

Toelichting wijzigingen

Dit bestemmingsplan is de opvolger van het bestemmingsplan Buitengebied uit 2008. De gemeente De Marne heeft tien jaar lang met dat plan gewerkt. In deze periode zijn zo nu en dan foutjes in het plan aan het licht gekomen. Bovendien hebben ambtenaren, wethouders en raadsleden suggesties gedaan om het plan te verbeteren. Deze heeft de gemeente allemaal bijgehouden in een lijst. De lijst hieronder is een bewerking daarvan. Het is als bijlage opgenomen zodat de gebruikers van dit nieuwe plan kunnen nagaan waar deze wijzigingen vandaan komen.

Door de flexibele bouwvlakken kunnen windturbines op grote afstand van de boerderij gebouwd worden. De gemeenteraad wil deze afstand verkleinen. Met de vastomlijnde bouwvlakken, zoals de provincie voorschrijft, is dit opgelost.
Agrarisch bedrijf Bos Vaart Oostzijde 15 Warfhuizen heeft een woonbestemming, maar moet een agrarische bedrijfsbestemming hebben. Hier is in 2009 al telefonisch contact over geweest.
Bij agrarisch bedrijf Prins, Lageweg 10 en 12 Eenrum, zijn twee dienstwoningen bestemd. Het lijkt erop dat beide huizen als burgerwoning in gebruik zijn en een woonbestemming zouden moeten krijgen. Geconstateerd in 2009.
Er zijn twee plekken waar nog het bestemmingsplan Buitengebied Ulrum van kracht is. Het gaat om Singel 61 Ulrum en een perceel ten noorden van Heiploeg.
De bestemming B2 binnen Agrarische doeleinden heeft geen uitbreidingsmogelijkheden, in tegenstelling tot B1. Kunnen we dit niet onder één bedrijfsbestemming brengen?
Na het vervallen van de Wet op de openlucht recreatie, moeten we alle minicampings inventariseren en inbestemmen. Op 28 mei 2015 lijst van minicampings gekregen. Geüpdatet vlak voor het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan ter inzage ging.
Voor Breekweg 14 Leens hebben we een projectomgevingsvergunning voor een groepsaccommodatie/zorgboerderij verleend. Meenemen in het nieuwe plan.
Vlakkeriet 5 in Houwerzijl is een paardenpension/manege en geen grondgebonden agrarisch bedrijf.
Een vrijgekomen agrarisch bedrijf kan alleen een andere functie krijgen als het een waardevol pand is. Waarom zouden we geen andere functie toestaan in een pand dat niet waardevol is? We willen toch ook niet dat dat pand verpaupert?
Het perceel ten westen van Hoofdstraat 58 Vierhuizen valt buiten de begrenzing van zowel Buitengebied als Kleine Kernen.
Klaarkampenweg 10-12 Wehe-den Hoorn staat in het bestemmingsplan als één woning. Dat zouden er twee moeten zijn. Dat zou in het plan van 2008 gelegaliseerd worden, maar dat is niet gebeurd.
Mernaweg 99 Wehe-den Hoorn heeft een aanduiding 'waardevol erf'. Die kan eraf.
IJsbanen aanduiden. Alleen de ijsbaan in Molenrij ligt in het buitengebied.
Bouwregels ontbreken bij Dijksterweg 29 Kloosterburen.
LTO vindt te veel activiteiten aanlegvergunningplichtig. Bekijken of er activiteiten zijn die we zonder vergunning kunnen toestaan.
Trekweg 9 Mensingeweer wordt gebruikt als woning maar heeft een agrarische bestemming. Er zit ook een caravanstalling. Bestemming als bedrijf sluit het beste aan bij het bestaande gebruik.
Voor Dijksterweg 51 Kloosterburen hebben we een postzegelplan opgesteld voor het wijzigen van de bestemming en verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden. Meenemen in het nieuwe plan.
Voor Vlakkeriet 6 Houwerzijl hebben we een postzegelplan opgesteld voor een agrarisch bouwvlak van 2 ha. en een functiewijziging van de loods. Meenemen in het nieuwe plan.
Klein Maarslag 3 Mensingeweer wordt al twintig jaar bewoond, maar heeft geen woonbestemming.
Feddemaweg 11 Kloosterburen is in maart 2006 al niet meer in gebruik als grondgebonden landbouwbedrijf. Ook de 1400 m2 bloembollenteelt bestaat al minimaal drie jaar niet meer. Het feitelijk gebruik is dus al minimaal drie jaar wonen. Het pand staat te koop. In 2012 is het verkocht aan mensen die er willen wonen.
Oudezeedijk 2 Pieterburen is al jaren geen agrarisch bedrijf meer. Het staat te koop. Inmiddels is het verkocht aan mensen die er willen wonen.
Zoutkamperweg 5 Niekerk is aangeduid als 'wonen'. In 2006 heeft bestratingsbedrijf De

Jong zich er, met toestemming van de gemeente, gevestigd. Deze functiewijziging is per abuis niet meegenomen in het bestemmingsplan van 2008. Op 19 mei 2015 heeft de provincie bevestigd dat een als woning bestemd vrijgekomen agrarisch bedrijf herbestemd mag worden als bedrijf.
Rood-voor-roodregeling opnemen die het mogelijk maakt om de woning te vergroten of een nieuwe woning te bouwen in ruil voor sloop van oude bedrijfsgebouwen.
In de bestemmingsomschrijving mist de aanduiding 'bedrijf, niet-agrarisch'.
Roodehaansterweg 7 Warfhuizen wordt al heel lang alleen maar bewoond, ondanks de agrarische bestemming. Het adres heeft bovendien geen bouwaanduiding voor agrarisch en ook niet voor wonen.
Moeten we beleid voor mantelzorg opnemen? Zie bestemmingsplan Lauwersoog e.o. voor toelichting op mantelzorg binnen de woonbestemming. Laten we daarbij aansluiten. Inmiddels is een zelfstandige mantelzorgwoning mogelijk (Bor bijlage II): - art. 4 lid 1: nieuwbouw bijbehorend bouwwerk tot 5 meter hoog en 150 m² in het buitengebied is een kruimelgeval; - art. 4 lid 1: nieuwbouw bijbehorend bouwwerk tot 150 m² (afhankelijk van bebouwingsgebied, art. 2 onderdeel 3) binnen de bebouwde kom is een kruimelgeval; - art. 2: mantelzorg vergunningvrij in een bestaand gebouw. - art. 7: als het een verplaatsbaar ding is, mag je buiten de bebouwde kom 100 m² bouwen Gebruik voor mantelzorg hoeft je niet te toetsen aan het bestemmingsplan. Op dat punt kun je uitbreiding van je woningvoorraad niet voorkomen.
De maximale oppervlakte van een woning inclusief bijgebouwen is in het buitengebied (200m²) kleiner dan in de kernen (300 m² op groot perceel). Moeten we dat niet gelijktrekken?
Kerkepad Houwerzijl langs de noordwestelijke oever van de Houwerzijlstervaart tussen Hollemastraat 15 Houwerzijl en de Zwarteweg opnemen in het bestemmingsplan.
De molenbiotoop in Eenrum gaat hoge beplanting tegen. De regeling laat in het midden of vervanging van beplanting mogelijk is. Dit moet duidelijker. Vervanging is geen probleem als de nieuwe beplanting niet hoger is dan de bestaande.
De maatvoering van agrarische bedrijfsgebouwen wijzigen in 14 meter nokhoogte, 8,50 meter goothoogte en 15 graden minimale dakhelling. Het college heeft daar op 22 januari 2013 een besluit over genomen.
LTO heeft een zienswijze ingediend op de partiële herziening die we in 2015 in procedure hebben gebracht. Die procedure is gestaakt omdat de provincie de Provinciale Omgevingsverordening zou wijzigen. De wensen van LTO zijn: • ruimte voor opslag van mest buiten agrarisch bouwvlak; • in de plantoelichting moet iets te lezen zijn over uitbreiding boven twee hectare; • behoud ruimte voor teeltondersteunende kassen; • versoepeling van de regeling over karakteristieke gebouwen; • verruiming van de 120 m² voor detailhandel als toegevoegde tak;
Hoofdweg 84 Zuurdijk heeft een agrarische bestemming, maar de eigenaar woont er met hobbydieren. In overleg met de bewoner wordt het toch een agrarische bestemming omdat hij paarden fokt en verkoopt.
Verkoop van auto's bij Spoorstraat 72 in Ulrum niet legaliseren. Het pand is inmiddels verkocht. De verkoop van auto's is verhuisd. Er is een kans dat Spoorstraat 72 en 74 in januari 2017 worden samengevoegd. Beide huizen zijn inmiddels samengevoegd.
Plannen meenemen: • Inpassingsplan N361 • Radarmast Rijkswaterstaat • Leidingtracé Ranum-Saaksum • Theehuis Westpolder • Wijzigingsplan Aagtsweg 3 Eenrum • Wijzigingsplan Vlakkeriet 6 Houwerzijl • Dijksterweg 51 Kleine Huisjes • Wijzigingsplan Trekweg 1 Wehe-den Hoorn • Wijzigingsplan schapenhouderij Westpolder

• Bestemmingsplan camping Roodehaan? Ook omgevingsvergunningen meenemen: • (Rotondes Wehe-den Hoorn en Leens) • Herbouw schuur met bedrijfswoning Vlakkeriet 3 Houwerzijl • Breekweg 14 Leens • Broeksterweg 24 Broek
Zo veel mogelijk flexibiliteit voor herbestemming van vrijgekomen agrarische gebouwen bieden.
Camping Robersum, Panserweg 5 Zoutkamp. In april 2008 vrijstelling ex art. 19 WRO verleend voor een tweede bedrijfswoning. Had al meegenomen moeten zijn in geldend bestemmingsplan Buitengebied.
Kattenburgerweg 2 Zuurdijk: zijn altijd twee woningen aanwezig geweest. Nu op die manier meenemen in het nieuwe plan.
Nijenklooster 9 Kloosterburen is al geruime tijd geen agrarisch bedrijf meer. Woonbestemming opnemen.
Hoe gaan we om met aardbevingsbestendig bouwen? Het kan gebeuren dat versteviging ertoe leidt dat een gebouw buiten een bouwvlak komt.
Dijksterweg 20 Kloosterburen. 12 april 2016 in de verkoop. In gebruik als woonboerderij. Kunnen we het een woonbestemming geven? In 2008 is een 19,2-procedure voor een restaurant met dienstwoning gevoerd. Zo is het vervolgens in het bestemmingsplan gekomen.
Potentieel koper van nummer 20 verteld dat we van plan zijn een woonbestemming op te nemen. Zij hebben het pand gekocht.
Nummer 20a, kadastraal gescheiden van 20, is een loonbedrijf. Dit moet als zodanig bestemd worden.
Gastouderopvang (max. 6 kinderen incl. eigen) opnemen binnen bedrijfswoonfunctie. Op grond van jurisprudentie is gastouderopvang niet zonder meer toegestaan binnen de woonbestemming omdat er inkomsten tegenover staan. Daarmee valt het onder aan-huis-verbonden beroep maar dat is in het buitengebied alleen binnen aanduiding 'wonen' toegestaan.
Dijk bij Schaapweg 30 Westernieland hoeft volgens Noorderzijlvest (mail 29 juni 2016, in actualiseringsmap) geen waterkeringsbestemming te hebben. Er zijn meer dijken die geen waterkerende functie meer hebben. Die kun je als dijk bestemmen, maar dan uit landschappelijk oogpunt.
Op 13 juli 2016 is er geïnformeerd of Spoorstraat 72 en 74 samengevoegd kunnen worden. Op basis van de nieuwe POV die ruimte biedt voor 300 m2 is dat mogelijk.
Schouwerzijlsterweg 1a Mensingeweer is voormalige dienstwoning die als burgerwoning verhuurd wordt. Dat kan een plattelandswoning worden.

Veel adressen hebben in dit bestemmingsplan een andere bestemming gekregen. Voor een deel gaat het om correcties op plekken die al die tijd een verkeerde bestemming hadden. Zo stond hier en daar een bedrijf met een woonbestemming. Deze woonbestemmingen zijn omgezet in een passende bedrijfsbestemming. Andere adressen zijn juist gestopt als bedrijf en zijn inmiddels alleen nog als woning in gebruik. Per saldo zijn er veertien woonbestemmingen bijgekomen.

In onderstaande lijst zijn rood gearceerd de adressen die in dit nieuwe bestemmingsplan geen woonbestemming meer hebben. De adressen die juist een woonbestemming hebben gekregen zijn groen gearceerd.

Vaart Oostzijde 15 Warfhuizen	Had per ongeluk een woonbestemming. Wordt een agrarische bestemming	-1
Zuurdijksterweg 4 Warfhuizen	Als nummer 2 in het bestemmingsplan. Al sinds 1975 geen bedrijf meer. Krijgt woonbestemming.	+1
Lageweg 10 en 12 Eenrum	Bestemd als dienstwoningen bij agrarisch bedrijf. Krijgen beide een woonbestemming.	+2
Klaarkampenweg 10 en 12 Wehe-den Hoorn	Bestemd als 1 woning. Worden bestemd als twee woningen.	+1
Trekweg 9 Mensingeweer	Heeft agrarische bestemming maar wordt gebruikt als woning (met caravanstalling).	+1
Breekweg 16 Leens	Heeft altijd een woonbestemming gehad maar is een aardappelbedrijf. Moet agrarische bestemming krijgen.	-1
Groot Maarslag 12 Mensingeweer	Heeft woonbestemming maar is altijd bedrijfsmatig in gebruik geweest. Krijgt agrarische bestemming vanwege de wijngaard.	-1
Klein Maarslag 3 Mensingeweer	Wordt al twintig jaar alleen maar bewoond maar heeft nog steeds een agrarische bestemming.	+1
Feddemaweg 11 Kloosterburen	Heeft agrarische bestemming maar is in 2012 verkocht aan mensen die er alleen maar wonen.	+1
Oudezeedijk 2 Pieterburen	Heeft agrarische bestemming en is in maart 2017 verkocht als woning.	+1
Oudedijksterweg 2 Eenrum	In 2005 gestopt als agrarisch bedrijf. Agrarische bestemming moet wonen worden.	+1
Zoutkamperweg 5 Niekerk	Bestemd als woning maar hier zit een rietdekkersbedrijf. Krijgt een bedrijfsbestemming.	-1
Oudedijk 19 Pieterburen	Jaren geleden al gestopt als agrarisch bedrijf en wordt enkel nog bewoond.	+1
Roodehaansterweg 7 Warfhuizen	Heeft nooit een bestemming gehad maar deze voormalige boerderij krijgt een woonbestemming.	+1
Roodehaansterweg 2 Warfhuizen	Hier zit geen bedrijf meer. Agrarische bestemming moet woonbestemming worden.	+1
Wierhuisterweg 16 Pieterburen	Nummer 16 en 18 zijn samengevoegd. Huisnummer 18 bestaat niet meer.	-1
Hoofdweg 86 Zuurdijk	Heeft woonbestemming maar moet een agrarische bestemming krijgen.	-1
Spoorstraat 72 en 74 Ulrum	Deze twee huizen zijn in januari 2017 samengevoegd.	-1
Tilweg 2 Ulrum	Voormalige boerderij, met agrarische bestemming, is in mei 2017 onder voorbehoud verkocht en kan een woonbestemming krijgen.	+1
A.J. van den Brielweg 2 Ulrum	Is al dertig jaar geen agrarisch bedrijf meer. Agrarische bestemming moet woonbestemming worden	+1
A.J. van den Brielweg 3 Ulrum	Is al twintig jaar geen agrarisch bedrijf meer. Agrarische bestemming moet woonbestemming worden	+1
Schaapweg 3 Leens	Sinds 2001 geen akkerbouwbedrijf meer. Agrarische bestemming moet woonbestemming worden	+1
Kattenburgerweg 2 Zuurdijk	Bestemd als één woning maar het zijn er altijd twee geweest. Nu op die manier bestemmen.	+1
Nijenklooster 9 Kloosterburen	Agrarische bestemming maar er wordt al geruime tijd	+1

	enkel nog maar gewoond. Krijgt woonbestemming.	
Dijksterweg 20 Kloosterburen	Agrarische bestemming. Staat te koop en wordt gekocht door mensen die er alleen maar willen wonen.	+1
Schouwerzijlsterweg 1a Mensingeweer	Voormalige dienstwoning die als burgerwoning verhuurd wordt. Kan bestemming als woning krijgen.	+1
Schouwerzijlsterweg 6 Mensingeweer	Bestemd als recreatieterrein. Per 1 januari 2017 is de camping gestopt. Er wordt nu alleen nog gewoond.	+1
Wildeveldseweg 4 Mensingeweer	Heeft een agrarische bestemming, maar het pand is eind 2017 verkocht als woning	+1
Westerklooster 2 Kloosterburen	Heeft een woonbestemming, maar hier zit nog steeds een akkerbouwbedrijf. Woonbestemming wordt agrarisch.	-1