kant van de weg).
22	Bredeweg 24, Westeremden	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt voor een klein deel binnen de dubbelbestemming (uiterste punt). De bebouwing ligt op een dermate grote afstand dat het zicht op de wierde niet wordt belemmerd.
23	Kleine Weg 1, Westeremden	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Westeremden.
24	Huizingerweg 39, Westeremden	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt voor een klein deel binnen de dubbelbestemming. Het zicht op wierdendorp Westeremden wordt beperkt door een vergroting van het bouwperceel langs de Huizingerweg.

	Adres	Dubbelbestemmingen	Omvang	Afweging
25	Fiveldijk 2, Westeremden	Waarde - Invloedsgebied wierden Waarde - Geomorfologie	1 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de invloedszone van de wierde Westeremden. Het zicht op de wierde wordt niet verstoord met het oog op de uitbreidingsrichting (andere zijde weg). Daarnaast is er een zichtbaar reliëf aanwezig, aflopend richting Zeemsloot. De ligging in combinatie met het reliëf vraagt voorzichtigheid met deze karakteristieke plek.
26	Stedumerweg 28, Loppersum	Waarde - Geomorfologie	1 ha	De hoogtekaart geeft een duidelijk waarneembaar reliëf (verschil rond 60 cm). Een vergroting van het bouwperceel in oostelijke richting betekent bouwen in laagte Fivelboezem.
27	Stedumerweg 26, Loppersum	Waarde - Geomorfologie	1,5 ha	De hoogtekaart geeft een duidelijk waarneembaar reliëf richting uitloper Westeremdermaar (circa 70 cm aflopend). Bouwperceel blijft echter op rug, de karakteristieke laagte wordt niet aangetast.
28	Sjuxemerweg 54, Loppersum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Loppersum.
29	Delleweg 1, Winneweer	Waarde - Geomorfologie	1,5 ha	Het huidige bouwperceel ligt deels in laagte Fivel. Het nog te bebouwen deel van het bouwperceel ligt merendeels buiten de laagte.
30	Rijksweg 275, Winneweer	Waarde - Geomorfologie	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming (uiterste zuidwestpunt). Het reliëf ter plaatse is beperkt en weinig waarneembaar.
31	Wirdumerweg 3, Wirdum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Wirdum..
32	Kerkeweg 41, Wirdum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Wirdum.
33	Eekwerderweg 1, Wirdum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Wirdum.
34	Bosweg 3, Enum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Enum.
35	Kinkhornsterweg 1, Zeerijp	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt voor een gering deel binnen de invloedszone van een huiswierde. De bebouwing beperkt het zicht op de wierde niet.
36	Oosterwijtwerderweg 13, Enum	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming. Het eventueel nog te bebouwen deel van het bouwperceel ligt echter buiten deze zone. Daarnaast is er geen belemmering van het zicht aanwezig.
37	Zijldijksterweg 3, T Zandt	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de zone van een onbebouwde huiswierde. Het reliëf ter plaatse is goed zichtbaar. Bij een vergroting van het bouwperceel wordt het zicht op en de vrije ligging van de wierde geschaad.

	Adres	Dubbelbestemmingen	Omvang	Afweging
38	Smydingheweg 42, Garsthuizen	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming (zone van wierde Garsthuizen). Een vergroting van het bouwperceel zorgt voor beperkingen in het zicht op Garsthuizen.
39	Noorderweg 2, Leermens	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Leermens.
40	Kapslaan 1, Leermens	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming (zone van wierde Leermens). Het zicht op de wierde wordt niet verstoord met het oog op de uitbreidingsrichting (van de wierde af).
41	Schoolweg 17, Oosterwijtwerd	Waarde - Invloedsgebied wierden	1,5 ha	Het bouwperceel ligt deels binnen de dubbelbestemming (zone van wierde Oosterwijtwerd). Het zicht op de wierde wordt niet verstoord met het oog op de uitbreidingsrichting (van de wierde af).
42	Dorpstraat 33, Oosterwijtwerd	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Oosterwijtwerd.
43	Damsterweg 23, Oosterwijtwerd	Waarde - Invloedsgebied wierden	1 ha	Het bouwperceel ligt geheel binnen zone wierde Oosterwijtwerd.

Toelichting bij afweging agrarische bedrijven Loppersum

Inleiding

Volgens de systematiek van het bestemmingsplan worden voor de agrarische bedrijven bouwpercelen vastgelegd waarbinnen bij recht kan worden gebouwd, uiteraard rekening houdend met de regels die aan de agrarische gebiedsbescherming zijn gekoppeld. De grootte van het bouwperceel is afhankelijk van onder andere de landschappelijke waarden in de directe omgeving.

Als algemeen vertrekpunt wordt gehanteerd dat ieder agrarisch bedrijf een bouwperceel krijgt van 1,5 ha bij recht. Waar een agrarisch bedrijf gedeeltelijk ligt binnen een dubbelbestemming Waarde - Landschap, Waarde - Geomorfologie of Waarde - Invloedsgebied wierden, wordt een bouwperceel van 1 ha als vertrekpunt gehanteerd. Per individueel geval is echter nog een afweging gemaakt of voor een bouwperceel de oppervlakte bij recht kan worden gesteld op 1,5 ha.

In het navolgende is per waarde aangegeven op welke wijze deze afweging is gemaakt.

Waarde - Landschap

Waarde - Landschap is aangegeven op die plekken waar nog een oorspronkelijke verkaveling aanwezig is. Deze gebieden, die rond Middelstum en rond Wirdum liggen, kenmerken zich door een verkavelingspatroon dat al eeuwenlang vrijwel ongewijzigd is gebleven. Dit verkavelingspatroon wordt gekenmerkt door de onregelmatige percelering en het grillige verloop van sloten. De gemeente, maar ook de provincie Groningen, wil deze karakteristieke verkavelingspatronen behouden. Om vervolgens te kunnen beoordelen wanneer een bouwperceel van 1,5 ha of van 1 ha wordt toegekend, worden zowel de waarden van het landschap ter plekke bekeken als de wijze waarop het bouwperceel kan worden ingepast, zonder deze waarden te schaden. Past een bouwperceel van 1,5 ha niet binnen de verkavelingsstructuur of gaat een vergroting van het bouwperceel ten koste van bijvoorbeeld de waterloop, dan wordt een bouwperceel van 1 ha gehanteerd.

Waarde - Geomorfologie

Waarde - Geomorfologie hangt samen met het natuurlijke reliëf dat nog in het landschap aanwezig is. Dit reliëf in de vorm van een laagte toont het oude verloop van de Fivelboezem. Het zichtbaar houden van het reliëf is voor de gemeente (en ook voor de provincie Groningen) een belangrijk uitgangspunt. Op basis van dit uitgangspunt wordt een vergroting van het bouwperceel naar 1,5 ha beoordeeld aan de hand van het zichtbaar kunnen houden van het aanwezige reliëf. Daarbij wordt gekeken naar het nog aanwezige reliëf ter plekke en de beleefbaarheid daarvan.

Waarde - Invloedsgebied wierden

Een groot deel van de gemeente wordt tot het wierdenlandschap gerekend. Door de provincie Groningen en de gemeente wordt dit landschap hoog gewaardeerd. Rond de wierden zijn daarom zones aangegeven die een invloedsgebied aanduiden. Met het vastleggen van deze zones willen gemeente en provincie een extra afweging mogelijk maken om de openheid, de herkenbaarheid en de zichtbaarheid van de wierden te kunnen waarborgen. Bij het maken van een afweging of een bouwperceel, dat binnen deze zone valt, kan worden vergroot van 1 ha naar 1,5 ha bij recht kiest de gemeente ervoor om bouwpercelen die voor meer dan 75% binnen de zone liggen te beperken tot 1 ha. Voor deze blokken geldt dat een verdere vergroting redelijkerwijs een verstoring zal opleveren van de zichtbaarheid en openheid van de wierde. Voor alle andere bouwpercelen wordt een nadere afweging gemaakt. Daarbij spelen de oriëntatie en ligging binnen de zone een rol en de mate waarin een bouwperceel de zichtbaarheid en herkenbaarheid van de wierde kan schaden.