

**VLAGTWEDDE
BUITENGEBIED 2009,
GEDEELTELIJKE HERZIENING 2015**

BESTEMMINGSPLAN



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009,
GEDEELTELIJKE HERZIENING 2015**

CODE 127001 / 21-05-15

GEMEENTE VLAGTWEDDE 127001 / 21-05-15
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009, GEDEELTELIJKE HERZIENING 2015

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING 1

1. 1.	Aanleiding	1
1. 2.	Plangebied	1
1. 3.	Digitalisering van het plan	1
1. 4.	Bij het plan behorende stukken	2
1. 5.	Leeswijzer	2

2. VIGERENDE PLAN VLAGTWEDDE MET BESLUITVORMING 3

2. 1.	Besluit gemeenteraad	3
2. 2.	Besluit Raad van State	3

3. UITGANGSPUNTEN 5

3. 1.	Aanpassingen vanwege uitspraak Raad van State	5
3. 2.	Aanpassingen aan actuele situatie/maatschappelijke ontwikkelingen	7
3. 3.	Aanpassingen aan Omgevingsverordening Groningen	12

4. JURIDISCHE PLANOPZET 24

4. 1.	Opzet	24
4. 2.	Verantwoording keuzes van bestemmingen	24

5. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE 25

5. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5. 2.	Economische uitvoerbaarheid	25
5. 3.	Grondexploitatie	25

Bijlage 1 Reactienota overleg en inspraak

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

Bij besluit van 22 september 2009 stelde de gemeenteraad van Vlagtwedde voor het hele gebied buiten de kernen het bestemmingsplan Buitengebied vast.

Tegen de vaststelling van het plan werd door een aantal personen/organisaties beroep ingesteld bij de Raad van State. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State gaf zijn eindoordeel bij besluit van 19 oktober 2011.

Als door de Raad van State is besloten over de inhoud van een bestemmingsplan, zijn gemeenteraden verplicht om hun bestemmingsplan daarop aan te passen. Door middel van deze herziening wordt aan deze wettelijke plicht voldaan.

Daarnaast wordt in deze gedeeltelijke herziening een aantal andere ontwikkelingen meegenomen. Zo is er tussen de vaststelling van het bestemmingsplan en het actuele moment een aantal nieuwe ontwikkelingen opgetreden. De gemeente heeft besloten het plan hierop gedeeltelijk te herzien. Het gaat vooral om zogenaamde perceelsgebonden ontwikkelingen die een adequate regeling vragen. Ontwikkelingen die de uitgangspunten van het plan als geheel aantasten, maken geen deel van deze herziening uit.

Verder is er een aantal aanpassingen nodig vanwege de wijzigingen in het provinciale beleid. Herzieningen van de provinciale Omgevingsverordening leiden ertoe dat de gemeenten in beginsel vóór 31-12-2014 een aangepast bestemmingsplan moeten hebben vastgesteld.

De gemeente Vlagtwedde heeft in het najaar het voorontwerp in procedure gebracht, de vaststelling volgt in 2015. Daarover heeft overleg met de provincie plaatsgevonden. De gemeente Vlagtwedde kiest ervoor om in deze herziening de regeling voor agrarische bedrijven zoveel mogelijk te handhaven, gelet op de goede ervaringen tot dusver en de ervaringen in de praktijk.

1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft niet het hele buitengebied, maar richt zich op de percelen/locaties die ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State en de Omgevingsverordening Groningen een nieuwe regeling behoeven. Daarna bepaalt een aantal merendeels perceelsgebonden zaken de begrenzing van het plangebied. Voorts is de regeling voor karakteristieke panden en panden met een streekeigen en oorspronkelijke waarde toegevoegd. Ten slotte zijn ook enkele algemene bepalingen in de planregels aangepast.

1. 3. Digitalisering van het plan

Sinds de voorbereiding en vaststelling van het huidige bestemmingsplan heeft de digitalisering van bestemmingsplannen een sterke ontwikkeling doorgemaakt. Er bestaat inmiddels de wettelijke verplichting om nieuwe bestemmingsplannen digitaal beschikbaar te stellen en daarbij aan te sluiten op de landelijke standaarden.

De gemeente Vlagtwedde kiest voor een praktische insteek:

- De herziening 2014 wordt overeenkomstig de landelijke standaarden digitaal opgezet. De herziening sluit inhoudelijk zoveel mogelijk aan bij de bestaande methodiek.
- Het huidige plan, en dan in het bijzonder de rechtsgeldige delen, worden thans niet aangepast aan de nieuwe digitale standaarden. Inhoudelijk is er geen reden voor herziening en juridisch geen verplichting, terwijl met deze plandelen goed gewerkt wordt. De gemeente Vlagtwedde heeft op haar eigen website het huidige plan Buitengebied integraal opgenomen.
- Als deze herziening door de gemeenteraad wordt vastgesteld, wordt een zogenaamde geconsolideerde versie van de planregels vastgesteld. Daaruit blijkt hoe de gewijzigde planregels worden ingepast in het aanwezige systeem van planvoorschriften en -regels. Ook voor de plankaart (verbeelding) wordt dat zo gedaan.

1. 4. Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- Een verbeelding (plankaarten), waarop de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven.
- Regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen.
- Deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt gemotiveerd en verantwoord worden.

1. 5. Leeswijzer

Het bestemmingsplan is als volgt opgezet:

Hoofdstuk 2: Het vigerende plan van 2009 met een weergave van het besluiten van de Raad van State.

Hoofdstuk 3: Uitgangspunten voor de herziening.

Hoofdstuk 4: Een toelichting op de gehanteerde bestemmingsregeling.

Hoofdstuk 5: Een beschrijving van de uitvoerbaarheid van deze herziening.

Aan deze plantoelichting wordt als bijlage toegevoegd de reactienota op de ingekomen overleg- en inspraakreacties.

2. VIGERENDE PLAN VLAGTWEDDE MET BESLUITVORMING

2. 1. Besluit gemeenteraad

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Vlagtwedde werd na een intensieve voorbereidingstijd door de gemeenteraad op 22 september 2009 vastgesteld. Het plan heeft zowel betrekking op het eigenlijke landelijke gebied van de gemeente en daarnaast op een groot aantal buurtschappen die in het gebied liggen en er het zo kenmerkende karakter aan geven.

Hoofddoelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009 zijn:

- Voor het gebied als geheel inzetten op een scheiding van functies.
- De landbouw krijgt ontwikkelingsruimte in de agrarische gebieden, zowel door het leggen van agrarische bouwpercelen, als voor de uitvoering van werken en werkzaamheden in het landelijk gebied. Dit binnen acceptabele grenzen van milieu, landschap en ruimte.
- De natuur die zich vooral in het stroomdalgebied van de Ruiten Aa ontwikkelt, krijgt binnen de daarvoor aangewezen Ecologische Hoofdstructuur de ruimte.
- Het landschap wordt in zijn karakteristieke verscheidenheid beschermd: het kleinschalige esdorpenlandschap rond de Ruiten Aa, het daarop aansluitende heide- en randveenontginningslandschap en het open veenkoloniaal ontginningslandschap aan de westzijde van Ter Apel en in het noordoosten (rond de buurtschap Hebrecht aan de H.Prinsenweg).

2. 2. Besluit Raad van State

Bij uitspraak van 19 oktober 2011 besliste de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan, inclusief de ingebrachte zienswijzen. Samengevat had de uitspraak op de volgende onderdelen betrekking.

- A. Over de bezwaren tegen het ontbreken van een regeling voor de inrichting van een gebied, zonder dat dit gepaard gaat met (een regeling tegen) wateroverlast, oordeelde de Raad van State als volgt.

De Raad van State gaf aan dat het opnemen van afspraken over het waterpeil zich niet lenen voor een juridische bindende regeling in het bestemmingsplan. Tegen vaststelling van een peilbesluit als bedoeld in de *Waterwet* (artikel 5.2.) kunnen afzonderlijk rechtsmiddelen worden aangewend.

Voor deze herziening vloeien uit deze uitspraak geen wijzigingen voort.

- B. Met betrekking tot de bezwaren tegen een bestemming "Natuur" voor het Hondenveld aan de Vloeveldweg te Harpel, oordeelde de Raad van State dat deze bestemming onvoldoende recht doet aan de gewenste gebruikssituatie.

In deze herziening is hiermee rekening gehouden en is een agrarische bestemming opgenomen.

- C. Aangaande de bezwaren tegen een recreatieve bestemming voor 32 woningen op het recreatieterrein de Barkshoorn oordeelde de Raad van State dat dit gebruik al vóór het bestemmingsplan een aanvang heeft genomen en dat voor dit gebruik het overgangsrecht gold. Nu niet de verwachting bestaat dat de recreatieve bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt, heeft de Raad van State de recreatieve bestemming niet gehandhaafd.

In deze herziening is thans een bestemmingsregeling opgenomen die afgestemd is op het huidige woongebied. Zie verder hoofdstuk 3.

- D. Over het bezwaar aangaande de horecaregeling nabij de forellenvijver in De Slagge, waarbij werd ingebracht dat deze overlast kan veroorzaken en in strijd is met het gebruik dat de gemeenteraad eerder heeft voorgestaan, oordeelde de Raad van State dat de aan de regeling verbonden mogelijkheden niet objectief begrensd zijn. In zoverre zijn de ingebrachte bezwaren gegrond, reden waarom de betreffende horecabestemming is vernietigd.

In deze herziening wordt thans een aangepaste regeling opgenomen.

- E. Aangaande het bezwaar tegen het ontbreken van een positieve regeling voor een mestsilo aan de Buiskoolweg, oordeelde de Raad van State, dat deze bezwaren als terecht moeten worden aangemerkt.

In deze herziening is thans een aangepaste regeling opgenomen. Zie ook hoofdstuk 3.

- F. Met betrekking ten slotte tot een regeling voor een perceel binnen de bestemming "Agrarisch 2" en het ontbreken van een regeling voor intensieve veeteelt, oordeelde de Raad van State dat - gelet op de afgegeven omgevingsvergunning - in de bestemming rekening dient te worden gehouden met de aard van het bedrijf.

In deze herziening is thans een aangepaste regeling opgenomen.

Deze wijze waarop de noodzakelijke aanpassingen ten gevolge van de uitspraak van de Raad van State zijn verwerkt, komt in het volgende hoofdstuk aan de orde.

3. UITGANGSPUNTEN

Algemeen

Uitgangspunt is deze herziening te richten op drie zaken:

- het aanpassen van het bestemmingsplan aan de uitspraak van de Raad van State;
- een aantal actualisaties door te voeren en omissies te herstellen;
- de gevolgen van de Omgevingsverordening mee nemen.

Deze onderdelen worden hierna in afzonderlijke paragrafen toegelicht.

3. 1. Aanpassingen vanwege uitspraak Raad van State

Door de uitspraak van de Raad van State, waarbij bepaalde planonderdelen niet in stand bleven, is aanpassing nodig voor de volgende planonderdelen:

- Bungalowpark De Barkhoorn: de hier inmiddels aanwezige permanente bewoning moet worden geregeld, aldus de uitspraak.

De Barkhoorn is gelegen ten westen van Sellingen en is in het bestemmingsplan 2009 bestemd tot "Recreatie 2" met daarbij de aanduiding "recreatie-verblijven". Uitgangspunt in deze herziening is `nu een regeling die naast het recreatieve gebruik als basisfunctie tevens een gebruik voor permanente bewoning toestaat. Daarbij is overwogen de reeds sinds jaren gegroeide situatie en de aard en omvang van het aanwezige gebruik. In de gebruiksregeling van dit bestemmingsplan wordt voorzien in deze verruimde gebruiksmogelijkheid.

Thans wordt in het bestemmingsplan de volgende gemeentelijke insteek gekozen.

Er is zowel op het complex De Barkhoorn als ten aanzien van het kleine aantal woningen in Jipsingboertange (zie hierna in de toelichting) nooit sprake geweest van enige vorm van bedrijfsmatig beheer of een feitelijke samenhang in recreatief gebruik, dan wel het organiseren van recreatief gebruik. De woningen zijn reeds vanaf het begin rond jaren tachtig verkocht aan de eerste eigenaren of in opdracht van de grondeigenaren gebouwd. Voor de woningen in Jipsingboertange geldt dat expliciet in de stukken, die geleid hebben tot de planologische regeling, is vermeld dat onder de naam van "recreatiewoningen" er wel bebouwingmogelijkheden konden worden gegeven, maar dat destijds uitbreiding van het aantal woningen in het dorp (wegens het contingeringsbeleid) problematisch was.

Reeds vanaf het begin functioneren beide locaties niet als recreatieparken en worden de woningen niet conform de bestemming gebruikt. Er is grote druk uitgeoefend op de eigenaren om niet over te gaan tot permanente bewoning en een deel heeft zich op grond daarvan niet in laten schrijven. Anderen kregen een gedoogbeschikking. Van de inschrijvingen in het bevolkings-/persoonsregister is fragmentarisch de feitelijke bewoningssituatie geregistreerd.

Het is zaak om de realiteit onder ogen te zien. De betreffende woningen worden niet overeenkomstig de oorspronkelijke bestemming gebruikt en er

is, mede gezien de hiaten in de bevolkingsadministratie en de oude bestemmingsvoorschriften, geen reële mogelijkheid om het feitelijke gebruik als recreatiewoning in de zin van de bestemmingsvoorschriften gerealiseerd te krijgen.

De betreffende panden worden gebruikt als woningen in de zin van de planregels en dat zal in de toekomst (zeker binnen de planperiode) ook niet veranderen.

In de lijn van de actuele jurisprudentie ligt het daarom in de rede om het feitelijke en voor de toekomst reële gebruik in het bestemmingsplan over te nemen. Aan de woningen is daarom in het ontwerpplan de een (specifieke) bestemming "Wonen-1" gegeven. Die bestemming houdt rekening met de specifieke ruimtelijke situatie ter plaatse.

Er is destijds voor gekozen om woningen te bouwen in één bouwlaag en die voor het merendeel midden op de kavel te situeren. Het wordt van belang geacht deze ruimtelijke randvoorwaarden in het bestemmingsplan ook voor de toekomst vast te leggen. Om die reden is in de bouwregels vastgelegd, dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dat 5 m, er een afstand tot de perceelsgrens geldt van 5 m en een bebouwingspercentage van 50% met een maximum van 300 m² wordt aangehouden.

In dit kader is het goed om vast te stellen dat deze aanpassing van de bestemming geen enkele wijziging brengt in het feitelijke woningvoorraad. Het bestemmingsplan voorziet niet in uitbreiding van het aantal woningen. Die zijn immers reeds meer dan 30 jaar geleden gebouwd en in gebruik.

Resumerend is de voor de beide locaties (Barkshoorn, Jipsingboertange) een specifieke bestemmingsregeling opgenomen waarbij rekening wordt gehouden van het huidige, gegroeide gebruik.

- Gronden Adams: dit is een voormalig vloeiveld, aan de Vloeiveldweg in het noordwesten van het plangebied. Dat gebied was in het bestemmingsplan van 2009 ten onrechte als "Natuurgebied" bestemd. Het betreft gronden met een agrarische functie.
Aan de betreffende landbouwgrond is nu een agrarische bestemming gegeven. Het gaat om een agrarische bestemming zonder bebouwing.
- Horecafunctie De Slegge: dit perceel, gelegen aan de Schaalbergerweg, heeft een bestemming "Recreatie-3" gekregen. In de betreffende bestemmingsomschrijving is onder meer rekening gehouden met een bezoekerstuin annex kwekerij en bijbehorende detailhandel, alsmede met een forellenvisvijver. Voorts zijn er bouwmogelijkheden opgenomen voor maximaal 200 m². Gelet op de aard en ligging is het niet de bedoeling dat hier 'zware' horeca mogelijk wordt gemaakt. Daarom is in deze herziening het bedrijf naar aard en functie bestemd; dit middels een aangepaste regeling waarin de aard van het bedrijf is geregeld. Bovendien wordt rekening gehouden met een afstand van 30 m ten opzichte van omliggende woonbestemmingen.

- Agrarisch bouwperceel, Roelagerweg 2, noordoostelijk van Ter Apel: hiervan oordeelde de Raad van State dat rekening moet worden gehouden met aanwezige intensieve veehouderij als te legaliseren activiteit. Het bestemmingsplan voorziet in een agrarisch bouwperceel voor een intensief veehouderijbedrijf (pluimveehouderij), waarvoor reeds een geldende milieuvergunning van kracht is. Hierbij is in deze herziening in de systematiek van het vigerende plan een agrarisch bouwperceel opgenomen. (In de reactienota - bijlage 1 bij de plantoelichting – wordt nader op de achtergronden ingegaan).
- Aan de Burgemeester weg is in het bestemmingsplan van 2009 een aanwezige mestsilo niet specifiek bestemd. De Raad van State oordeelde dat met het oog op de levensduur van een dergelijke silo een adequate bestemmingsregeling noodzakelijk was. De betreffende silo, oostelijk van Sellingerbeetse, ligt feitelijk zuidoostelijk buiten het agrarische bouwperceel. Door middel van een specifieke aanduiding is deze aanwezige silo thans geregeld.

3. 2. Aanpassingen aan actuele situatie/maatschappelijke ontwikkelingen

In deze herziening is verder een aantal nieuwe situaties meegenomen. De actuele situatie, dan wel maatschappelijke ontwikkelingen geven daartoe aanleiding. Het gaat om de volgende onderwerpen:

3.2.1. Zandwinning Sellingerbeetse

Aan de Beetserweg 3, westelijk van Sellingerbeetse, ligt een zandwinning, bestemd tot "Bedrijf-Zandwinning". Het zuidelijke deel van het als zandwinning aangegeven deel is inmiddels afgerond.

Bij beëindiging van de zandwinning is het vooral van belang hoe deze landschappelijk ingepast wordt en welke eindfunctie mogelijk en wenselijk is.

Het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* geeft middels de aanduiding 'recreatie' ruimte om na afwerking aan beëindigde zandwinningsmede een openlucht-recreatieve functie te geven.

Wat betreft de bestaande zandwinning in het aansluitende gebied geeft de *Omgevingsverordening Groningen* deze als "(diepe) waterplas". Ten aanzien daarvan geeft de provincie aan dat - gedeeltelijk - verondiepen (of dempen) moet worden voorkomen. Hiervan uitgezonderd zijn werkzaamheden die samenhangen met het afwerken van (diepe) waterplassen en aanpassingen aan oevers. Als aanleiding voor het opnemen van een artikel over (diepe) waterplassen wijst de provincie op een wijziging van het *Besluit bodemkwaliteit*. Deze maakt het mogelijk dat licht verontreinigde grond en bagger slechts met een melding onder algemene regels, dus zonder vergunning, nuttig wordt toegepast, bijvoorbeeld om een waterplas te verondiepen. Het gaat in dit artikel om de bescherming van die plassen die vanwege waterkwaliteit, natuur of landschap dusdanig bijzonder zijn, dat verondieping dient te worden voorkomen.

De provincie overweegt hierbij volgens het POP, dat de grote, diepe plassen door hun grote diepte een (uitzonderlijk) goede waterkwaliteit hebben. Dit biedt kansen om langs en in de oevers een bijzondere ecologische waarde te ontwikkelen. Dergelijke plassen moeten daarom beschermd worden. Ingrepen in of nabij de plas mogen de waterkwaliteit niet aantasten en de eindbestemming niet belemmeren. In deze herziening is met het gestelde uit de provinciale Omgevingsverordening rekening gehouden.

3.2.2. Recreatieterrein Beetserweg

De aan de (voormalige) zandwinning grenzende camping de Papaver was in het bestemmingsplan van 2009 reeds geregeld onder bestemming "Recreatie-2". In de herziening die voor u ligt is ruimte geboden voor de bouw van een aantal recreatieverblijven, waarbij kan worden ingespeeld op het specifieke landschappelijke karakter van de camping.

3.2.3. Agrarische bouwblokken

Algemeen uitgangspunt is dat agrarische bouwblokken geen onderdeel van deze herziening uit maken. De huidige regeling werkt goed en geeft geen aanleiding tot aanpassing. Het is echter in een gering aantal gevallen gewenst om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke, dan wel een recente ontwikkeling mee te nemen. Het betreft de volgende.

▪ Zevenmeersveenweg 3

Het betreft hier een intensief veehouderijbedrijf aan de noordwestzijde van Sellingen dat in het vastgestelde plan van 2009 per abuis niet goed is bestemd. Dat is thans gecorrigeerd, overeenkomstig de feitelijk aanwezige situatie en de vigerende vergunning voor het perceel. Daarmee wordt de planologische basis gelegd voor het verlenen van een omgevingsvergunning (aanvraag 2014). Deze voorziet in een modernisering van het bedrijf en de goede leefomstandigheden voor dieren. Aspecten van milieu en dierenwelzijn zijn hiermee gediend. Omdat het bedrijf ligt in een 'wit gebied' volgens de Omgevingsverordening Groningen kan in beginsel niet worden voorzien in toename van de stalvloeroppervlakte. B. en w. kunnen daarvan afwijken indien de vergroting van de stalvloeroppervlakte nodig is om te kunnen voldoen aan de aangescherpte milieu- en/of eisen van dierenwelzijn door vergroting van de netto leefruimte. Daarmee wordt rekening gehouden in de omvang van het bouwblok op de verbeelding.

De provincie heeft in de Omgevingsverordening een zoneringskaart opgenomen waaruit het beleid aangaande bestaande intensieve veehouderij blijkt:

- witte gebieden: geen toename van staloppervlak voor intensieve veehouderij toegestaan;
- gele gebieden: geen toename van de staloppervlak groter dan 5.000 m² toegestaan, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de maximaal de bestaande omvang geldt;

- groene gebieden: geen toename van de staloppervlak groter dan 7.500 m² toegestaan, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de maximaal de bestaande omvang geldt.

Daarnaast bepaalt de Omgevingsverordening dat in alle gevallen mag worden uitgebreid indien de uitbreiding noodzakelijk is vanwege aangescherpte eisen in verband met dierenwelzijn of milieu.

Algemeen worden opgemerkt dat deze zoneringsregeling niet tot een aangepaste regeling in dit bestemmingsplan heeft geleid, behalve de in deze herziening opgenomen concrete gevallen waar vanwege het ontbreken van een goede bestemming op kaart toch al een aangepaste regeling nodig was.

- Laude Hokweg 7

Ook hier betreft het een agrarisch bedrijf (intensief veehouderijbedrijf), gelegen bij Wessingtange, op enige afstand zuidelijk van Sellingen. In tegenstelling tot het hiervoor genoemde bedrijf ligt deze locatie in een 'groen gebied', gebieden waar volgens de provinciale zoneringskaart nog een zekere bedrijfsontwikkeling mogelijk is. In deze herziening is rekening gehouden met een aangepaste regeling, gebaseerd op de omvang van het bouwblok, zoals reeds opgenomen in het plan van 2009.

- Weenderstraat 47

Dit pand, gelegen in de buurtschap Weende ten zuiden van Vlagtwedde, had in het bestemmingsplan van 2009 ten onrechte de bestemming Wonen-Voormalige boerderij gekregen. Deze bestemming was niet conform de feitelijke en legale situatie. Er is ter plaatse sprake van een (relatief kleinschalig) intensief veehouderijbedrijf. Een op de situatie toegekend agrarisch bouwperceel is thans opgenomen.

- Ter Apelerstraat 27

Het gaat hier om een agrarisch bouwperceel in de buurtschap Laude, ten zuiden van Sellingen. Het is een grondgebonden agrarisch bedrijf. Aan en al wel in het bestemmingsplan van 2009 opgenomen agrarisch bouwperceel dient nog een bouwvlak te worden toegevoegd. Dat is in de voorliggende herziening gebeurd met een gelijkblijvend bouwperceel.

- Ter Apelerstraat 30

Aan de Ter Apelerstraat 30 (noordzijde buurtschap Ter Wisch) is voor een verruiming van een agrarisch bouwperceel een keukentafeloverleg gevoerd en is een landschapsplan door Libau opgesteld. De hieruit voortvloeiende gewijzigde situering van het agrarisch bouwperceel is nu op de verbeelding meegenomen.

- Schaalbergerweg 4

Aan de westzijde van de buurtschap Ter Wisch, tussen Sellingen en Ter Apel, is een grondgebonden agrarisch bedrijf aanwezig. Het pand heeft nu om een

woonbestemming, maar er is feitelijk sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf. Dit is thans op maat bestemd.

3.2.4. Recreatieterrein De Zeven Meren

Op het recreatieterrein De Zeven Meren in Jipsingboertange is - in de lijn van de uitspraak van de Raad van State voor De Barkhoorn - een regeling opgenomen die naast recreatief gebruik permanente bewoning mogelijk maakt.

Voor dit recreatieterrein is dezelfde regeling opgenomen als die voor het hiervoor genoemde bungalowterrein De Barkhoorn.

3.2.5. Plattelandswoningen

Uitgangssituatie

Gelet op ontwikkelingen in het buitengebied ziet de gemeente (binnen voorwaarden) ruimte voor een specifieke regeling voor plattelandswoningen: woningen met vanouds een agrarische functie, maar die inmiddels alleen een woonfunctie hebben.

Ter toelichting: Per 1 januari 2013 kunnen gemeenten een voormalige agrarische bedrijfswoning bestemmen als plattelandswoning. Het onderscheid tussen een plattelandswoning en een normale burgerwoning houdt verband met het milieubeschermingsniveau. Het milieubeschermingsniveau van een plattelandswoning is lager. Er moet wel sprake zijn van bijbehorende agrarische bedrijfsvoering waarop de *Wet plattelandswoningen* doelt.

Uitgangspunten herziening

Het toestaan van plattelandswoningen wordt met enige terughoudendheid benaderd. Het buitengebied is niet bedoeld voor een substantiële toename van burgerwoningen; bovendien kunnen deze beperkend werken op de agrarische hoofdfunctie. Van de andere kant moet er een opening zijn voor gegroeide situaties. Binnen de agrarische bedrijfsbestemmingen is daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waar de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" wordt toegepast. Er zijn geen consequenties voor de nieuwbouwruiimte; de Omgevingsverordening Groningen geeft in artikel 4.7.a. aan, dat functiewijziging van een bedrijfswoning in het buitengebied ten behoeve van één reguliere woning buiten nieuwbouwruiimte kan blijven.

3.2.6. Maatschappelijke voorzieningen (basisscholen)

Binnen het plangebied vallen twee basisscholen, te weten in de buurtschappen Harpel aan de Molenkampweg 28 (CBS De Rots, tijdelijk in gebruik vanwege nieuwbouw van de brede school in Sellingen) en te Jipsinghuizen bij Sellingen aan Wollingerhuizerweg 27 (OBS Plaggenborg).

In het vigerende bestemmingsplan 2009 is voor deze scholen de bestemming "Maatschappelijk" opgenomen. Gebouwen ten behoeve van onderwijsdoelein-

den hebben daarbij de aanduiding VI. Voor de maatschappelijke voorzieningen is een bebouwingsregeling opgenomen van 650 m² met een ontwikkelingsruimte van 20%. Die regeling is niet voldoende gebleken, zeker met het oog op de vernieuwing van de schoolgebouwen. Zo staan er in de feitelijke situatie scholen met een oppervlakte van meer dan 1000 m². Als de bestaande omvang dan ook al groter is, is die omvang (+ 20%) bepalend. De planregels zijn daarop aangepast.

3.2.7. Wonen / Regeling mantelzorg bij woningen

Het bestemmingsplan voorziet niet in een toename van het aantal woningen. Wel zijn bij het wonen horende, kleinschalige functies mogelijk gemaakt. De gemeente zet met actuele bestemmingsplannen in op een beleid, waarbij wonen, gecombineerd met werken aan huis, dan wel zorg aan huis functioneel mogelijk wordt. Wonen blijft de hoofdfunctie, maar het is gewenst ruimte te bieden voor bijbehorende functies mantelzorg, werkactiviteiten en het onderbrengen van gasten. Wanneer zich dergelijke activiteiten binnen de ruimtelijke grenzen van de woonbestemming afspelen, bestaat hiertegen geen bezwaar, in tegendeel het biedt ruimte voor initiatieven die zich voordoen en speelt daarmee in op maatschappelijke ontwikkelingen¹. Om duidelijk te maken dat het gaat om een noodzakelijke samenhang bij één woning (dus geen toename van woningen op een erf), is een daarvoor gerichte definitie in de planregels opgenomen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 3.3.1.

Deze sluit aan bij de recent vastgestelde bestemmingsplannen in de gemeente.

3.2.8. Functie agrarisch dienstverlening

Aan de Wedderstraat 18 te Veele bevat het bestemmingsplan een bestemming "Dienstverlening – Agrarisch". Op dit perceel lag in het bestemmingsplan van 2009 een wijzigingsbevoegdheid naar wonen.

Er is een plan ingekomen voor een dienstwoning en een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. Omdat dat laatste niet past binnen het plan 2009, is het perceel thans onder de bestemming *Dienstverlening-Agrarisch* gebracht. Samen met de Stichting Libau is een ontwerp gemaakt voor een goede landschappelijke inpassing. Bij de procedure voor de omgevingsvergunning wordt rekening gehouden met dit ontwerp.

3.2.9. Regeling groepsaccommodatie

Aan een voormalig boerderijpand aan de Lokstreek 4 is in 2008 een gebruiksvergunning verleend voor een gebruik als groepsaccommodatie. Er vindt een combinatie met het wonen plaats. Het gaat hier om een correctie in het plan die voortvloeit uit een vóór de vaststelling in 2009 vergunde situatie.

In deze herziening is aan het pand de bestemming Recreatie-2 toegekend, waarbij de groepsaccommodatie specifiek wordt geregeld. In ruimtelijke zin wordt uitgegaan van een conserverende regeling, gebaseerd op de bestaande oppervlakte.

¹) Hiermee wordt tevens aangesloten bij het begrippenkader van het Besluit Omgevingsrecht, het *Bor*, in het bijzonder de bijlage II)

3. 3. Aanpassingen aan Omgevingsverordening Groningen

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan en de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan is een tweetal herzieningen van de provinciale Omgevingsverordening (eerder vastgesteld op 17 juni 2009) vastgesteld:

- Herziening Omgevingsverordening Intensieve veehouderij (2011)
- Herziening Omgevingsverordening, diverse onderdelen (2013).

Daarnaast is bij besluit van 24 september 2014 in partiële herziening vastgesteld, waarin met name een herijking van de Ecologische Hoofdstructuur is opgenomen.

In de herziening van de Omgevingsverordening van 2013 is door Provinciale Staten aangegeven dat bestemmingsplannen buitengebied op uiterlijk 31-12-2014 aan de Omgevingsverordening moeten zijn aangepast.

In dat verband heeft de gemeente Vlagtwedde nagegaan op welke onderdelen aanpassing gewenst is; dit tevens in het licht van de uiteindelijke uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied van 2009.

De gemeente Vlagtwedde kiest ervoor om de agrarische onderwerpen niet in de voorliggende herziening mee te nemen. De huidige regeling voor agrarische bouwpercelen en ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied werkt naar behoren. Agrarische bouwpercelen en agrarische gebiedsbestemmingen maken geen deel uit van deze herziening (met uitzondering van enkele specifieke situaties). Daarom worden in deze herziening met name die zaken uit de Omgevingsverordening meegenomen die in het huidige bestemmingsplan van 2009 geen of een onvoldoende regeling kenden. Binnen de volgende thema's speelt dit.

3.3.1. Definities

In de herziening is een aantal nieuwe definities opgenomen. Deze hebben te maken met de inhoud van de nieuwe planopzet. Waar nodig is aangesloten op de Omgevingsverordening.

Voor agrarische bedrijvigheid is een aangepaste definitie opgenomen die aansluit bij de praktijk. De nieuwe omschrijving wil met name discussie voorkomen aangaande de mate waarin activiteiten/dieren al dan niet in gebouwen, dan wel de openlucht worden gehouden. Was tot voor enige tijd vooral het geheel in gebouwen onderbrengen van agrarische bedrijvigheid een doorslaggevend criterium, inmiddels is dat niet meer de overwegende reden. Daarom is in de nieuwe definitie met name de aard van de bedrijfsvoering genoemd ².

Toelichting verdient voorts het begrip "bijbehorend bouwwerk". Dit begrip is opgenomen in het *Besluit omgevingsrecht* en vormt een koepelbegrip voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Het is aan de gemeenten om dit nieuwere

²) Een melkveehouderijbedrijf dat zijn vee overwegend op stal heeft, valt ook binnen deze definitie, dit ervan uitgaande dat ook dit bedrijf mede afhankelijk is van bijbehorende grond en zeker percentage grond in de nabije omgeving van zijn bedrijf heeft.

begrip “bijbehorend bouwwerk” te gebruiken, dan wel de oorspronkelijke termen. Naar de inhoud toe betekent dat overigens geen verandering.

Het bestemmingsplan Buitengebied dateert in zijn vaststelling (2009) van daarvoor en bevat de oorspronkelijke termen. Daar waar de begrippen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen worden gebruikt moet hiervoor gelezen worden “bijbehorend bouwwerk”. In een toekomstige integrale herziening zal dit vervolgens worden verwerkt.

Daarnaast is conform de recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de dorpen een aangepaste definitie voor het begrip “woning” opgenomen. In paragraaf 3.2.7. gingen we daar eerder op in. Bij het wonen toegestane functies als bed and breakfast, mantelzorg, aan-huis-verbonden beroepen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, kamerverhuur en dergelijke worden daarmee tevens geregeld. Voor wat betreft het begrip “mantelzorg” is daarbij aangesloten bij de definitie die in het Besluit omgevingsrecht is opgenomen. Toevoegen van *zelfstandige* woningen op een erf is echter niet de bedoeling en is in de planregels uitgesloten. Dit zou in strijd komen met het woningbouwbeleid. Bij zelfstandige woningen gaat het om ruimtelijk zelfstandige eenheden die functioneel bedoeld zijn voor de huisvesting van één huishouden (en voldoen aan de woningdefinitie waar het gaat om een keukeninrichting voor complete maaltijden, de aanwezigheid van een natte cel/toilet en een eigen toegang).

Ter toelichting:

Het bestemmingsplan gaat er van uit dat er op één erf één woning is, waarbij het hoofdgebouw functioneel bedoeld is voor de huisvesting van één huishouden (en alle functies bevat die voor een normaal woongebouw noodzakelijk is). De functies in bijbehorende bouwwerken kunnen conform de toelichting bij Bijlage II Besluit omgevingsrecht naast de ondersteunende functies ook de functies bevatten die in een hoofdgebouw kunnen plaatsvinden.

Zodra de onderlinge verbondenheid tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken wordt verbroken (en in feite een tweede woning wordt gerealiseerd), wordt gehandeld in strijd met het bestemmingsplan.

Dat blijkt in dat geval onder andere doordat één of meerdere van de volgende activiteiten afzonderlijk of in samenhang worden ondernomen: fysieke splitsing van het erf, kadastrale scheiding van het perceel, toedeling aan afzonderlijke juridische eigenaren, het creëren van eigen toegangen naar bijbehorende bouwwerken die op enigerlei wijze voor bewoning worden gebruikt, het realiseren van afzonderlijke aansluiting op de nutsvoorzieningen en verzoeken tot het toekennen van afzonderlijke huisnummers.

Bij toepassing van het bestemmingsplan worden deze aspecten in de beoordeling betrokken.

3.3.2. Woningbouw

Voor zover nieuwe woningbouw in het buitengebied kan plaatsvinden, betreft dat eerst bedrijfswoningen bij ter plaatse gevestigde functies. Voor zover het overige woningen betreft, zijn deze gebonden aan toepassing van een wijzigingsprocedure. In de toepassingscriteria is de afstemming met de Omgevingsveror-

dening gelegd. Het doel daarvan is voor afstemming te zorgen op de beschikbare nieuwbouwruiimte; deze wordt in het kader van het woonbeleid vastgelegd.

Daarvoor zijn met de provincie Groningen afspraken aangaande de woningbouw gemaakt. Die zijn opgenomen in het *Regionaal Prestatiekader 2013-2018, Woningmarkt Oost-Groningen* en worden uitgewerkt in een gemeentelijke woonvisie. Daaruit komt naar voren dat in de regio ingezet wordt op een (per saldo) gelijkblijvende woningvoorraad, waarmee op de bevolkings- en huishoudensontwikkeling geanticipeerd wordt. Verder is afgesproken dat de huidige plancapaciteit blijft bestaan. Flexibiliteit in de bestemmingsplan capaciteit naar omvang, tijd en plaats is voor de gemeenten essentieel om te kunnen inspelen op de zich wijzigende omstandigheden of op kansen die zich voordoen.

Door middel van monitoring worden functieveranderingen in het buitengebied – die naar verwachting incidenteel zullen voorkomen – bijgehouden.

3.3.3. Ecologische Hoofdstructuur

Wat betreft de Ecologische Hoofdstructuur bevat de Omgevingsverordening een kaart. In hoofdzaak zijn de daarop aangegeven gebieden al opgenomen in het bestemmingsplan van 2009.

Voor de gebieden met een ecologische hoofdfunctie (op kaart 4 van de Omgevingsverordening aangegeven met EHS-Land en EHS-water) zijn dit de bestemmingen:

- Natuur;
- Bos;

en voor de beheersgebieden, waar tevens sprake is van een agrarisch gebruik/beheer (op kaart 4 van de Omgevingsverordening aangegeven met EHS-beheersgebied):

- “Agrarisch 2” (de agrarische gebiedsbestemming in het beekdal van de Ruiten Aa, waarin naast agrarische functie tevens belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarden voorkomen, alsmede natuurontwikkelingsgebieden).

Het letterlijk overnemen van de provinciale kaart blijkt niet gewenst. Zo liggen er gedeelten van bouwpercelen binnen de op de kaart aangegeven EHS. Dat is niet de bedoeling van de aanwijzing; andere functies zijn daar de hoofdfunctie. De gemeente gaat ervan uit dat dit verschil is ontstaan door een verschil in schaal (de provinciale kaart is grootschaliger en vanuit een meer globale opzet gemaakt. Het gemeentelijk bestemmingsplan is kleinschalig en meer gedetailleerd).

Verder is het waterwingebied bij Sellingen apart bestemd tot “Water-Waterwinning”. De bestemmingsomschrijving is in deze herziening aangevuld met de natuur/bos als medegebruiksfunctie. Overigens geldt ook hier een wijzigingsbevoegdheid ingeval van omzetting.

Ook binnen de bestemming “Verkeer” en “Water” is in deze herziening met landschappelijke waarden van respectievelijk de berm/laanbeplanting en oevers rekening gehouden.

Daarnaast ligt ook een aantal onbebouwde percelen binnen de door de provincie aangegeven Ecologische Hoofdstructuur. Deze zijn veelal nog agrarisch in gebruik.

Het direct als "Natuur" bestemmen gaat de gemeente te ver, daar waar sprake is van regulier agrarisch gebruik.

Bovendien bevat het huidige plan reeds een wijzigingsbepaling³ die voorziet in een omzetting van een agrarische gebiedsbestemming naar een bestemming "Natuur" ten behoeve van natuurontwikkeling en/of de verwerving van reservaatgebieden. Op zich voordoende ontwikkelingen rondom de vorming van de EHS kan zodoende goed worden ingespeeld.

Daarmee kan, als de benodigde gronden zijn verworven door een natuurbeschermingsorganisatie dan wel op andere wijze een hoofdfunctie natuur krijgen, de betreffende agrarische bestemming worden gewijzigd in een bestemming "Natuur".

Herijking Ecologische hoofdstructuur

Als hiervoor opgemerkt, heeft de provincie recent in de Omgevingsverordening een herijking van de Ecologische hoofdstructuur opgenomen.

De provincie geeft aan dat gronden, die vanaf de datum van de vaststelling voor het eerst deel zijn gaan uitmaken van de ecologische hoofdstructuur, uiterlijk 31-12-2015 van een passende regeling moeten zijn voorzien.

De herbegrenzing is opgesteld in opdracht van het Rijk in overleg met de Dienst Landelijk gebied, de natuurorganisaties en de waterschappen.

De Herijking van de EHS is ten tijde van het opstellen van de voorliggende herziening vastgesteld (24-09-2014). In essentie gaat het in Westerwolde om een in hoofdzaak gelijkblijvende EHS.

Met name in de beheersgebieden zijn aanpassingen aangebracht.

In de ontwerpfasen van dit bestemmingsplan zal zo nodig een verdere afstemming plaatsvinden.

Verwerking kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap

Meer in het bijzonder is van belang te wijzen op het voornemen van de provincie om de hiervoor genoemde uitbouw van de EHS ook qua uitvoering te steunen.

(op basis van de subsidieregeling Kwaliteitsimpuls Natuur en Landschap). Daar waar dit in aantal concrete gevallen al heeft geleid tot afstemming met betrokkenen, is dit in de voorliggende herziening verwerkt. Aan de EHS toegevoegde gebieden zijn onder een bestemming Natuur gebracht.

De verbeelding (plankaart) bij deze herziening moet in samenhang met de gelijk-luidende bestemming uit het bestemmingsplan 2009 worden gezien, waarmee ter plaatse meer afgeronde gebieden worden gevormd.

3.3.4. Karakteristieke waterlopen

De Ruiten Aa is op kaart 6a van de Omgevingsverordening als karakteristieke waterloop aangegeven.

Ten aanzien van deze waterloop speelt de afgelopen jaren een proces van (her)meandering om het riviertje een meer natuurlijk beloop te geven en ontbre-

³) Deze wijzigingsbepalingen zijn opgenomen in respectievelijk artikel 3.8.lid f (Agrarisch -1) en artikel 4.8 lid f.

kende schakels aan te laten sluiten. Op de provinciale kaart 6a zijn (de ook al uitgevoerde) maatregelen niet of onvolledig verwerkt. Daarnaast gaat het proces van hermeandering en herstel door. Daarom is er met deze herziening niet voor gekozen om een bepaald beloop vast te leggen (dat blijft een momentopname), maar op de aangrenzende bestemmingen van het eerder opgenomen tracé (bestemmingsplan 2009) de ruimte te bieden voor deze vorm van natuurontwikkeling.

Door middel van wijzigingsbepalingen in dat plan van 2009 wordt hierin al voorzien. (Artikel 44, lid c en d van dat plan maakt het bij wijziging mogelijk dat enige (en daarmee ook aangrenzende) bestemmingen worden gewijzigd in de bestemming water. Omgekeerd maakt lid d het mogelijk de bestemmingen Agrarisch-2, Natuur en Bos kunnen worden gewijzigd in een bestemming Water).

3.3.5. Karakteristieke panden c.a.

Uitgangssituatie en bestemmingsplan 2009

Waar het gaat om de bescherming van karakteristieke panden/objecten, ligt in het huidige bestemmingsplan-2009 het accent op het behoud van de streekeigen, overwegend Westerwoldse boerderijen en daarnaast Oldambster boerderijen en aanverwante agrarische bouwvormen.

Zo is in het bestemmingsplan van 2009 in de bestemmingen Agrarisch-1, Agrarisch-2 en Wonen-Voormalige boerderijpanden een regeling opgenomen om de streekeigen boerderijpanden (bestaande uit een woonhuis met bedrijfsgedeelte onder één kap) en voormalige boerderijpanden in huidige hoofdvorm te behouden. In de planregels is een mogelijkheid opgenomen om ontheffing te verlenen bij nieuwbouw om te kunnen voldoen aan de minimaal technische vereisten van het Bouwbesluit. In het bestemmingsplan van 2009 is gekozen voor een generieke regeling zonder een inventarisatie van specifieke kenmerken. Wel is in een bijlage bij de plantoelichting een beschrijving gegeven van de kenmerken van de boerderijen. De regeling in het plan van 2009 beoogde de streekeigen bebouwing te beschermen en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en cultuurhistorische waarden te dienen.

In de praktijk blijkt dat de regeling niet effectief is om de doelen te bereiken.

Zo is de regeling van toepassing op boerderijen die oorspronkelijk zijn gebouwd als woning met bedrijfsgedeelte. Een groot deel van de panden voldoet wat het bedrijfsgedeelte betreft niet meer aan de huidige technische eisen en de gewenste gebruiksmogelijkheden van een moderne agrarische bedrijfsvoering. Investeren zijn per definitie niet rendabel en juridische belemmeringen voor een strikt behoud van de hoofdvorm maken een efficiënt gebruik dan ook nog eens onmogelijk. De praktijk is dat dergelijke bedrijfsgedeelten in veel gevallen voor secundaire activiteiten worden gebruikt en minimaal worden onderhouden. Bij nadere gebruiksmogelijkheden van voormalige bedrijfsgedeeltes (bijvoorbeeld het gebruik als woonruimte, gastenverblijf, of passende beroeps- of bedrijfsactiviteiten is aanpassing gewenst, zo niet noodzakelijk.

Zo is verkleining of vergroting van bouwmassa's niet mogelijk is, terwijl die geen afbreuk hoeven te doen aan de karakteristieke hoofdvorm. Zeker bij vrijkomende boerderijen kan zich een dergelijke ontwikkeling voordoen en de praktijk van

de afgelopen jaren bewijst dat inmiddels ook. Zo is een agrarische schuur veelal opgebouwd uit een gebintenstructuur, waar – ook in de historie – elementen zijn toegevoegd (en soms verwijderd). Ook in de toekomst zouden dergelijke ontwikkelingen mogelijk moeten blijven, alhoewel de nadruk meer komt te liggen op verkleining dan op uitbreiding van (voormalige) agrarische gebouwen.

Tegen de hiervoor geschetste achtergrond is het gewenst om in deze bestemmingsplanherziening de opgenomen regelingen aan te passen, waarbij het behoud van het streekeigen karakter van het bebouwing in het buitengebied wordt gewaarborgd.

Omgevingsverordening provincie Groningen

De Omgevingsverordening kent twee relevante bepalingen.

Artikel 4.27.a. van de verordening richt zich op de bescherming van karakteristieke gebouwen. Een bestemmingsplan dient volgens de POV regels te bevatten op basis van een inventarisatie en beschrijving. Er moet dan in elk geval een verbodsbepaling gelden om zonder omgevingsvergunning zo'n gebouw te slopen. Artikel 4.27. van de verordening stelt regels ter bescherming van ruimtelijk relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen.

(Het betreft hier dan voormalige boerderijen, bijvoorbeeld een boerderij van het Westerwoldse type. Deze hebben veelal een belangrijk rol in het beeld van een streek of lint in het buitengebied. In een aantal gevallen kunnen deze daarnaast ook individuele waarden hebben).

Onderzoek Libau

Met het oog op de Omgevingsverordening heeft Libau in overleg met de gemeente onderzoek gedaan naar karakteristieke panden in het buitengebied (*Karakteristieke objecten in het buitengebied, Inventarisatie, Waardering en Beleid gemeente Vlagtwedde*, Libau, 20-05-2015; zie Bijlage bij de planregels). Naast agrarische panden komen er ook overige panden in de inventarisatie voor.

Wat betreft de totstandkoming van de inventarisatie met streekeigen en karakteristieke panden kan het volgende worden opgemerkt.

Tijdens de inspraakprocedure en ook in de ingekomen reacties is de vraag aan de orde gekomen op welke wijze de lijst met karakteristieke en streekeigen panden tot stand is gekomen en in hoeverre hierbij een consistente lijn van beoordeling aan de orde is.

Er is voor gekozen om aan de hand van foto's van de gevels (recent Cycloramabestand) een groslijst te maken waarin in principe alle panden die enigszins zouden kunnen worden gezien als panden met streekeigen betekenis

Vanuit deze groslijst is door een kunst- en bouwhistoricus een 'shortlist' gemaakt. Deze lijst is voor een beoordeling en beschrijving voorgelegd aan Libau. Daarbij hebben de opstellers van de het rapport (i.c. Libau) de vrijheid gekregen om de shortlist verder aan te vullen of te beperken.

Libau heeft in het rapport aangegeven welke panden naar hun oordeel niet als karakteristiek dan wel als streekeigen behoorden te worden aangemerkt. Daarnaast heeft Libau vanuit zijn deskundigheid enkele panden toegevoegd. Van de panden op de uiteindelijke

lijst is een beschrijving gemaakt en heeft een waardering plaatsgevonden zoals in het stuk is aangegeven. Deze rapportage is in bijlage 4 bij de planregels opgenomen.

Op deze wijze is er voor gezorgd dat in principe alle panden die daar mogelijkerwijs voor in aanmerking zouden kunnen komen door deskundigen zijn gezien en onderdeel hebben uitgemaakt van het beoordelingsproces.

Het bepaalde in artikel 31.3 lid c en d is in het ontwerpplanis nu komen te vervallen omdat de maximale oppervlakte van alle bebouwing op een perceel in de regels is aangegeven en om die reden dit onderdeel dient te vervallen.

Libau heeft in het onderzoek aangesloten bij het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de provincie.

Bij de keuze is door Libau een vijftal aspecten beoordeeld. Zo heeft Libau aangegeven dat een object of complex als beeldbepalend, dan wel karakteristiek voor het buitengebied kan worden aangemerkt op basis van een vijftal ruimtelijke criteria. Deze zijn in navolgend kader weergegeven.

- De cultuurhistorische waarde met als leidraad het belang van het object/complex als uitdrukking van:
 - een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
 - een emotionele band of beleving van de bewoners van het gebied.
- De architectuurhistorische waarde, waarbij het gaat om het belang van het object of complex voor/vanwege:
 - de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
 - het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
 - de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
 - bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp of zijn onderdelen;
 - het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische en of typologische ontwikkeling.
- De stedenbouwkundige/ensemblewaarde vanwege de betekenis voor/vanwege:
 - de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
 - als essentieel onderdeel van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en /of stedenbouwkundig van belang is.
- De gaafheid vanwege:
 - de gaafheid van het object of onderdelen ervan;
 - in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of rurale omgeving of directe omgevingsruimte.
- De zeldzaamheid door de architectonische, stedenbouwkundige, bouwtechnische typologische en/of functionele zeldzaamheid in het buitengebied van Vlagtwedde.

Libau heeft in de rapportage een onderscheid gemaakt in de waardebepaling van de karakteristieke panden. Op grond daarvan zijn te onderscheiden:

a . Rijksmonumenten

Het gaat hier om panden/objecten die op grond van de Monumentenwet een rechtstreekse bescherming hebben. Verbouw en uitbreiding is mogelijk binnen de kaders van de Monumentenwet.

Bescherming in het kader van het bestemmingsplan is niet nodig.

b. Karakteristieke gebouwen (donkergroen in de bijgevoegde lijst van Libau)

Inventarisatie

Het gaat hier om een (selecte) groep van zeer karakteristieke panden die in onderstaand kader zijn weergegeven.

Geïnterpreteerde panden met (zeer) karakteristieke waarden zijn:

- Borgerweg 2
- Beetserweg 85
- Prinsenweg 1
- Molenkamweg 2
- Overdijksterweg 12
- Sellingerstraat 17
- Sellingerstraat 19
- Ter Apelerstraat 20
- Ter Apelerstraat 27
- Kruishereweg 1

Omgevingsverordening:

In termen van de Omgevingsverordening gaat het hier om bescherming van karakteristieke gebouwen conform artikel 4.27.a. De Omgevingsverordening geeft aan dat het bestemmingsplan de waarden beschrijft (zie hiervoor bijlage bij de planregels) en dat regels worden gesteld aan de ruimtelijk relevante kenmerken, waarbij zonder vergunning niet gesloopt mag worden.

Beleidskeuze:

Het gaat hierbij om panden die behoren tot het cultureel erfgoed.

Uitgangspunt is de bescherming van de karakteristieke gebouwen in de huidige vorm met de mogelijkheid om die - binnen bouwstijl of met respectering van de huidige uiterlijke kenmerken - aan te passen.

Dat betekent dat sloop niet gewenst is. Verbouw, uitbreiding en verkleining kan worden toegestaan mits men binnen de bestaande bouw/architectuurstijl blijft. Wil men daarvan afwijken, dat kan dat alleen op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en een gekwalificeerd deskundigenadvies. Daarbij is de landschappelijke inpassing onderdeel van de beoordeling.

De criteria die worden gehanteerd in de nota "karakteristieke objecten Vlagtwedde" worden hierbij als beleidsregel gehanteerd.

Regeling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan zijn deze groep van panden beschermd door middel van de aanduiding "karakteristiek" op de verbeelding. De aanwezige karakteristieke

hoofdvorm wordt daarmee beschermd. Er geldt een sloopvergunning voor het gedeeltelijk verwijderen van deze panden (volledig verwijderen zou reeds strijdig zijn met de aanduiding).

c. Streekeigen bebouwing (lichtgroen en oranje in bijgevoegde lijst van Libau)

Inventarisatie

De streekeigen bebouwing ontleent zijn waarde vooral aan een in het gebied veel voorkomende, streekeigen bouwstijl. Het gaat hier om de door Libau geïnventariseerde panden (een 80-tal).

Omgevingsverordening:

In termen van de Omgevingsverordening gaat het hier om bescherming van karakteristieke gebouwen conform artikel 4.27.a van de Omgevingsverordening. Ook al kunnen zij in termen van de Omgevingsverordening tot karakteristieke panden worden gerekend, zij behoeven blijkens het onderzoek van Libau niet een zodanige bescherming, dat zij in exact de huidige vorm op deze plaats behouden zouden moeten worden.

Beleidskeuze

Deze panden dragen in de huidige verschijningsvorm en de wijze waarop ze in het landschap zijn gelegen bij aan de typerende kenmerken van het totale gebied. Uitgangspunt is de bescherming van de streekeigen bebouwing, met de mogelijkheid om die aan te passen en te vervangen door panden in eenzelfde of een andere streekeigen bouwstijl. Zo kennen de Westerwoldse en Oldambster boerderijtypen een aantal gezamenlijke kenmerken, maar een zekere diversiteit aan verschijningsvormen. De keuze van een andere verschijningsvorm binnen hetzelfde bebouwingstype (architectonische school) kan een even waardevolle bijdrage aan de kwaliteit van het landschap leveren als het bestaande pand. De situationele en/of ensemblewaarde en de gebruiksmogelijkheden van een pand kan ook goed gediend worden door een verbouw of verandering, mits die in dezelfde bouwstijl wordt uitgevoerd.

Regeling in het bestemmingsplan:

In het bestemmingsplan zijn deze panden aangegeven met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - streekeigen”⁴.

De kenmerken van de een streekeigen architectuur-/bouwstijl worden daarmee beschermd. In principe zouden de panden daarnaast vervangen kunnen worden door panden in eenzelfde of een andere streekeigen bouwstijl, zoals hiervoor toegelicht.

⁴) Deze aanduiding is toegevoegd aan de basisbestemming van het pand, zoals die in het bestemmingsplan 2009 is toegekend, dan wel in het voorliggende bestemmingsplan is herzien; in het eerste geval volstaat een aanduiding en blijft de basisbestemming van kracht, in het tweede geval bevat de voorliggende herziening een gecombineerde regeling).

In de juridische regeling is er voor gekozen dat bij recht, en met toepassing van het reguliere welstandstoezicht, verbouw in dezelfde architectuurstijl/bouwstijl mogelijk is. In het opgenomen systeem van een verbod tot slopen zonder omgevingsvergunning is bepaald dat geen vergunning nodig is in geval van gedeeltelijke sloop ten behoeve van verbouw binnen de hoofdregels van het plan. Wordt afgeweken van de huidige bouwstijl, dan is het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk op basis van een goede ruimtelijke onderbouwing en een gekwalificeerd deskundigenadvies.

Ook bij de toepassing van het beleid ten aanzien van deze groep gelden de criteria zoals die zijn opgenomen in de nota "karakteristieke objecten in Vlagtwedde" als beleidsregels.

d. Panden met ruimtelijk relevante kenmerken(oorspronkelijke hoofdvorm)

Inventarisatie

De kwaliteit van de cultuurhistorisch waardevolle omgeving in de gemeente wordt niet alleen gediend door een strikt beleid ten aanzien van de monumenten en de karakteristieke en streekeigen panden. Voor een overgroot deel wordt de belevingswaarde van het gebied gevormd door de in het verleden, volgens de toen gebruikelijke bouwtypes en architectuurstijlen, gerealiseerde bebouwing. Daarbij was er vrijwel altijd sprake van een integratie van wonen en werken onder één dak met daarbij behorende bijgebouwen.

De ruimtelijke kwaliteit wordt behalve de hoofdvorm in een aantal gevallen tevens ondersteund door kleur van de bakstenen, het aanbrengen van krimpen in de gevels, gevelbeëindigingen/kroonlijsten, de dakbedekking en gemetselde rollagen die als latei worden gebruikt boven de ramen.

Het gaat hier om de panden die in het bestemmingsplan van 2009 onder de bestemming Wonen-Voormalige boerderij vielen (met uitzondering van de panden onder 2 en 3).

Omgevingsverordening

Het betreft hier voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen waarvan in termen van de Omgevingsverordening de ruimtelijk relevante kenmerken bewaard moeten worden (artikel 4.27. lid 4). De Omgevingsverordening geeft aan dat het bestemmingsplan niet mag voorzien in vergroting van gebouwen dan wel het oprichten van nieuwe gebouwen.

Beleidskeuze:

De gemeente wil op zichzelf behoud van waardevolle hoofdvormen nastreven. Uitgangspunt is dan ook behoud van de waardevolle hoofdvorm. Daarnaast is verbouw en vervangende nieuwbouw op de plaats van een dergelijk pand per definitie aanvaardbaar, als in de nieuwe situatie de streekeigen vormgeving minimaal gelijkwaardig is als wat er staat. Door middel van een gelijkwaardigheidsregeling is daarvoor ruimte gegeven in de regels.

Bij de verlening van een omgevingsvergunning is op deze panden het reguliere welstandstoezicht van toepassing waarbij de in de bijlage opgenomen foto's van

de bestaande toestand en de criteria in de nota “karakteristieke objecten in Vlagtwedde als leidraad worden gehanteerd.

Voor deze categorie panden geldt tevens dat vervanging of verbouw in een andere bouwstijl mogelijk is. Daarvoor is de ruimte gegeven mits op basis van een onderbouwing aannemelijk wordt gemaakt dat de kwaliteit van de omgeving wordt gediend met een afwijkende bouwstijl.

Regeling in het bestemmingsplan

Voor de panden die in het bestemmingsplan-2009 de bestemming Wonen-voormalige boerderij hadden, is in deze herziening de bestemming Wonen opgenomen met bijbehorende gebruiksmogelijkheden.

Voor zover er bij deze panden sprake is van een waardevolle (streekeigen) hoofdvorm zijn ze onder de aanduiding “specifieke bouwaanduiding - oorspronkelijke hoofdvorm” geregeld.

De instandhouding van de ruimtelijk relevante kenmerken wordt daarmee geregeld, dan wel een gelijkwaardige hoofdvorm. Een uitzondering geldt de panden, waarvan geen sprake (meer) is van een zo’n oorspronkelijke hoofdvorm. Deze hebben een woonbestemming gekregen zonder aanduiding(en).

3. Uitzonderingssituaties

Met de hiervoor beschreven regeling is aangegeven wat binnen de reguliere procedures mogelijk is. Er kunnen zich niettemin initiatieven aandienen die afwijken van de historische ontwikkeling of de gebiedseigen bouwstijl, maar die toch een verrijking voor het gebied betekenen. Immers ook het huidige waardevolle landschap heeft mede zijn vorm gekregen door toevoeging van nieuwe bouwstijlen of vormen.

Mochten zich dergelijke situaties voordoen, dan is daarvoor een procedure voor omgevingsvergunning - in afwijking van het bestemmingsplan - de geëigende weg. In dat geval vindt een integrale afweging plaats en worden zo nodig kwalitatieve randvoorwaarden gesteld.

3.3.6. Regeling essen

Binnen het plangebied komen diverse essen en escomplexen voor.

De provincie heeft in de Omgevingsverordening daarvoor een regeling opgenomen die het karakter ervan beschermt, zowel waar het gaat om afgraven als het weer aanvullen. Ook de gemeente heeft de waarden van essen, als typerende elementen in het Westerwoldse landschap, beschermd in het bestemmingsplan van 2009. De redactie ervan wijkt enigszins af van die uit de Omgevingsverordening, in het bijzonder waar het gaat om het weer aanvullen van essen. Thans zijn de planregels aangevuld, waarbij is aangesloten op het recent vastgestelde bestemmingsplan *Sellingen-Dorp (2013)*.

3.3.7. Omvang woningen

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is in de oppervlakteregeling voor woningen een maat van 250 m² aangehouden. Dit betreft een regeling voor zo-

wel het hoofdgebouw, als de bijbehorende aanbouwen en bijgebouwen. De Omgevingsverordening Groningen geeft ruimte om die maat op maximaal 300 m² te stellen. Hiermee is in deze herziening rekening gehouden.

De planregels bieden verder de mogelijkheid voor bij het wonen horende activiteiten, zoals mantelzorg, werk aan huis dan wel semi-zelfstandige inwoning. Daarbij wordt niet uitgegaan van toevoeging van zelfstandige woningen op een erf, maar wordt wel ruimte geboden voor activiteiten die direct met de woonfunctie samenhangen. Eerder in dit hoofdstuk is hierop ingegaan.

De in de planregels opgenomen regeling is afgestemd op de in 2013 vastgestelde bestemmingsplannen voor de kernen (Sellingen, Vlagtwedde-Dorp).

3.3.8. Afstemming provinciaal basisnet

De Omgevingsverordening geeft aan dat langs wegen, die deel uit maken van het provinciale basisnet, moet worden voorkomen dat in een zone van 30 m nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen worden gerealiseerd. Het gaat hier om enkele provinciale wegen die door het gebied lopen.

Daarvoor is nu in deze herziening een gebiedsaanduiding opgenomen die dit regelt ("veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen").

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4. 1. Opzet

De herziening bestaat uit een verbeelding waarop de gewijzigde gronden zijn begrensd met bestemmingsgrenzen en van een actuele bestemmingsregeling zijn voorzien. De plangrens loopt over het hele plangebied (buitengebied, exclusief de dorpen); dit omdat algemene regels op het hele buitengebied betrekking kunnen hebben. De wijzigingen op de verbeelding hebben met name betrekking op een aantal percelen en daarnaast op enkele aanduidingen.

Verder zijn in de planregels de nieuwe elementen ingevoegd die voortvloeien uit de uitgangspunten van hoofdstuk 3. Samen met de eerdere rechtsgeldige regeling ontstaat daarmee een complete set van regelingen voor het totale bestemmingsplan Buitengebied.

4. 2. Verantwoording keuzes van bestemmingen

In deze herziening zijn de bestemmingen aangepast op basis van de beleidskeuzes uit het vorige hoofdstuk.

Daarnaast is een aantal perceelsgebonden wijzigingen doorgevoerd. Het betreft vooral aanpassingen van perceelsbegrenzingsen die in de loop der jaren zijn ontstaan. Zo zijn tuinen/erven vergroot of gewijzigd. De hieruit voortvloeiende wijzigingen zijn op de plankaart (verbeelding) begrensd; voor zover nodig zijn de planregels aangepast

In de planregels is aangegeven:

- De artikelen die deel uitmaken van deze herziening (alfabetisch, met achter de bestemmingsomschrijving aangegeven onder welk artikelnummer deze bestemming in het vigerende plan was geregeld).
- Per nieuw artikel is achter de bestemmingsomschrijving in *cursief* de redengevende omschrijving aangegeven van de wijziging in deze herziening.

5. UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE

5. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het voorontwerp van deze (gedeeltelijke) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is in het kader van het verplichte vooroverleg volgens het Besluit ruimtelijke ordening het bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Groningen en aan het waterschap Hunze en Aa's.

Daarnaast het voorontwerp voor een ieder ter inzage gelegen. Daarbij is een ruime inspraaktermijn aangehouden. Ook is de herziening op de gemeentelijke website gepubliceerd.

Tijdens de overleg- en inspraakperiode zijn diverse reacties ingekomen. Deze zijn samengevat en beantwoord in een reactienota die als bijlage 1 bij deze toelichting is bijgevoegd. Daaruit voortvloeiende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

5. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan door middel van een cijfermatige opzet, is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige plan is immers primair afgestemd op de uitspraken in het kader van de procedure over de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Deze partiële en correctieve herziening is daarmee economisch uitvoerbaar.

5. 3. Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatie-regeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken en hebben zij sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij voornoemde kosten 'anderszins verzekerd' zijn, bijvoorbeeld door overeenkomsten of eigen gronduitgifte, en het stellen van eisen met betrekking tot kwaliteit en fasering niet noodzakelijk wordt geacht. Een combinatie van een exploitatieplan en overeenkomsten is ook mogelijk.

De onderhavige herziening heeft een conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie als uitgangspunt geldt en met inachtneming van de actuele bouw- en gebruiksregels wordt vastgelegd. In het plangebied worden slechts beperkte bouwmogelijkheden geboden, welke kunnen worden aangemerkt als aangewezen bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het betreft particulier initiatieven, waaraan in de meeste gevallen geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze kosten worden in voorkomend geval door middel van leges gedekt.

Ten aanzien van de door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte bouw-

plannen is in de *Wet ruimtelijke ordening* en het Besluit ruimtelijke ordening van af 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan. Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan € 10.000,-, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of waarbij de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro). Gezien de inhoud van deze herziening, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan kunnen besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

===