

■

Gemeente
Scheemda

Bestemmingsplan
buitengebieden Nieuwolda

Plannummer: 64.00.01

december 1994

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Doel ruimtelijke ordening	5
2.	ONDERZOEK	9
2.1.	Algemeen	9
2.2.	Agrarische belangen	9
2.3.	Belangen ten aanzien van natuur en landschap	11
2.3.1.	Het milieu en landschapsonderzoek	11
2.3.2.	Noordoost Groningen analyse van de ruimtelijke structuur	17
2.3.3.	Dijken-inventarisatie	21
2.3.4.	Enkele plangedeelten met een bijzondere betekenis	21
2.4.	Recreatieve voorzieningen	24
2.5.	Verkeersbelangen	26
2.6.	Overige belangen	26
3.	BELEIDSUITGANGSPUNTEN	29
3.1.	Streekplan Groningen	29
3.2.	Gemeentelijk beleid	31
4.	JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN	45
4.1.	Algemeen	45
4.2.	Bijzondere aspecten en aanduidingen	51
4.3.	De bestemmingen	55
5.	OVERLEG EN INSPRAAK	59
5.1.	Overleg	59
5.2.	Inspraak	70

1. INLEIDING

1.1. Doel ruimtelijke ordening

Ruimtelijke ordening beoogt de coördinatie van de belangen, die bij het gebruik van de (beperkt) beschikbare ruimte zijn betrokken. Het gaat hierbij niet alleen om belangen die zelf om grondgebruiksmogelijkheden vragen (bijvoorbeeld agrarisch produktiegebied, industrieterrein) maar vooral ook om belangen, waarmee bij de toedeling van grondgebruiksmogelijkheden rekening moet worden gehouden en die, voorzover nodig, tot bepaalde beperkingen in het toegelaten grondgebruik kunnen leiden (bijvoorbeeld natuur- en landschapsbelangen). In de ruimtelijke ordening gaat het derhalve voortdurend om een waardering en afweging van ruimtelijk relevante, vaak conflicterende belangen. Op basis hiervan wordt voor bepaalde gebieden de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de toekomst bepaald.

Het gemeentelijk bestemmingsplan is een van de belangrijkste instrumenten op het gebied van de ruimtelijke ordening, met name omdat hierbij juridisch-bindend vorm wordt gegeven aan de gewenste ontwikkeling voor een bepaald gebied binnen de gemeente. Omdat het bestemmingsplan derhalve diep kan ingrijpen in bestaande belangen, mag dit plan niet enkel een ideaalbeeld voor de toekomst bevatten, maar dienen in de afweging van belangen uitdrukkelijk de bestaande situatie en de mogelijkheden om een gewenste ontwikkeling te realiseren te worden betrokken.

Zowel de Wet op de Ruimtelijke Ordening als de op basis hiervan verschenen Kroonjurisprudentie hanteren de bestaande belangen als strikte randvoorwaarden bij de formulering van een gemeentelijk ruimtelijk beleid in de vorm van een bestemmingsplan. Voorbeelden hiervan:

- voorschriften die een beperking van het meest doelmatig gebruik inhouden mogen slechts om dringende redenen worden opgenomen (artikel 10 W.R.O.);
- bestaande rechten moeten, zolang een bestemming niet is gerealiseerd, zoveel mogelijk worden gehandhaafd via het overgangsrecht (vaste Kroonjurisprudentie);
- voor schade als gevolg van het bestemmingsplan, die redelijkerwijs niet ten laste van belanghebbende kan blijven, kan een vergoeding worden toegekend (artikel 49, W.R.O.).

In het bestemmingsplan legt het gemeentebestuur derhalve voor de eerstkomende (in beginsel 10) jaren de mogelijke (te realiseren) en gewenste ontwikkeling voor een bepaald gebied vast, daarbij sterk rekening houdend met bestaande belangen. Vooral in een gebied als het buitengebied zal de nadruk sterk liggen op de handhaving van het bestaande gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige opvattingen en inzichten, zoals die op landelijk en provinciaal niveau zijn verwoord. Zo zal, anders dan tijdens de vaststelling van het vigerende plan in hoofdzaak, met niet-agrarische belangen (wonen, natuur en landschap) sterker dan in het verleden rekening moeten worden gehouden.

Met betrekking tot het buitengebied van de gemeente Nieuwolda spelen de volgende belangen een rol:

- agrarische belangen;
- belangen ten aanzien van natuur en landschap;
- recreatieve belangen;
- verkeersbelangen.

In de toelichting wordt op de bovengenoemde belangen nader ingegaan.

Opgemerkt wordt nog dat de overige aanwezige functies, zoals burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven uitsluitend van betekenis zijn voor zover het de bestaande situatie betreft. De belangen met betrekking tot de volkshuisvesting en de niet-agrarische werkgelegenheid zijn in dit plan niet nader onderzocht. Er wordt van uitgegaan dat deze belangen vrijwel uitsluitend betrekking zullen hebben op het gebruik van de grond in en in aansluiting bij de dorpskern. Voor zover te zijner tijd gronden in het buitengebied benodigd zullen zijn voor uitbreiding van het wonen en de werkgelegenheid zullen daarvoor afzonderlijke plannen worden opgesteld.

2. ONDERZOEK

2.1. Algemeen

Bij het onderzoek is voor een belangrijk deel gebruik gemaakt van gegevens welke zijn verzameld ten behoeve van de herziening van het Streekplan van de provincie Groningen. Door de weergave van de onderzoeksresultaten in dat kader is de provincie opgedeeld in deelgebieden. De ligging van deze deelgebieden is voorzover het de gemeente Nieuwolda betreft op bijgaand kaartje weergegeven waarop ook de grens van de gemeente is aangegeven. Daar de grens van de gemeente niet samenvalt met die van de deelgebieden moet voor het grondgebied van de gemeente Nieuwolda worden uitgegaan van de gegevens van de deelgebieden 5.3, 9.1, 9.3, 10.1 en 10.2

2.2. Agrarische belangen

Zowel door het Landbouw Economisch Instituut, als door de Provinciale Raad voor de Bedrijfsontwikkeling in de landbouw is onderzoek verricht naar de ontwikkeling van de landbouw in de provincie Groningen. Deze onderzoeken geven voldoende inzicht in de landbouwkundige ontwikkelingsmogelijkheden voor het grondgebied van de gemeente voor een verantwoorde afweging ten aanzien van de overige belangen. Vooral ook gezien de gerealiseerde ruilverkavelingen kan er van worden uitgegaan dat de eerstkomende jaren uit landbouwkundig oogpunt sprake zal zijn van een optimale situatie.

Een onderzoek met betrekking tot de ontwikkelingsmogelijkheden van de individuele bedrijven is met het oog op de voorbereiding van een bestemmingsplan niet relevant. De op basis daarvan te trekken conclusies zijn sterk afhankelijk van de omstandigheden op dat ogenblik.

Het plan wordt in eerste instantie gebaseerd op de meer algemeen geconstateerde ontwikkelingen. De belangen van de afzonderlijke bedrijven worden in het kader van overleg en/of bezwaarschriften procedure ingebracht.

Onderzoek Landbouw Economisch Instituut (L.E.I.)

Met betrekking tot de ontwikkeling in de landbouw is uitvoerig onderzoek verricht door het L.E.I. ten behoeve van de herziening van het Streekplan van de provincie Groningen (de Land- en Tuinbouw in de provincie Groningen, mededelingen nr. 267).

Voor het onderhavige bestemmingsplan is van belang het gestelde in het onderzoeksrapport ten aanzien van de verwachte ontwikkelingen in de tachtiger jaren voor de regio Nieuw-Oldambt, wat als volgt luidt:

- Nieuw-Oldambt

Het percentage bouwland zal waarschijnlijk nog iets toenemen tot 90 in 1990. Het aandeel van de aardappelen en de suikerbieten in het bouwplan, evenals dat van de overige akkerbouwgewassen, zal iets kunnen toenemen. Het aandeel van de granen zal dan teruglopen tot 58%. Een en ander brengt waarschijnlijk geen verandering in de intensiteit van het bouwlandgebruik. Door het geringe percentage rooivruchten zal het niveau van de intensiteit van het bouwlandgebruik hier ook in de komende jaren lager zijn dan in de andere deelgebieden. Door de verwachte afnemende oppervlakte bouwland zal de produktie-omvang van de akkerbouw iets afnemen. Omdat ook de produktie-omvang van de rundveehouderij kleiner zal worden, zal de totale produktie-omvang van de land- en tuinbouw in 1990 geringer zijn dan in 1980.

Naar verwachting zal het aantal hoofdberoepsbedrijven en het aantal arbeidskrachten in de komende jaren in geringere mate afnemen dan in de provincie als geheel. De groei van de gemiddelde bedrijfsomvang en de gemiddelde produktieomvang per man zullen achterblijven bij het provinciale groeipercentage. Qua niveau zullen beide kengetallen echter boven het provinciale gemiddelde liggen.

Uit dit onderzoeksrapport zijn verder voor het plangebied de volgende gegevens van betekenis:

Het aandeel van de akkerbouwbedrijven in het totale aantal hoofdberoepsbedrijven bedraagt voor:

- het deelgebied 9.1. en 10.2 $\geq 75\%$
- het deelgebied 5.3 en 10.1 50 - 75%

De gemiddelde oppervlakte van de akkerbouwbedrijven bedraagt voor:

- het deelgebied 10.1 en 10.2 ≥ 60 ha per bedrijf
- het deelgebied 5.3 en 9.1. 50 - 60 ha per bedrijf.

De Landbouwstructuurnota 1982

Door de Provinciale Raad voor de Bedrijfsontwikkeling in de landbouw en de Provinciale Directie voor de Bedrijfsontwikkeling in de Landbouw in Groningen is een Landbouwstructuurnota uitgebracht. De conclusies en aanbevelingen voor het Oldambt luiden als volgt:

Het bouwplan in het Oldambt is extensief, doch de bedrijven hebben een zodanige oppervlakte, dat het aantal s.b.e.'s¹ per man zelfs het hoogst is van de gehele provincie. De oorzaak van de slechte rentabiliteit ligt veeleer in de beperkingen in het bouwplan en de minder gunstige prijsvooruitzichten voor de granen. De verwachting is, dat de toename van het aantal s.b.e.'s per man nogal wat achter zal blijven bij het provinciale gemiddelde.

Aanbevelingen:

- verruiming van het bouwplan door vervanging van vooral zomergranen door "alternatieve" gewassen blijft de nodige aandacht vragen. De proefboerderij Ebelsheerd (Nieuw Beerta) zal daarin een hoofdrol moeten vervullen;
- ondanks hetgeen al bereikt is in de teeltoptimalisatie, lijkt op dit punt nog ruimte aanwezig. Naast wintertarwe zou dit met name gevonden kunnen worden bij andere gewassen.

2.3. Belangen ten aanzien van natuur en landschap

Voor wat betreft het onderzoek naar de belangen ten aanzien van natuur en landschap wordt verwezen naar:

- het milieu- en landschapsonderzoek verricht door de P.P.D. Groningen;
- Noordoost Groningen analyse van de ruimtelijke structuur.

In het navolgende worden de resultaten van genoemde onderzoeken weergegeven. Voor uitvoerige informatie wordt naar de betreffende rapporten verwezen.

2.3.1. Het milieu en landschapsonderzoek

Ten behoeve van de streekplan herziening is een milieu- en landschapsonderzoek verricht door de P.P.D. Groningen. Dit onderzoek is onder meer verwerkt in een deelrapport "landschap" en een deelrapport "ecologie".

Deelrapport landschap

In dit onderzoek zijn per regio de algemene kenmerken van de geomorfologie, de cultuurhistorie en het landschapsbeeld beschreven. De mate en de aard van de kwetsbaarheid is vervolgens per deelgebied bepaald op basis van verschillende ingrepen zoals verandering in bodemgebruik, egalisering, perceelsvergroting, aanleg recreatiegebieden, aanleg wegen en dergelijke. In dit rapport zijn de omschrijvingen per regio, met tussen haakjes vermeld de deelgebieden, weergegeven. Voor het grondgebied van de gemeente Nieuwolda betreft dit de regio's Dollardrandgebied en Dollard, deelgebieden 5.3, 9.1, 9.3, 10.1 en 10.2.

¹ s.b.e.= standaard bedrijfseenheden, norm waarin bij de benadering van de bedrijfsomvang rekening wordt gehouden met de inzet van zowel grond, arbeid als kapitaal.

Geomorfologie

Ten aanzien van de Dollard (9.3, 9.6, 10.1, 10.2, 10.4) zijn de volgende kenmerken in het rapport aangegeven:

1. Algemeen

De Dollard is arm aan vormen: uiterst vlak met een enkele geul: de Oude Geut en een aantal wielen (ronde laagten veelal met water ontstaan ten gevolge van dijkdoorbraken) als stille getuigen van dijkdoorbraken.

2. Zeeboezemlandschap

Wielen: Oorspronkelijk was er een groot aantal; de grote wielen resteren thans nog, de meesten ervan zijn gelegen in de zone tussen Midwolda en Nieuwolda. Deze blijven zeer kwetsbaar. Illegale puin- en vuilstort vormt een continue bedreiging.

Maar: De Oude Geut vormt de enige natuurlijke waterloop; de loop is gaaf en kwetsbaar.

Ten aanzien van Duurswold (4.18, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1 t/m 6.5, 9.1) zijn voor de gemeente Nieuwolda de volgende kenmerken in het rapport aangegeven.

1. Algemeen

Hier komt een overgangszone voor met verschillende geomorfologische landschappen: glaciale- en dekzandopduikingen temidden van een laagveenland-schap, een landschap met inversieruggen en een kwelderlandschap met fossiele meanderende laagten.

2. Inversie/overgangslandschap (5.1., 5.2., 6.1., 6.3., 6.5., 9.1.)

Inversieruggen: Ter hoogte van het Eemskanaal komt een groot aantal inversie-ruggen voor van zeer smal tot zeer breed (oostelijk van het Schildmeer). In de zone tussen Woltersum en Appingedam zijn ze smal en goed ontwikkeld. Ze vertonen een duidelijke samenhang met de cultuurhistorie (bebouwing, woelgaten). De rug ter hoogte van Woltersum is die van de oorspronkelijke Fivel en hangt samen met de gehele Fivelloop. Deze ruggen zijn zeer kwetsbaar.

De inversierug ter hoogte van de Heemweg is eveneens zeer fraai ontwikkeld en behoort tot het Termunter A-patroon. Ook hier is weer de samenhang met bebouwing; oorspronkelijk volgde de weg ook de rug; thans na reconstructie is dat nog maar deels het geval. De rug is door zijn fraaie vorm en samenhang met het Termunter A patroon en de cultuurhistorie zeer kwetsbaar.

3. Kwelderlandschap (4.18., 5.3.)

Laagten: Meanders van Termunter A: goed ontwikkelde laagte met daarin de oude loop; duidelijke relatie met cultuurhistorie en archeologie (bebouwing en wierden): als zodanig zeer kwetsbaar.

Laagte bij Dallingeweer: fossiele meander, deze vorm is minder duidelijk ontwikkeld, door verandering in verkaveling (ruilverkaveling Woldendorp) is een verdere uitwissing van de vorm te verwachten. Nu nog: kwetsbaar.

Punt van Reide: Oeverwal oude loop Termunter A: zeer kwetsbaar.

Uit het onderzoek komt naar voren dat met uitzondering van deelgebied 5.3. binnen de betreffende gebieden de kwetsbaarheid voor de genoemde ingrepen gering is. Ten aanzien van het dempen en opruimen van kleine natuurlijke elementen is de kwetsbaarheid in deelgebied 10.2 matig. Voor deelgebied 5.3. is de kwetsbaarheid ten aanzien van ingrepen in het algemeen matig; voor het opruimen van watergangen is de kwetsbaarheid in dit deelgebied groot.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van de Dollard zijn de volgende kenmerken in het rapport aangegeven.

- Algemeen
Door verschillende overstromingen vanaf 1287 bereikte de Dollard rond 1509 zijn grootste omvang. Daarna vinden vanaf circa 1600 tot 1925 inpolderingen plaats. Het oorspronkelijk opstreckende verkavelingspatroon in de oude inpolderingen is vooral in de westelijk boezem totaal verdwenen, in de oostelijke arm is het karakter ervan in de zone van Beerta-Nieuw Beerta en Hamdijk bewaard gebleven.
- Opstreckende verkaveling op klei en klei-op-veen en strokenverkaveling op klei en klei-op-veen: 9.3., 10.2, 9.6., 10.4. Komt voor in de oude inpolderingen; bij de strokenverkaveling komt verspreide bebouwing voor, die bij de opstreckende verkaveling volledig ontbreekt. Het wegenpatroon is ijl en heeft een opstreckend karakter. De oude dijken zijn verdwenen. Het waterlopenpatroon is sterk gewijzigd, de dichtheid aan waterlopen sterk afgenomen.
- Jonge rationele verkaveling: 10.1., 10.2.
Komt voor in de jongste Dollardpolders. De bebouwing is dun en sterk verspreid. Het wegenpatroon is ijl, evenals het waterlopenpatroon, de dichtheid aan waterlopen is gering. Er komen nog enige dijk(resten) voor.

Ten aanzien van Duurswold zijn voor de gemeente Nieuwolda de volgende kenmerken in het rapport aangegeven.

- Algemeen
Duurswold is opgebouwd uit een klei- en woldoldambt, beide met een eigen bewoning- en ontginningsgeschiedenis. De oudste bewoning komt voor op de oevers van de Termunter A bij Termunten en Woldendorp en dateert reeds van de 6e eeuw voor Christus. Er komt daar een aantal wierden voor. De bewoningsgeschiedenis van de rug van Slochteren tot Siddeburen dateert vanaf de 10e - 11e eeuw en breidde zich op den duur uit over de lagere veen- en klei-op-veengronden. Door de uitvoer van ruilverkavelingen is het oorspronkelijke patroon in het gehele gebied matig tot sterk aangetast.
- Onregelmatige blokverkaveling: 5.1., 5.3.
Kwam oorspronkelijk voor in de omgeving Woldendorp en in een smalle strook ten zijden van Delfzijl.

De nederzettingen liggen op wierden. Oorspronkelijk was het wegenpatroon onregelmatig met veel bochtige doodlopende wegen, thans rationeel ontsloten. Er

komt een onregelmatig patroon van waterlopen voor, de dichtheid ervan is thans matig. Het huidige patroon is weinig kwetsbaar.

Uit het onderzoek komt naar voren dat deelgebied 9.1. matig kwetsbaar is voor het aanbrengen van omvangrijke beplantingen en het afgraven van dijken en voor overige ingrepen weinig kwetsbaar. Deelgebied 10.1. is zeer kwetsbaar voor het afgraven van dijken en over het algemeen matig kwetsbaar voor overige ingrepen. Het deelgebied 10.2 is matig kwetsbaar voor het aanbrengen van omvangrijke beplantingen en de aanleg en het gebruik van woon- en werkbebouwing. Deelgebied 5.3. is plaatselijk zeer kwetsbaar voor diepploegen, egalisatie en de aanleg van omvangrijke beplantingen. Voor overige ingrepen is de kwetsbaarheid in het algemeen matig.

Landschap

Ten aanzien van de Dollard is de volgende omschrijving in het rapport opgenomen.

- Algemeen
Het Dollardlandschap is eenvormig: grootschalig open met weinig tot geen verdichtingen. De overgang naar de omliggende landschappen verloopt abrupt via de verdichtingsreeksen aan de randen van de Dollardinpolderingen.
- Open landschap met geen tot zeer weinig verdichtingen (A1): 9.3., 10.1., 10.2., 10.4., 9.6.
Zeer open landschap met enkele lineaire en puntvormige verdichtingen bestaande uit soms grote boerderijen met bijbehorende erfbeplantingen in reeksen (Nieuw-Beerta) dan wel verspreid, wegbeplantingen en dijken.
Het bodemgebruik is voornamelijk akkerbouw, langs de rand onder andere bij Midwolda komt veeteelt voor. Afwijkende elementen zijn nauwelijks aanwezig (vloeivelden spelen visueel een geringe rol). Het karakter van het landschap is op grond van zijn bijna onbegrensde openheid zeer gaaf.

Ten aanzien van Duurswold is de volgende omschrijving in het rapport opgenomen:

- Algemeen
Duurswold Klei-oldambt kent een landschapsbeeld, dat zeer open is met weinig of geen verdichtingen, met lokaal open landschappen met weinig verdichtingen en een fragment kleinschalig landschap. Door de openheid spelen de afwijkende invloeden van de industriegebieden van Delfzijl en de NAM lokaties een belangrijke rol.
- Open landschap met geen tot zeer weinig verdichtingen (A1): 5.1., 5.2., 6.2., 6.3., 6.4., 9.1. De verdichtingen bestaan uit verspreid voorkomende puntsgewijze verdichtingen van boerderijen met erfbeplantingen en NAM lokaties en lineaire verdichtingen van wegbeplantingen en lintbebouwingen met lokaal erfbeplantingen.

Het bodemgebruik is voornamelijk akkerbouw, in het noordwestelijk deel komt meer grasland voor. Het Hondshalstermeer is een natuurgebied.

Er komen veel afwijkende elementen voor, die als gevolg van de openheid een grote invloedssfeer hebben. Aan de westzijde bestaan de afwijkende elementen uit de stadsrand van Groningen met daarin de Hunzecentrale en de industriezone bij Hoogezand. Aan de oostzijde zijn dat de industrieën van Appingedam en Delfzijl, het trafostation Amsweer, hoogspanningsleidingen en de vuilstort van Delfzijl. Verspreid in het gebied komt nog een groot aantal NAM lokaties voor. Het karakter van het gebied is op grond van het voorgaande weinig gaaf te noemen, uitgezonderd deelgebied 6.2. en het Schildmeer welke gaaf te noemen zijn.

- Open landschap met weinig verdichtingen (A2): 5.3., 6.1., 6.5.
De verdichtingen zijn voornamelijk lineair en bestaan uit wegbeplantingen, veelal in combinatie met bebouwing met erfbeplanting.

Het bodemgebruik is akkerbouw.

Afwijkende elementen vormen de NAM lokaties en hoogspanningsleiding door 6.1.



KLEI-OLDA
OOSTWOLD

Figure 6

Het karakter van de gebieden 6.1. en 6.5. is gaaf, van 5.3. zeer gaaf door het ontbreken van afwijkende elementen en het voorkomen van specifieke elementen als het beschermde dorpsgezicht van Termunten, wierde van Baarnsum en de Oude A.

De kwetsbaarheid voor ingrepen is met name in de deelgebieden 10.1 en 10.2. in het algemeen groot. In de deelgebieden 5.3. en 9.1. is veelal sprake van een matige kwetsbaarheid behoudens voor het opruimen van lijnvormige beplantingen waarbij sprake is van zeer kwetsbaar. Voor het deelgebied 5.3. geldt dit laatste ook voor de aanleg van plattelandswegen.

Deelrapport ecologie

In dit deelrapport is per deelgebied de gesteldheid en samenstelling van bodem, grondwater, vegetatie en avifauna aangeduid.

De mate en aard van de kwetsbaarheid is vervolgens eveneens per deelgebied bepaald op basis van verschillende ingrepen zoals verandering in bodemgebruik, egalisering, perceelsvergroting, aanleg recreatiegebieden, aanleg wegen en dergelijke.

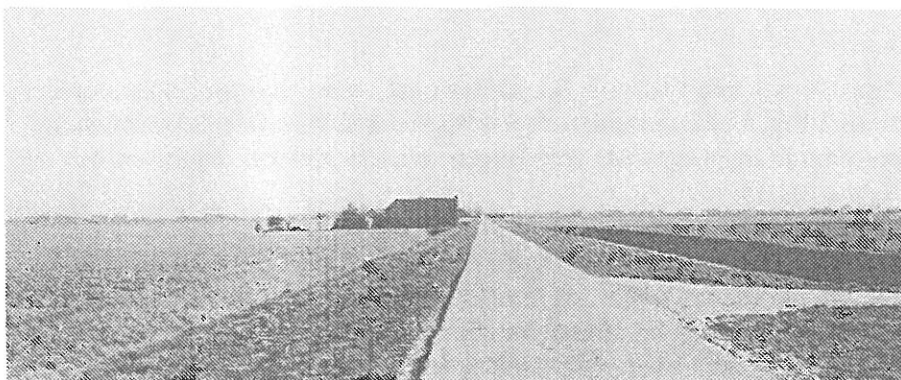
Voor het gemeentelijk gebied is ook hier uitgegaan van de deelgebieden 5.3., 9.1., 10.1. en 10.2.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de kwetsbaarheid door ingrepen ten aanzien van de vegetatie gering is. Voor het deelgebied 5.3. is ook de kwetsbaarheid ten aanzien van broedvogels, niet-broedvogels en de ecologische kwetsbaarheid gering.

Voor de overige deelgebieden blijkt dat de kwetsbaarheid voor broedvogels en de ecologische kwetsbaarheid groot is voor met name infrastructurele werken zoals de aanleg van wegen, het afgraven van dijken en het aanleggen van ondergrondse leidingen. Ook activiteiten als delfstof- en speciewinning en de aanleg van omvangrijke beplantingen en recreatievoorzieningen kunnen afbreuk doen aan de natuurlijke waarden. Ten aanzien van het normale agrarische gebruik is het gebruik van chemische middelen van invloed op de genoemde waarden.

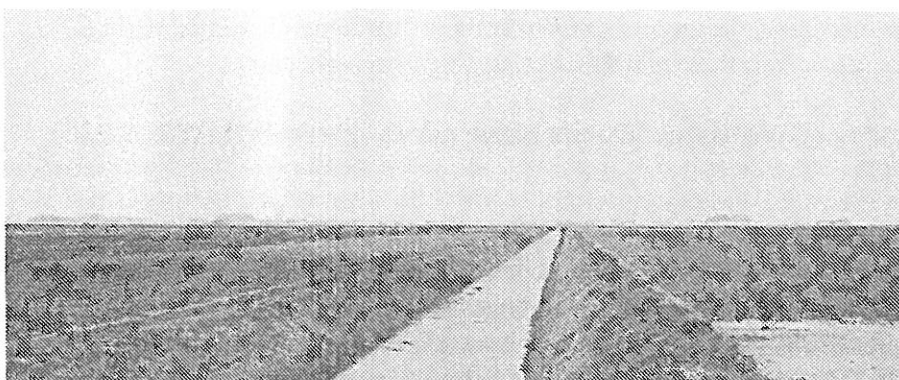
2.3.2. Noordoost Groningen analyse van de ruimtelijke structuur

In opdracht van de Provinciale Planologische Dienst Groningen is door het Bureau Bügel/van de Dijk in 1977 onderzoek verricht naar de ruimtelijke structuur, zoals die tot stand is gekomen onder invloed van natuurlijke omstandigheden en menselijk activiteiten voor het noord-oostelijk deel van de provincie Groningen.



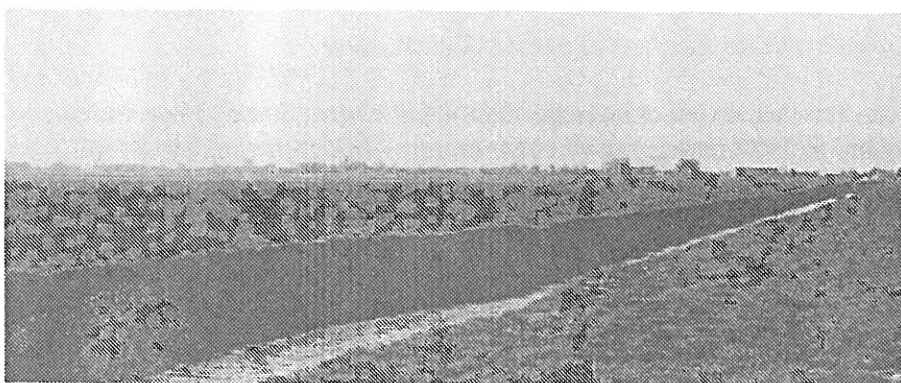
Kerkelaan tussen Midwolda en Nieuwolda.

..... de wijdse ruimte van de noordelijke Dollardboezem; de foto toont de gerekonstrueerde weg met het streekdorp Midwolda aan de horizon; de woning markeert de plaats waar eens een brug over de Oude Geut lag.



de "Nieuwe Geut".

..... de Oude Geut is gedempt en een nieuwe afwatering werd gegraven op een andere plaats; op de achtergrond boerderijen in de Oostwolderpolder.



Nieuwolda.

..... langs de noordrand van de boezem ligt de dorpenrits Nieuwolda - Oostende - Oostwolderhamrik. Nieuwolda gezien vanaf de Kerkelaan.

In het onderstaande is voor het onderhavige bestemmingsplan een aantal relevante gegevens uit het onderzoeksrapport overgenomen.

Natuurlijke geleiding

Klei-Oldambt, omgeving Termunten - Woldendorp

Aansluitend aan Fivelingo moet van de kleilandschappen eerst dit gebied worden genoemd. Het sluit langs de Eems bij Fivelingo aan, maar heeft een andere structuur.

Dit gebied wordt gekenmerkt door:

- de aanwezigheid van de meanderende geul van de Oude Ae met voortzettingen van kleibanen in het klei op veengebied naar het zuidoosten;
- de opbouw met een kleine kwelderwal langs de Eems en een indeling van hogere en lagere gronden langs eerstgenoemde geul en van een fossiele geul langs de dijk van de Kerkhovenpolder;
- beide geulen hebben relatie met de kleirug waarop de dorpenrits: Oostwolderhamrik, Nieuwolda, 't Waar en Nieuw Scheemda liggen.

De Dollardboezem

Deze behoort tot het plangebied voorzover het de noordelijke boezem betreft. De boezem heeft zich gevormd door inbraak van de zee in een veenlandschap en slibde later weer op. Het opslibbingspatroon is goed te volgen uit de steeds hogere ligging van de ingedijkte polders. Door een andere ligging ten opzichte van de zee, namelijk niet aan de open wadden, ontbreken afsluitende kwelderwallen. Ook in andere opzichten wijkt de Dollardboezem aanzienlijk af van de eerder genoemde zeeboezems.

De Dollardboezem kenmerkt zich door:

- het centraal liggende, vrij vlakke en naar de zeezijde regelmatig oplopende boezemgebied;
- de aanwezigheid van een oudere zware kleilaag langs de noordzijde van de boezem. Achter deze kleilaag komen enige gronden voor; op de rand langs de boezem ligt een kleirug, waarop de dorpen Oostwolderhamrik, Nieuwolda, 't Waar en Nieuw-Scheemda zijn gelegen; deze gebieden zijn met Dollardklei bedekt;
- langs de randen van de boezem komt verder een brede randzone voor met enige lagen in boven- en/of ondergrond, welke vanuit de Dollard met klei zijn bedekt.

In aansluiting aan het bovenstaande moeten de hogere randgebieden langs de oost- en zuidzijde van de noordelijk Dollardboezem worden genoemd. Zij vormen aan die zijde een natuurlijke begrenzing. Hier zijn gelegen de dorpen: Noordbroek, Scheemda, Midwolda, Oostwold en Finsterwolde. Deze dorpen zijn gelegen op een keileemondergrond met dekzand afgedekt (plaatselijk ontbreekt het dekzand). Bij de inpolderingen van de Dollard hebben genoemde dorpen een overwegende rol gespeeld, getuige de opstreckende verkaveling en de (nieuwe) dorpsnamen.

De historisch- ruimtelijke structuur

Klei-Oldambt, gebied Woldendorp - Termunten

Dit gebied omvat het gedeelte van de gemeente Termunten dat tot het wierdenland- schap gerekend moet worden; het dorpsgebied van Wagenborgen is bij Duurswold behandeld.

Het gebied Woldendorp - Termunten wordt wat betreft de gemeente Nieuwolda gekenmerkt door:

- de structuur van het dorpsgebied van Woldendorp is radiaal op dit dorp gericht in samenhang met de, als kleibanen in meer venige gronden liggende, voormalige zijtakken van de Oude Ae, voornamelijk naar het zuidwesten en zuidoosten;
- tussen Woldendorp en Wagenborgen bevindt zich een vrijwel onbewoonde strook venige gronden, deze strook is bedijkt geweest via de kleibaan van een vroegere zijtak van de Oude Ae; samen met de Weerdijk rond Wagenborgen zijn dat in het Dollardrandgebied de enige bedijkingsinitiatieven geweest die van deze dorpsgebieden zijn uitgegaan.

Het Dollardgebied

De gemeente Nieuwolda is binnen dit gebied gelegen en omvat het dorp Nieuwolda en de buurtschap Oostwolderhamrik. Deze gemeente beslaat zowel een deel van het randgebied van de Dollard als een deel van de ingepolderde zeeboezem. Tot de gemeente Termunten behoort een deel van de jongste inpolderingen.

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur zijn:

- de ligging van de streek Nieuwolda - Oostwolderhamrik met bebouwing op een brede enigszins bol liggende kleibaan, die geomorfologisch gezien verbinding heeft met de Oude Ae via Woldendorp naar Termunten;
- het karakter van streekdorp, met twee verkavelingsrichtingen: naar het zuiden aansluitend op die van de dorpen Midwolda en Oostwold, naar het noorden en noordwesten uitwaaiërend over een kleizone direct achter het dorp gelegen en strekkend in klei op veengebieden;
- de grens tussen de gemeenten Nieuwolda en Termunten wordt voor een groot deel gevormd door een dijk gelegen op een kleibaan die een voormalige zijtak van de Oude Ae was;
- zowel blijkens de indeling als de naamgeving is er een relatie tussen Nieuwolda - Oostwolderhamrik en Midwolda - Oostwold; hetzelfde geldt voor Scheemda en Nieuw Scheemda; aangenomen mag worden dat de dorpen langs de zuidzijde van deze Dollardboezem nauw betrokken zijn geweest bij de herbewoning van het noordelijke Dollardrandgebied;
- het oostelijk deel van de gemeente omvat jongere inpolderingen van de Dollard, deels ingericht op het verkavelingspatroon van Nieuwolda en Midwolda; tussen de Oude Geut en de Noorder Riet (beide gemeentegrens) is de verkaveling aangepast aan en gericht op die waterlopen;
- de Johannes Kerkhovenspolder en de delen van de Reiderwolder- en de Carel Coenraadpolder die gelegen zijn ten noorden van de Noorder Riet, behoren tot de gemeente Termunten.

2.3.3. Dijken-inventarisatie

In opdracht van de provincie Groningen is door het Buro Bügel/ van de Dijk onderzoek verricht naar de uit cultuurhistorische overwegingen belangrijke dijken en dijkrestanten.

Het resultaat van dit onderzoek is weergegeven op kaartbijlagen waarop enerzijds de historische dijktracés, zoals uit bronnenonderzoek naar voren is gekomen, zijn weergegeven en anderzijds een inventarisatie in het terrein van de nog aanwezige dijken en dijkrestanten (opname juni 1981). Van de betreffende kaarten is het gedeelte betreffende de gemeente Nieuwolda en omgeving in de toelichting opgenomen.

Uit de inventarisatie blijkt dat van de oudere dijktracés slechts enkele kenmerken resteren. Dit betreft:

- Dijktracé 1701: de bocht in de Provinciale weg ter hoogte van de grens met de gemeente Termunten;
- Dijktracé 1769: de enigszins bolle ligging van het maaiveld ter hoogte van de Oude Geut en de bocht in de Polderdwarsweg;
- Dijktracé 1819: het enigszins golvend maaiveld van het zuidelijk gedeelte; de boombeplanting ten noorden van de Polderdwarsweg; de dr. Botjesbrug in de Reiderwolderpolderweg;
- Dijktracé 1862: dit dijktracé is nog volledig aanwezig en functioneert als slaperdijk.

2.3.4. Enkele plangedeelten met een bijzondere betekenis

Oostwolderhamrik

Het buurtschap Oostwolderhamrik is gelegen op de noordelijke rand van de voormalige zeeboezem van de Dollard op een inversierug.

De drooglegging van de omgeving van Oostwolderhamrik vond plaats door de bedijking van 1665, waarvan het tracé nog terug te vinden is in de gemeentegrens en de plaats van de bebouwing bij de oude molen ten westen van de Lange Weg te Oostwolderhamrik. Op de topografische kaart van 1864 is deze dijk grotendeels nog herkenbaar. Het bedijkte Dollardgebied is geoccupeerd vanuit Midwolda en Oostwold

en hierdoor ontstonden aan de andere zijde van het bedijkte gebied het jongere Nieuwolda en Oostwolderhamrik. De Lange Weg werd de verbindingsweg tussen Oostwold en Oostwolderhamrik. De aanleg van deze weg heeft in de jaren na 1769 (bedijking) plaatsgevonden.

Oostwolderhamrik wordt gekenmerkt door een waardevol karakteristiek bebouwingsbeeld, bestaande uit Oldambtster boerderijen, villa's, arbeiderswoningen enz. Een drietal Oldambtster boerderijen zijn in het buurtschap te vinden. De boerderij Langeweg nr. 2 (hoek Hoofdweg-Oost) is een monument en dateert uit 1771; gebouwd dus na de bedijking van 1769 en de aanleg van de Lange Weg. De molen van Oostwolderhamrik is afgebroken. De bijbehorende woning dateert uit 1782 en dit zal ook voor de molen het geval zijn geweest. Het fotoboek "Nieuwolda in oude ansichten" meldt, dat het buurtschap in het verleden onder andere werd bewoond door een bakker, een timmerman, een stelmaker, een smid en een caféhouder. Een café is nog steeds aanwezig.

Het Hondshalstermeer

Het Hondshalstermeer is een ca 160 ha groot boezemmeer. Naast deze boezemfunctie is het tevens natuurreservaat. Het meer is omgeven door een kade, met aan de westzijde enkele openingen voor de inlaat van boezemwater. Met name ten behoeve van de natuurfunctie zijn in het meer een drietal eilanden aangelegd. De natuurwaarde heeft met name betrekking op de functie als broed- en fourageerplaats voor vogels. Door de gemeente worden mogelijkheden voor extensief recreatieve gebruiksvormen van met name het noordelijk deel van de plas, nadrukkelijk bepleit.

Dollard

Voor het binnen onderhavig plangebied gelegen gedeelte van de Dollard is aangesloten bij belangenafweging zoals die heeft plaatsgevonden in het kader van de Planologische Kern Beslissing Waddenzee. Uitgangspunt ten aanzien van de belangenafweging is het unieke karakter van de Waddenzee als natuurgebied, met daarnaast de belangen ten aanzien van onder meer de kustbescherming en de visserij.

In opdracht van de vereniging "Contact Waddenzeegemeenten" is een basisplan voor de Waddenzee opgesteld welk plan als uitgangspunt moet dienen voor op te stellen gemeentelijke plannen. In dit basisplan is een samenhang gezocht in de reeds gekozen uitgangspunten van rijk en provincie. Uit het onderzoek ten behoeve van het basisplan komt als bijzonder kenmerk voor het onderhavige plan de functie "broedplaats voor meeuwen, sterns, kluten, tureluur en strandplevier" van de slikken en kwelders naar voren. Ten aanzien van de belangenafweging wordt er van uitgegaan dat het huidige beeld, zoals dat wordt gevormd door het getijdengebied, met zandplaten, slikvelden, geulen en kwelders blijft gehandhaafd en dat ten aanzien van de visserij inrichtende activiteiten, al dan niet onder te stellen voorwaarden, zijn toegestaan. Voor wat betreft het kustbeheer en de recreatie wordt uitgegaan van toegestaan gebruik met uitzondering van inrichtende activiteiten. (N.B. De grens van het natuurgebied wordt geacht te liggen buiten de voet van de dijk nadat deze op deltahoopte is gebracht.)

Aangezien dit gedeelte bij de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1990 is overgegaan naar de nieuw-gevormde gemeente Reiderland, zijn deze gronden niet in het bestemmingsplan opgenomen.

Woelgaten

De woelgaten zijn ontstaan in de vorige of begin van deze eeuw en komen voor op de inversieruggen daar waar ondiep Eemsklei, de zogenaamde woelklei, wordt aangetroffen. Deze zeer kalkrijke zware zavel en lichte klei werd gebruikt om de minder vruchtbare percelen te verrijken. We treffen de woelgaten aan in de omgeving van Westeind en 't Waar, al dan niet opgevuld. In onderhavige plan bevindt zich een woelgat aan Hoofdweg-West. Behalve uit cultuurhistorisch oogpunt, hebben de gaten ook natuurkundige waarde.

2.4. Recreatieve voorzieningen

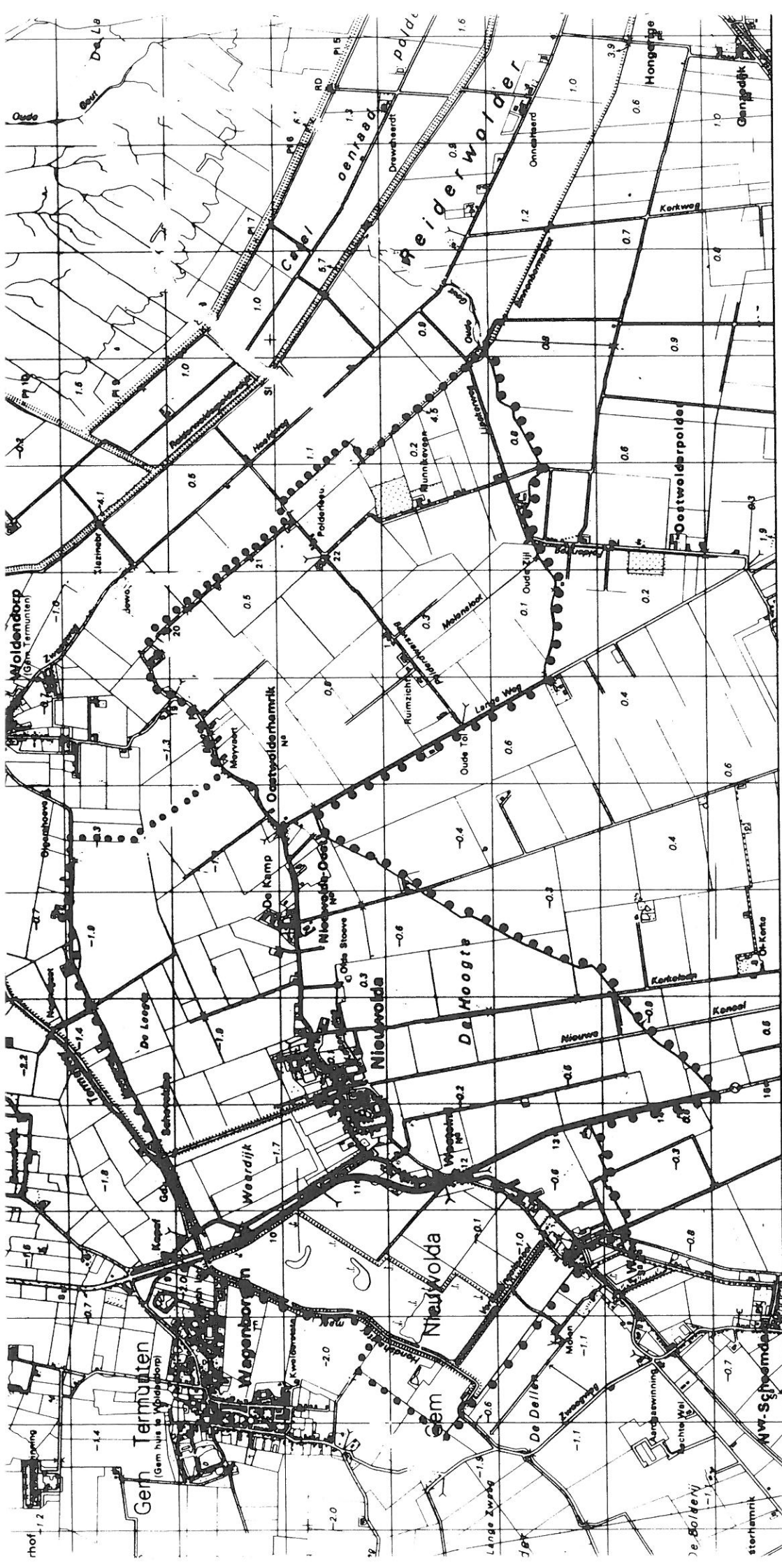
De in het buitengebied voorkomende recreatieve voorzieningen hebben overwegend betekenis voor de eigen bevolking en zijn van dagrecreatieve aard (extensief).

Het Hondshalstermeer, een boezemmeer en natuurreserveat, sinds oktober 1980, gelegen ten westen van Nieuwolda, heeft voor de dagrecreant op dit moment slechts zeer beperkte mogelijkheden. Te noemen zijn excursies onder leiding van Staatsbosbeheer, waarbij het publiek vanuit een observatiehut aan de oostzijde van het meer vogelwaarnemingen kan doen. Er bestaan verder plannen om rond het meer fiets- en voetpaden aan te leggen.

Het Termunterzijldiep heeft voor de vaarrecreatie een functie.

In het raamplan "Vaarwegen provincie Groningen" is het provinciaal beleid ten aanzien van de vaarrecreatie verwoord. In het plan worden aanbevelingen gedaan om het Termunterzijldiep van Scheemda tot Termunten weer bevaarbaar te maken. Ten behoeve van de recreatievaart zijn in het dorp Nieuwolda voorzieningen aangelegd, zoals een haven (Het Dok) en een kampeerterrein. Het gehele project is inmiddels uitgevoerd.

Voor de ruitersport is een manege te De Kamp aanwezig. Als recreatie-mogelijkheid kan verder worden genoemd de toenemende belangstelling voor het kamperen bij de boer.



- weg van de 3^e orde (interregionale verbinding)
- - - - - weg van de 6^e orde
- weg van de 7^e orde

2.5. Verkeersbelangen

Voor het gemeentelijk gebied is met name de weg Scheemda - Delfzijl van betekenis voor het doorgaande wegverkeer. De overige wegen vervullen meer een functie voor de lokale ontsluiting. De bestaande wegenstructuur zal in de planperiode niet wijzigen. De belangen verbonden aan het verkeer hebben met name betrekking op de verkeersveiligheid, de milieuhygiëne (geluidhinder), visuele hinder, de landschappelijke openheid, de ruimte voor mogelijke toekomstige verbredingen en/of reconstructies en de bestaande bebouwingstoestand.

De in acht te nemen afstanden zijn vervat in onderstaande tabel: (zie ook bijlage)

wegcategorie	indeling volgens streekplan	minimum afstand
A	1e orde (externe hoofdverbinding)	200 m
	2e orde (externe nevenverbinding)	200 m
B	3e orde (interregionale verbinding)	100 m
C	4e orde (regionale verbinding)	50 m
D	5e orde (overige bovenlokale verbindingen)	30 m
E	6e orde (lokale verbindingen)	20 m
F	7e orde (plaatselijke ontsluitingswegen)	15 m

2.6. Overige belangen

Wonen

In het plangebied komen 49 woningen voor welke niet gekoppeld zijn aan een agrarisch bedrijf. Het merendeel van deze woningen ligt in de lint die loopt vanaf 't Waar - via de kern Nieuwolda naar Oosterwolderhamrik. Gelet op de relatie met en de situering ten aanzien van de geconcentreerde bebouwing is hier sprake van een woonfunctie vergelijkbaar met die van de kernen zelf. Ook de verschijningsvorm sluit meer aan bij de bebouwing in kernen en is niet kenmerkend voor de zogenaamde landarbeiderswoningen zoals die veelal verspreid op het Groninger land voorkomen. De opname van deze bebouwing in het onderhavige plan vloeit voort uit een logische begrenzing van het plan op grond van het kaartbeeld en niet uit een functionele betrokkenheid bij het buitengebied.

Voor de enkele meer verspreide woningen is van oorsprong de relatie met het buitengebied veelal wel aanwezig.

Niet agrarische bedrijven

In het buitengebied komt een aantal bedrijven voor die geen directe relatie hebben met de agrarische bedrijvigheid. Dit betreft in veel gevallen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing waarvan de functie is gewijzigd.

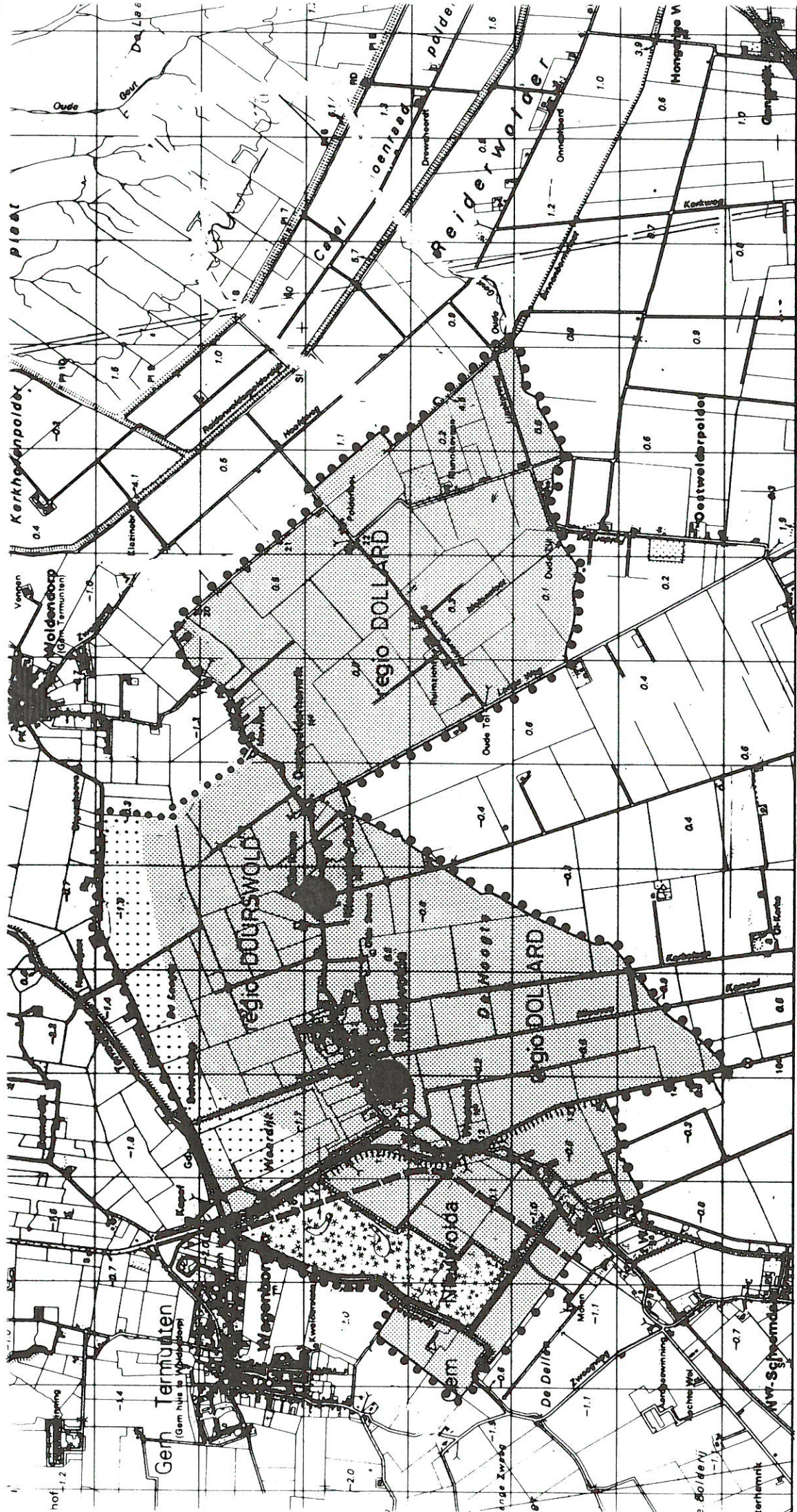
Bij Kopaf wordt een gebouw gebruikt voor opslag ten behoeve van de scheepswerf bij 't Waar. Aan de Hoofdweg-Oost te De Kamp wordt de leegstaande voormalige school en aan de Polderdwarsweg een schuur gebruikt voor opslag. In Oosterwolderhamrik zijn aan de Hoofdweg-Oost een manege en een horecabedrijf gevestigd. Verder is nog te noemen het kindervanmuseum, een mini-camping bij Kopaf en een aannemersbedrijf aan de Hoofdweg-West. Er dient uit te worden gegaan van het handhaven van deze functies in de planperiode, met de mogelijkheid van aanpassingen van de bebouwing op de bestaande percelen.

Gemalen

Binnen het plangebied is een drietal gemalen aanwezig, gesitueerd nabij de Kerklaan en ten oosten van de Hondshalstermaar.

Leidingen

In het plan is een aantal gasleidingen en pekelleidingen gelegen. De hiermee verbonden belangen betreffen veelal het slechts onder voorwaarden kunnen bouwen, aanleggen van beplantingen en verhardingen en dergelijke. Deze belangen zijn privaatrechtelijk vastgelegd. In het bestemmingsplan dient hiermee in zoverre rekening te worden gehouden dat voor een goede planontwikkeling gebouwen, beplantingen en dergelijke niet binnen een zekere afstand van hogedruk gasleidingen dienen te worden geprojecteerd. In het plan dienen stroken te worden gereserveerd ten behoeve van de aanleg van deze leidingen.



regio grens

natuurgebied 30 ha (water)

landelijk gebied I

" " II

leidingstrook

overige kern
 ————— weg van de 3^e orde
 - - - - - goederenspoorlijn

3. BELEIDSUITGANGSPUNTEN

3.1. Streekplan Groningen

In het streekplan van de provincie Groningen vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 17 april 1985 is het beleid van de provincie voor het gebied van de gemeente Nieuwolda verwoord.

Het streekplan kent voor het gebied de volgende aanduidingen (zie ook kaart bijlage):

- landelijk gebied I;
- landelijk gebied II;
- landelijk gebied met natuurwaarden A;
- natuurgebied;
- natuurgebied van bijzondere waarde;
- stilte gebied;
- leidingenstrook;
- straalpad;
- weg van de derde orde;
- goederenspoorlijn (toekomstig).

Met betrekking tot de aanduiding "landelijk gebied" is de volgende omschrijving in het Streekplan opgenomen.

Aanduiding landelijk gebied

De afweging in het landelijk gebied heeft geresulteerd in de streekplankaart en de regio-beschrijvingen. Op de streekplankaart worden een tweetal aanduidingen voor het landelijk gebied onderscheiden, te weten "landelijk gebied I en II".

Landelijk gebied I is een basisaanduiding, die in beginsel voor het gehele landelijk gebied van de provincie geldt. Het beleid in de gebieden aangeduid als "landelijk gebied I" wordt verwoord in de beschrijving van de sectoren en van de regio's. Voor wat betreft het landschap is het beleid in gebieden met de aanduiding "landelijk gebied I" louter gericht op het handhaven en versterken van de essentiële kenmerken van het landschap.

De gebieden die staan aangegeven als "landelijk gebied II" zijn gebieden waarin het reliëf in samenhang met de hoofdstructuur kwetsbaar is. Het beleid in deze gebieden is, naast het beleid zoals weergegeven voor "landelijk gebied I", tevens gericht op het behoud van het reliëf.

Beleid in landbouwgebieden

Met betrekking tot de landbouwgebieden wordt het provinciale beleid het duidelijkst omschreven in de regio-beschrijving. Voor de regio's Dollard en Duurswold is deze beschrijving hierna overgenomen.

Regio Dollard

Het te voeren beleid is in overeenstemming met de voorstellen die in het Herinrichtingsprogramma zijn neergelegd. In de delen van dit gebied waar landinrichtingsprojecten in uitvoering (Nieuw Scheemda, Beerta) en in voorbereiding zijn (Oldambt) wordt gestreefd naar het verbeteren van de waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting. De hoofdstructuur in de vorm van opstrek zal worden gehandhaafd evenals het contrast dat streekbebouwing vormt met het open gebied. Het beleid is erop gericht agrarische bebouwing op nieuwe lokaties, bij voorkeur binnen bestaande bebouwingsreeksen te laten plaatsvinden. Het beleid is er voorts op gericht het beloop van de Oude Geut te behouden. Verder wordt ernaar gestreefd de openheid van het landschap te handhaven; om deze reden is de aanleg van voorzieningen ten behoeve van de intensieve recreatie ongewenst. Voor de ontwikkeling van Nieuweschans als bronnenbadplaats zal landschapsbouw worden gestimuleerd, waarbij het zwaartepunt van de aan te leggen beplantingen direct aansluitend aan Nieuweschans zal komen te liggen. De essentiële kenmerken van het landschap zullen daarbij het kader vormen. In die delen van de Regio Dollard die zijn aangeduid als landelijk gebied met natuurwaarden A wordt tevens gestreefd naar het handhaven van rust en openheid.

Regio Duurswold

Het te voeren beleid is in overeenstemming met de voorstellen die in het herinrichtingsprogramma zijn neergelegd voor dat deel dat ligt binnen het deelgebied Oldambt. In het overgrote deel van het gebied, onder meer in de landinrichtingsprojecten in uitvoering (Slochteren, Harkstede, Stedum/Loppersum), wordt gestreefd naar het verbeteren van waterhuishouding, verkaveling en ontsluiting. Ook in delen van de gemeenten Ten Boer en Slochteren en in het gebied ten zuiden van Appingedam en Delfzijl zullen dergelijke verbeteringen bevorderd worden.

In delen van deze regio zal de hoofdstructuur in de vorm van opstrek worden gehandhaafd. Gehandhaafd wordt tevens het contrast tussen lintvormige bebouwing en open gebied. In het noordelijk deel van Duurswold worden nieuwe bouwwerken en andere elementen die het landschapsbeeld meebepalen, bij voorkeur gesitueerd binnen het bestaande bebouwingspatroon.

In het gebieden waar bos en andere verdichtingen voorkomen is aanleg van recreatieve voorzieningen mogelijk.

In die delen van Duurswold die aangeduid zijn als landelijk gebied II wordt ernaar gestreefd het beloop van de oude Ae (bij Termunten) en het reliëf van inversieruggen en plaatselijke laagten (zogenaamde "woelgaten") te handhaven.

In de delen van Duurswold die zijn aangeduid als landelijk gebied met natuurwaarden A is het beleid gericht op het bewaren van rust en openheid.

In die delen van Duurswold aangeduid als landelijk gebied met natuurwaarden B wordt tevens gestreefd naar het behoud van rust en openheid en het handhaven van de waterhuishouding, bodemopbouw, het reliëf en het verkavelingspatroon, of er wordt naar gestreefd dat deze factoren worden afgestemd op de natuurwaarden en potenties.

Het beleid ten aanzien van het Schildmeer is gericht op behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van het meer en de aanliggende gronden. De aanwezige mogelijkheden voor de vaarrecreatie zullen worden gehandhaafd. Een beperkte uitbreiding van de jachthaven-capaciteit is mogelijk. Binnen het regionale recreatiegebied aan de zuidoostzijde is verder intensivering van de dagrecreatieve voorzieningen mogelijk alsmede uitbreiding van de verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Provinciale richtlijnen buitengebied

Van provincie zijde zijn op basis van het Streekplan richtlijnen opgesteld welke een juridische vertaling geven van het in het Streekplan geformuleerde beleid. De gemeentebesturen zijn niet verplicht deze op te volgen. De richtlijnen dienen enkel te worden beschouwd als een hulpkader voor het vaststellen van bestemmingsplannen voor het landelijk gebied.

3.2. Gemeentelijk beleid

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn ten aanzien van de volgende, met name in het buitengebied aanwezige belangen, gemeentelijke uitgangspunten opgesteld voor:

- landbouw;
- natuur en landschap;
- wonen;
- niet-agrarische bedrijvigheid;
- recreatie;
- verkeer en overige infrastructuur.

Landbouw

Algemene uitgangspunten

Aangezien het gebied recentelijk in het kader van de ruilverkavelingen is aangepast, kan worden gesproken van een uit agrarisch oogpunt gunstige situatie. Desondanks kunnen bepaalde ontwikkelingen gewenst zijn die een nadere aanpassing nodig maken c.q. waarvoor ruimte in het bestemmingsplan moet worden opgehouden. Met name moet hierbij worden gedacht aan de ontwikkeling van veehouderijbedrijven, aan veredelingsbedrijven en aan het bieden van voldoende bouwmogelijkheden, zowel voor schuren en dergelijke (gebouwen) als silo's, windmolens etc. (bouwwerken).

Ook moet het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk blijven.

Van belang is evenwel in voorkomende gevallen een en ander nader te kunnen wegen, zowel met betrekking tot de inpasbaarheid als met betrekking tot de noodzaak, als er sprake is van een conflictsituatie ten opzichte van andere bestemmingen (bijvoorbeeld wonen of landschappelijke waarden).

Overwegingen en beleidsformulering

De beleidsformulering ten aanzien van de bestemmingsplankaders voor de agrarische ontwikkeling heeft zich vooral toegespitst op de bebouwing en het gebruik daarvan:

- de regeling voor de plaats van de bebouwing;
- de veredelingslandbouw;
- de maatvoering van de bebouwing;
- torensilo's;
- gebruik en gebruiksveranderingen.

De overwegingen en het geformuleerde beleid op deze punten zullen nu achtereenvolgens worden weergegeven.

a. de regeling voor de plaats van de bebouwing

Uitgaande van de gebiedsindeling in het Streekplan geven de provinciale richtlijnen, afhankelijk van de in een bepaald gebied voorkomende waarden, een viertal systemen voor het regelen van agrarische bebouwing. Deze systemen zijn de volgende:

- systeem van vrije plaatsing:
plaats toegelaten bedrijfsbebouwing in beginsel vrij, en is niet nauwkeurig op de plankaart aangegeven.

Bij dit systeem is een afweging van belangen niet mogelijk; als er geen niet-agrarische belangen bescherming behoeven, is een dergelijke afweging ook niet nodig. Zijn die belangen er wel, dan moet men zich afvragen of een dergelijk systeem in ruimtelijk/planologisch opzicht, maar zelfs in agrarisch opzicht wel gewenst is (afname aantal bedrijven, schaalvergroting). In ieder geval houdt het systeem (te) weinig rekening met de behoefte die voor de eerstkomende jaren aan nieuwe bedrijven zal bestaan.

- systeem van bouwzones:
concentratie van toegelaten bedrijfsbebouwing in een aaneengesloten gebied dat ruimer is dan de hierna te behandelen bouwstrook. Daarbij kan binnen deze zones het systeem van vrije plaatsing dan wel de methode van uitwerking ex artikel 11 W.R.O. worden gevolgd.

Voor gebieden waar meerdere belangen een rol spelen, kan aldus een redelijk soepel systeem worden verkregen.

- systeem van bouwstroken:
bebouwing alleen in langs wegen aangegeven stroken met een diepte van plusminus 100 m. Hierbij wordt derhalve parallel aan de as van de weg, op een afstand van ca. 100 m, een grens getrokken, waarbinnen gebouwd mag worden. Deze grens houdt geen rekening met eigendomsgrenzen. Het gevolg kan dan zijn dat de ene boer tot op bijvoorbeeld 100 m kan bouwen, omdat de diepte van zijn perceel zo groot is, terwijl zijn buurman bijvoorbeeld maar 50 m diep kan bouwen, omdat hij een minder gelukkige kavelvorm heeft. Het bouwzone-systeem heeft dit bezwaar niet, omdat het gebied zodanig kan worden gekozen, dat alle bedrijven ook werkelijk binnen de zone vallen.
- systeem van bouwvlakken:
voor ieder bestaand of te vestigen bedrijf wordt een gebied in de vorm van een vlak (in de regel ongeveer 1 ha) aangegeven dat voor bebouwing in aanmerking komt.

Per bedrijf zal de gewenste en mogelijke ontwikkeling moeten worden bekeken; evenals bij het bouwzone-systeem zal hier rekening kunnen (moeten) worden gehouden met eigendomsverhoudingen. Voordeel is dat per bedrijf bepaald kan worden wat de meest gewenste ontwikkeling is. Met behulp van bijvoorbeeld wijzigingsbevoegdheden kan het systeem versoepeld worden.

In het onderhavige plan is het systeem van bebouwingsvlakken toegepast waarbij per bedrijf bij recht een oppervlakte van 1 ha aan gebouwen is toegestaan.

Hiervoor worden de volgende argumenten aangevoerd:

- een bouwvlak van 1 ha is doorgaans ruimschoots voldoende om te voorzien in de behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden van een bestaand of te vestigen bedrijf;
- de behoefte aan nieuwe vestigingen in het buitengebied is (zeker na de inmiddels uitgevoerde ruilverkaveling) niet van dien aard, dat daartoe zonder meer ruime mogelijkheden zouden moeten worden geboden;
- bij vestiging van een nieuw bedrijf doen zich veelal belangen van landschappelijke, milieu-hygiënische en verkeerstechnische aard voor, die om afweging in het concrete geval vragen.

Met het bouwvlakkensysteem wordt derhalve de agrarische ontwikkeling voor de naaste toekomst niet onaanvaardbaar beperkt, terwijl er bij nieuwe vestiging ruimte blijft voor een belangenafweging per concreet geval.

Enerzijds kan bij dit systeem rekening worden gehouden met de concrete eigendoms-situatie, anderzijds kan bij de situering van het bouwvlak recht worden gedaan aan bepaalde landschappelijke en andere kenmerken, bijvoorbeeld leidingen, in het concrete geval. Bijkomend voordeel is overigens dat in beginsel alleen aan volwaardige agrarische bedrijven een bouwperceel wordt toegekend. Door nieuwe vestiging in de toekomst eerst na een bepaalde procedure toe te staan, kan tevens worden beoordeeld of het inderdaad een reëel agrarisch bedrijf betreft, en geen "hobbyboer", waardoor immers ongewenste infiltratie van burgerbebouwing in het buitengebied zou ontstaan.

b. Veredeling

In het kader van de Hinderwet zijn richtlijnen ontwikkeld (vgl. brochure "Veehouderij en Hinderwet") waarin afstanden zijn aangegeven, die in het belang van de milieuhygiëne tussen agrarische (veredelings)bedrijven en milieugevoelige objecten als woonbebouwing en recreatiegebieden moeten worden aangehouden. Deze richtlijnen worden vrij stringent toegepast bij de beoordeling van Hinderwetvergunningen.

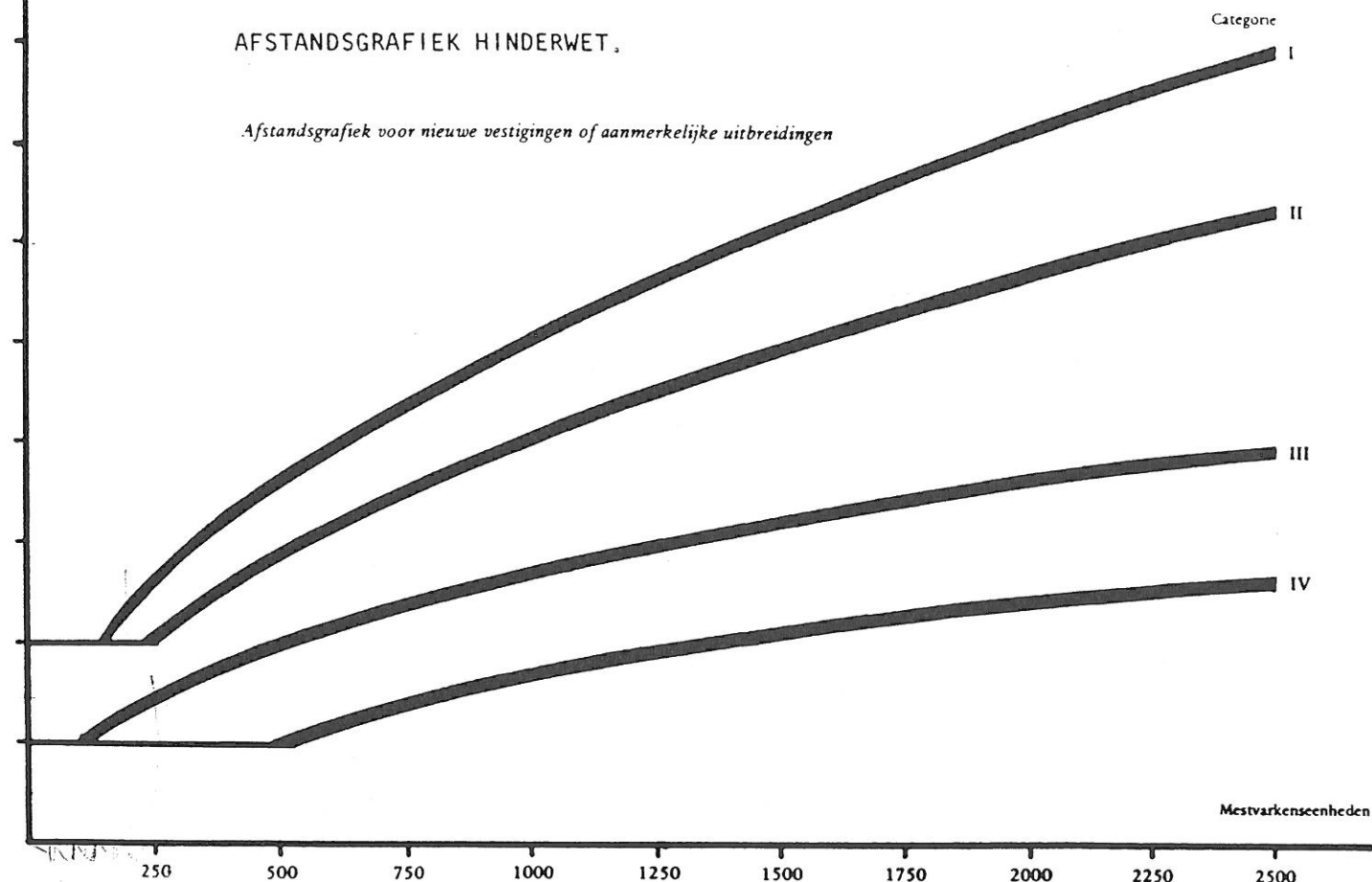
In het kader van de ruimtelijke ordening is het gewenst hiermee bij het reguleren van grondgebruiksmogelijkheden rekening te houden om te voorkomen dat situaties ontstaan waarbij bij voorbaat een verdere ontwikkeling vrijwel onmogelijk is.

Een zodanige situatie zal zich bijvoorbeeld voordoen, indien het bestemmingsplan in een bepaald geval veredeling toelaat, terwijl de ingevolge de Hinderwet toegestane omvang nauwelijks sprake is van een rendabele bedrijfsvoering. In zo'n situatie is sprake van een verkeerde ruimtelijke planning.

Het bestemmingsplan dient derhalve richting te geven aan de aard van de toegelaten bedrijven en de situering ervan, terwijl de beoordeling, of zich in concrete gevallen hinder van ernstige aard voordoet, aan de Hinderwet kan worden overgelaten. Het bestemmingsplan kan met name sturend optreden door nieuwe veredelingsbedrijven te weren binnen een bepaalde zone rond woonkernen.

AFSTANDSGRAFIEK HINDERWET.

Afstandsgrafiek voor nieuwe vestigingen of aanmerkelijke uitbreidingen



Afstandsgrafiek

Bij het onderzoek of al dan niet een hinderwetvergunning kan worden verleend, zal worden beoordeeld of door de inrichting gevaar, schade of hinder van ernstige aard zal worden veroorzaakt. Bij de intensieve veehouderij zal dit onderzoek zich voornamelijk toespitsen op hinder (van ernstige aard) voor de omgeving.

Uiteraard speelt bij de beoordeling de soort en het aantal dieren een belangrijke rol. Als basis voor de beoordeling van de mogelijke hinder is het mestvarken gekozen. De onderstaande omrekeningstabel wordt gebruikt:

1 mestvarkenseenheid:	1 mestvarken
	1 mestkalf
	1,5 fokzeug
	15 legkippen met natte mestopslag
	30 legkippen met droge mestopslag *
	100 mestkuikens

Bij meerdere diersoorten op het bedrijf dient door optelling het totaal aantal mestvarkenseenheden te worden verkregen. Bij uitbreidingen dient het aantal eenheden van de bestaande inrichting bij die van de voorgenomen uitbreiding te worden opgeteld.

Naast de productie van de stank veroorzakende componenten dient de mate van hinder voor omwonenden, die aanvaardbaar wordt geacht, te worden uitgedrukt. Deze hindergrens is een subjectieve aangelegenheid die niet objectief is vast te stellen. Op basis van een gemiddelde ervaringsinschatting is gekozen voor een praktische indeling in vier categorieën voor omwonenden waarvoor het aanvaardbaarheidsniveau duidelijk verschillend is. De omschrijving van de vier categorieën is hieronder weergegeven.

- Categorie I :** In de directe omgeving van het bedrijf is/zijn gelegen:
- a. de bebouwde kom;
 - b. stankgevoelige objecten (ziekenhuis, sanatorium, internaat etc.);
 - c. objecten voor verblijfsrecreatie (bungalowpark, camping etc.).
- Categorie II :** In de directe omgeving van het bedrijf is/zijn gelegen:
- a. niet-agrarische bebouwing, geconcentreerd in lintbebouwing buiten de bebouwde kom, langs wegen, vaarten, dijken e.d.;
 - b. meerdere verspreid liggende niet-agrarische bebouwingen die aan het dichtbebouwde buitengebied een bepaalde woonfunctie verlenen;
 - c. objecten voor dagrecreatie (zwembaden, speeltuinen etc.).
- Categorie III :** In de directe omgeving van het bedrijf is gelegen:
- een enkele niet-agrarische bebouwing in het buitengebied.
- Categorie IV :** In de directe omgeving van het bedrijf is/zijn gelegen:
- andere agrarische bedrijven.

Een indicatie voor de minimale breedte van een dergelijke zone valt af te leiden uit de richtlijnen van de brochure "Veehouderij en Hinderwet" (de daarin opgenomen afstandsgrafiek is toegevoegd) en uit globale normen voor een minimale bedrijfsomvang in verband met een economisch rendabele bedrijfsvoering. Dit resulteert bij de omvang van 10.000 leghennen met natte mestopslag in een afstand van ca 200 m. Voor 400 mestvarkens komt de grafiek uit bij ca 170 m.

Uitdrukkelijk zij gesteld dat het hier om minimale afstanden gaat. De gemeente kan tot een bredere zone besluiten, rekening houdend met toekomstige uitbreidingen van de woonkernen en met de reëel te verwachten behoefte aan mogelijkheden tot veredeling.

Uit overlegreacties van provinciezijde is gebleken dat men een zone van 100 m rond woonkernen aanhoudt waarbinnen veredeling dient te worden tegengegaan.

Het voorgaande heeft geresulteerd in het volgende bestemmingsplan beleid ten aanzien van veredeling:

- binnen een zone van 100 m van woon- en recreatiegebieden worden alleen in hoofdzaak bodemgebonden bedrijven toegestaan;
- binnen een zone van 100 m tot 250 m van woon- en recreatiegebieden zijn veredelingsactiviteiten, voorzover het niet meer dan een tak van een bedrijf betreft, mogelijk na een belangenafweging middels een vrijstellingsbepaling;
- buiten de zone van 250 m van woon- en recreatiegebieden gelden geen nadere regels ter beperking van veredeling.

In de brochure "veehouderij en hinderwet" wordt geen rekening gehouden met een afstand tot natuurgebieden. In het onderhavige plan is hiervoor de in het streekplan genoemde afstand van 250 m aangehouden. Binnen deze zone worden alleen in hoofdzaak bodemgebonden bedrijven toegestaan, met een vrijstellingsmogelijkheid voor een tak van veredeling binnen een zone van 100 - 250 m.

c. de plaatsing en maatvoering van de bebouwing

De plaats voor het oprichten van nieuwe gebouwen dient bij voorkeur in aansluiting aan de huidige gebouwen plaats te vinden. Hierdoor wordt de openheid van het omringende landschap het meest gewaarborgd, waarbij de gekozen plaats aansluit bij de te verwachten ontwikkeling, namelijk uitbreiding, verbouw en dergelijke van de bestaande bedrijven.

Aangezien de uitbreidingsrichting in bepaalde gevallen uit stedenbouwkundig oogpunt niet relevant is, zijn bebouwingsvlakken veelal groter dan 1 ha aangegeven. Wel dienen de gebouwen van een bedrijf binnen een oppervlakte van 1 ha te zijn gelegen in verband met handhaving openheid van het landschap.

Een aantal boerderijen is uit cultuur-historisch oogpunt als architectonisch waardevol aan te merken.

Kenmerkend voor het Oldambt zijn de boerderijen van het zgn. Oldambtster type. Dit type is van oorsprong afkomstig uit Ost-Friesland en is het resultaat van een ontwikkeling, waar de Friese schuur (stelp) een rol bij heeft gespeeld.

S.J. Bouwma geeft in zijn opstel "Boerenhofsteden in Groningerland" (1941) de volgende beschrijving van een Oldambtster boerderij:

"Het zijn vaak bouwwerken van imponerende afmeting (schuurlengte soms plusminus 70 m), die hier het vlakke land volledig beheersen. De lange daklijn loopt horizontaal ononderbroken door van voor- naar achterzijde. De zijmuren, aan de achterzijde laag, gaan sprongsgewijs omhoog, naarmate het geheel naar voren eveneens sprongsgewijs smaller wordt, om bij het woonhuis de grootste hoogte te bereiken. Deze sprongen, krimpen genaamd, vormen een van de meest karakteristieke uiterlijke kenmerken van een Oldambtster boerderij. Boven de ramen van het woonhuis bevinden zich vaak nog 2 à 3 horizontale lage raamreeksen, waarvan de op het glas geschilderde gordijntjes verraden, dat men een meer utilitair karakter achter een gevoel voor huiselijkheid heeft trachten te verbergen. Dit zijn de ramen van de zaadzolders".

De voorgevel is bij oudere boerderijen voorzien van een tuitgevel met schoorsteen, welke bij latere boerderijen heeft plaatsgemaakt voor het korte schilddak. Voor het landelijk beeld is behoud van de vormgeving van deze boerderijen van essentieel belang.

In het plan is, naast een algemene regeling voor de maatvoering van de agrarische bedrijven, een specifieke regeling opgenomen voor de Oldambtster boerderijen, op de plankaart aangeduid met "karakteristiek gebouw" en "beeldbepalend gebouw", welke gericht is op handhaving van de hoofdvorm.

Bij een eventuele uitbreiding van de bestaande gebouwen, zal in overleg tussen aanvrager en gemeente naar een situatie gewerkt worden, waarbij handhaving van de hoofdvorm voorop staat, zonder dat dit echter onevenredige beperkingen oplevert voor een goede agrarische bedrijfsvoering.

Als algemene maatvoering voor de boerderijen is voorgeschreven:

- maximum goothoogte 4 m;
- maximum bouwhoogte 14 m;
- minimum dakhelling 22 °;
- inhoud dienstwoning maximaal 1000 m³.

Aangezien de maximum goothoogte bij het Oldambtster type hoger is dan genoemde goothoogte van 4 m, is voorgeschreven dat deze bij de woongedeelten van karakteristieke bedrijven 10 m mag bedragen. Voor behoud van de hoofdvorm van het Oldambtster type is gekozen voor een regeling, waarbij Burgemeester en Wethouders ten behoeve van onderhoud, herstel of uitbreiding van het karakteristieke hoofdgebouw als nadere eis kunnen stellen, dat de bestaande goothoogte, dakhelling en dakvorm aangehouden dient te worden. De regeling is alleen van toepassing voor de panden, op de plankaart aangeduid met "karakteristiek gebouw". Van de panden aangeduid met "beeldbepalend gebouw", zijn de bestaande maten uitgangspunt van de regeling.

d. agrarische dienstwoningen

De provinciale richtlijnen gaan er van uit dat:

- een bedrijfswoning regel is;
- de toelaatbaarheid van een tweede (of bij uitzondering meer dan twee) afhankelijk is van factoren als de aard van het bedrijf, de bedrijfsomvang, de arbeidsintensiteit en de ligging ten opzichte van een woonkern; een 2e bedrijfswoning moet visueel onlosmakelijk verbonden zijn met het bijbehorend bedrijf.

In het algemeen oprichten op bij het bedrijf behorend erf. Is dit niet mogelijk, dan een maximum afstand tot de bedrijfsbebouwing opnemen. Tweede bedrijfswoning toelaten na vrijstelling/advies.

De in de richtlijnen genoemde factoren, aan de hand waarvan de toelaatbaarheid van een tweede dienstwoning zal worden beoordeeld, zijn moeilijk objectief in een bestemmingsplanregeling onder te brengen; bovendien zijn niet alle factoren genoemd, die hiervoor bepalend zijn. In twijfelgevallen kunnen Burgemeester en Wethouders door het vragen van advies van een deskundige instantie als de directeur Landbouw en Voedselvoorziening in de provincie Groningen, zich een oordeel vormen omtrent de noodzaak van een tweede dienstwoning. Op grond van deze overwegingen gaat het gemeentelijk beleid uit van een bestemmingsregeling waarbij:

- een dienstwoning per agrarisch bedrijf rechtens wordt toegestaan;
- meerdere dienstwoningen bij vrijstelling worden toegestaan;

e. Torensilo's

Voor wat betreft de maximaal toe te laten bouwhoogte van torensilo's bevelen de provinciale richtlijnen de volgende (genuanceerde) regeling aan:

- In beginsel toelaatbaar tot maximale bouwhoogte van 12 à 15 m, overeenkomstig de maximale bouwhoogte van agrarische bedrijfsgebouwen.
- Bij vrijstelling/G.S./advies: tot maximale bouwhoogte 18 m, indien torensilo's in het algemeen als verstoring worden ervaren (bijvoorbeeld dicht bij woonconcentraties).
- Eventueel uitsluiten: tot maximale bouwhoogte 18 m, bij ernstige verstoring van een weinig verstoord landschapsbeeld, waardevolle stads- en dorps-silhouetten of natuurgebieden etc.
- Bij vrijstelling/G.S./advies: boven bouwhoogte 18 m tot maximaal 25 m.
- In beginsel uitsluiten, eventueel herziening of wijziging ex artikel 11 W.R.O.; boven bouwhoogte 25 m, gezien de "grote planologische gevolgen".

In de praktijk kan er behoefte bestaan aan torensilo's waarvan de bouwhoogte (ver) uitgaat boven de maximaal toegelaten bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing (plusminus 14 m). Dat bij het toelaten van hoge torensilo's met name landschappelijke belangen (visuele verstoring landschapsbeeld) in het geding komen, die in ieder geval om een uiterst zorgvuldige inpassing vragen, behoeft geen betoog. Wel is het de vraag of op voorhand bepaalde gebieden in dit verband zouden moeten worden uitgezonderd. De landschappelijke waarde van het agrarisch gebied is niet van dien aard dat de bouw van torensilo's

uitgesloten dient te worden. Op grond van een en ander is gekozen voor een gemeentelijk beleid, waarbij:

- (toren)silo's in het plan worden toegestaan tot een maximale hoogte van 14 m;
- hogere silo's tot maximaal 18 m worden toegelaten bij vrijstelling en tot 25 m na een verklaring van geen bezwaar, afgegeven door Gedeputeerde Staten.

f. gebruik en gebruiksveranderingen

In de gebruiksbepaling wordt het gebruik van de gronden en opstallen beperkt tot de agrarische bedrijfsvoering. Dit houdt in dat na bedrijfsbeëindiging formeel bouwvragen, ook van ondergeschikte betekenis voor het handhaven van de woonfunctie, geweigerd dienen te worden. In die gevallen is ook het overgangsrecht niet van toepassing indien, op het tijdstip van terinzagelegging van het plan, er geen afwijking van het plan valt te constateren. Met het oog op het bovenstaande is een vrijstellingsbepaling opgenomen voor niet-bodemgebonden bewoning voor ten hoogste een zelfstandige huishouding.

Het is gewenst om bij gedeeltelijke of gehele leegstand van schuurruimte de zich voordoende mogelijkheden voor stalling en berging te kunnen benutten. Voor zover daardoor de bestemming niet wezenlijk wordt aangetast, dient daarin op eenvoudige wijze te kunnen worden voorzien. Het ontmoet geen bezwaar om in de betreffende ruimte caravans en boten te stallen. In verband daarmee is een vrijstellingsbepaling voor deze activiteit opgenomen.

Aangezien bij bovengenoemde activiteiten de noodzaak om definitief een eind te maken aan de agrarische functie van de gronden en gebouwen niet aanwezig is, dient een regeling voor deze andere gebruiksvormen, door middel van een wijzigingsbevoegdheid overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, te worden afgewezen en kan met de opgenomen vrijstelling worden volstaan. Dit is overigens niet het geval voor het wijzigen van een boerderij in een burgerwoning, dit is dan ook slechts mogelijk door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Geheel vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, bijvoorbeeld door bedrijfsbeëindiging en verhuizing, vormen een afzonderlijk planologisch probleem. De provinciale richtlijnen zeggen hierover dat een wijziging ex artikel 11 W.R.O. ten behoeve van bewoning mogelijk is onder de volgende voorwaarden:

1. het gebouw of gebouwencomplex mag niet op een zodanig geringe afstand van een agrarisch bedrijf liggen, dat stankhinder van ernstige aard valt te verwachten (vgl. afstanden in de brochure "Veehouderij en Hinderwet");
2. het gebouw mag niet behoren tot die, welke als een (ver-) storend element in het landschapsbeeld worden ervaren;
3. het gebouw mag niet behoren tot die gebouwen, waarvan vaststaat dat deze niet, zelfs na een behoorlijke verbouwing, voor (al dan niet permanente) bewoning geschikt zullen zijn;
4. het gebouw mag niet behoren tot die, waarvan vaststaat dat bewoning niet zal voldoen aan de te stellen normen krachtens de Wet Geluidhinder.

Bij verbouwing (geen uitbreiding) dienen volgens de richtlijnen de basismaten (bebouwde oppervlakte, lengte en breedte, goothoogte, nokhoogte en dakhelling) te

worden aangehouden. In bepaalde gevallen geldt dit ook voor de bestaande kapvorm, een en ander afhankelijk van het landschapsbeeld. Afwijkingen van deze maten zijn mogelijk tot 10 à 20%

Als gemeentelijk beleidsuitgangspunt wordt gesteld dat conform de richtlijnen een wijzigingsmogelijkheid ex artikel 11 W.R.O. op wordt genomen om de agrarische bestemming te kunnen wijzigen in wonen, waarbij de bestaande verschijningsvorm blijft gewaarborgd. Via een zodanige wijziging kunnen vrijkomende agrarische gebouwen geschikt worden gemaakt voor bewoning door een huishouden en als het gebouw zich daarvoor leent (ruimte, verschijningsvorm) voor max. 3 huishoudens. Eveneens dient het mogelijk te zijn om via artikel 11 W.R.O. vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing ook voor andere functies, bijvoorbeeld ambachtelijke bedrijven of agrarisch-verzorgende bedrijven te kunnen gebruiken.

Natuur en landschap

Naar aanleiding van het onderzoek met betrekking tot de belangen ten aanzien van natuur en landschap zijn in het plan de volgende elementen en/of kenmerken nader geregeld:

- de in het terrein aanwezige kenmerken van de Oude Geut zijn aangegeven met de bestemming water;
- een tweetal kolken zijn aangegeven met de bestemming natuurgebied (kolken en andere);
- de dijken zijn voorzover deze een bestemming hebben als waterkering bestemd voor de betreffende functie. Hierbij is de vorm in de bestemming vastgelegd;
- het Hondshalstermeer en het woelgat aan Hoofdweg-West is aangegeven met de bestemming natuurgebied. (water en oeverlanden); gedeeltelijk extensieve recreatie.
- voor het gebied op het streekplan aangegeven met "landelijk gebied met natuurwaarden A" en de open agrarische gebieden buiten de lintbebouwing is de vestiging van nieuwe bedrijven uitgesloten.

Naast bovengenoemde kenmerken vormt met name het bebouwingslint 't Waar - Oosterwolderhamrik een belangrijk landschappelijk element. Hiervan maken de karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen met woningen een belangrijk onderdeel uit. In de bebouwingsvoorschriften is met het oog daarop een nadere regeling opgenomen. Voor de streek Oosterwolderhamrik is de regeling geënt op handhaving van het karakteristieke bebouwingsbeeld.

Wonen

Algemene uitgangspunten

Uitbreiding van het aantal burgerwoningen in het buitengebied moet worden afgewezen. Hierop is slechts een uitzondering mogelijk indien bestaande gebouwen (bijvoorbeeld boerderij) hun functie verliezen en indien woningen als een voortzetting van de bestaande kernen kunnen worden aangemerkt.

Om tegemoet te komen aan specifieke wensen die extra voortvloeien uit het wonen in het buitengebied (stallingsruimte ten behoeve van bijvoorbeeld kleinvee) moet de mogelijkheid worden geboden voor de bouw van extra bijgebouwen. Uiteraard moet er wel ruimte zijn voor de bouw van dienstwoningen (1e en 2e dienstwoningen). Evenwel zal in voorkomende gevallen de noodzaak daartoe moeten worden aangetoond.

Overwegingen en beleidsformulering

a. verspreide woningen

De gemeentelijke uitgangspunten hebben betrekking op de uitbreiding van bestaande woningen in het buitengebied. Immers nieuwe woningen worden buiten de kernen en lintbebouwing niet toegestaan.

De provinciale richtlijnen geven de volgende aanbevelingen:

- Uitbreiding woningen minder dan 90 m² bewoonbaar vloeroppervlak:
 - tot maximaal 30% van bewoonbaar vloeroppervlak²;
 - tot maximaal 100 m² bewoonbaar vloeroppervlak;
 - uitbreiding als evenbedoeld slechts eenmalig;
 - afwijking goot- en nokhoogte maximaal 10%;
 - aanbrengen kap of hogere kap op gebouwen met dakhelling minder dan 30° en voor verwisselen van plaatsen goothoogte bij vrijstelling;
- Uitbreiding woningen meer dan 90 m² bewoonbaar vloeroppervlak:
 - tot maximaal 10% van bewoonbaar vloeroppervlak;
 - eenmalige uitbreiding;
 - regeling goothoogte en nokhoogte, zie hierboven.

De gemeente Nieuwolda kiest voor het systeem waarbij de toe te laten uitbreiding wordt gerelateerd aan het criterium van de bebouwde oppervlakte. Deze wordt in beginsel bepaald op maximaal 90 m², met een vrijstelling tot 125 m². Voor woningen met een oppervlakte van meer dan 115 m² geldt dat een vrijstelling voor een eenmalige uitbreiding met 10% De voor te schrijven goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen afgestemd te zijn op het woningtype.

De bijgebouwen vormen een afzonderlijk aspect van het wonen in het buitengebied. De provinciale richtlijnen stellen dat het in het algemeen aanvaardbaar is om bij woningen een of meer bijgebouwen op te richten tot een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m².

De gemeente Nieuwolda neemt deze richtlijnen als algemeen kader over. Daarnaast is gelet op de behoefte aan grotere bijgebouwen met het oog op hobby-activiteiten een vrijstelling opgenomen tot een oppervlakte van 70 m².

b. woningen in het lint 't Waar - Oosterwolderhamrik

Voor de bebouwing in het lint 't Waar - Oosterwolderhamrik is geen sprake van wonen in het buitengebied, maar van een voortzetting van de bebouwing van de

² Onder bewoonbaar vloeroppervlak moet worden verstaan het effectieve oppervlak, dat in een woning, binnen de eisen van de bouwverordening, als woonruimte kan worden benut.

kernen. Voor deze woningen is rekening houdend met de huidige verschijningsvorm de regeling afgestemd op die in de kernen.

Niet-agrarische bedrijvigheid

Algemene uitgangspunten

Uitgangspunt is dat de bestaande bedrijven in principe moeten kunnen blijven bestaan en daar ook voldoende ruimte voor dienen te krijgen. In het agrarisch gebied zijn aan de landbouw verwante bedrijven toelaatbaar te achten (bijvoorbeeld loonbedrijf). Indien er sprake is van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, die uit landschappelijk, stedenbouwkundig of architectonisch oogpunt van betekenis zijn, is een niet-agrarische bedrijfsfunctie toelaatbaar, om de landschappelijke betekenis van deze bebouwing te behouden.

Overwegingen en beleidsformulering

Het beleid ten aanzien van de planopzet voor dit punt is als volgt geformuleerd:

- Alleen de bestaande bedrijven legaliseren, de bestemming richten op het huidige gebruik. De bestemmingen zullen qua functie geen uitbreiding krijgen, wel zal in principe sprake kunnen zijn van uitbreiding gebouwen en dergelijke
- Eventueel een wijziging ex artikel 11 W.R.O. voor het (ter plaatse van een bestaand bedrijf) toelaten van andere bedrijven, die uit milieu-hygiënisch en verkeerstechnisch oogpunt aanvaardbaar zijn.
- Overigens eventueel mogelijkheden via artikel 11 W.R.O. voor vestiging van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

Recreatie

Het gemeentelijk beleid is erop gericht de ontwikkeling van de dagrecreatie te bevorderen en wel met name voor de eigen bevolking. Voor het Hondshalstermeer en het Termunterzijldiep dienen de mogelijkheden voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen, ruiterspelen) te worden benut. Rond het Hondshalstermeer dienen de plannen voor voet- en fietspaden in het plan te worden opgenomen.

Verkeer en overige infrastructuur

Uitgangspunt is het goed functioneren van het bestaande wegennet.

Hoofdwaterwegen en belangrijke watergangen worden als zodanig bestemd.

Met betrekking tot gasleidingen en dergelijke is het uitgangspunt de vastgestelde leidingstroken, zoals aangegeven in het streekplan, op te nemen in het plan.

Het oprichten van windmolens zal mogelijk moeten zijn waarbij voor hogere windmolens een nadere toetsing noodzakelijk is.

De nutsvoorzieningen zoals gemalen, worden met een geëigende bestemming in het plan opgenomen.

Het in het streekplan aangegeven toekomstig tracé van een goederenspoorlijn is in het plan niet opgenomen. De realisering hiervan is binnen een periode van 10 jaar niet te verwachten.

Houtteelt/fruitteelt in het zogenaamde "open gebied"

De niet-agrarische belangen i.c. het belang van handhaving c.q. bescherming van de natuurlijke waarden van het gebied (grootschalige openheid) prevaleren boven de belangen van de landbouw.

Houtteelt in het "open gebied" wordt derhalve niet acceptabel geacht.

Overigens zijn er van gemeentewege in principe geen bezwaren aanwezig tegen fruitteelt, waarbij er sprake is van lage gewassen.

4. JURIDISCHE VORMGEVING VAN HET PLAN

4.1. Algemeen

Ingevolge artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro) moet een bestemmingsplan worden vervat in:

1. een omschrijving van de bestemmingen, waarbij het toe te kennen doel of de doeleinden worden aangegeven, alsmede in het voorkomende geval een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;
2. een of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden worden aangewezen;
3. voorzover nodig, voorschriften omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daarop bevindende opstallen;
4. voorzover nodig uitwerkings-, wijzigings- en vrijstellingsbepalingen.

Voorts dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een toelichting waarin, de aan het plan ten grondslag liggende gedachten, de uitkomsten van het onderzoek, de uitkomsten van het overleg, de rapportering van de inspraak en in het voorkomende geval het ontbreken van overeenstemming over de verdeling van hogere kosten is vermeld. Plankaart en voorschriften vormen de essentiële onderdelen van het bestemmingsplan. Tussen deze beide onderdelen bestaat een zeer nauwe wisselwerking. De regeling van de diverse kaartaanduidingen vindt plaats door middel van de (verbale) voorschriften, terwijl anderzijds de voorschriften kunnen verwijzen naar aanduidingen op de kaart. De relatie tussen plankaart en voorschriften komt zeer sterk tot uitdrukking in het op de plankaart aangegeven renvooi (= verklaring). In deze verklaring vindt men een opsomming van de aangewezen bestemmingen, die correspondeert met de regeling van de bestemmingen in de voorschriften (zie inhoudsopgave voorschriften, pag. 1). Bovendien is in het renvooi een aantal aanduidingen opgenomen, die van belang zijn voor de (juridische) regeling in de voorschriften (bijvoorbeeld de aanduidingen "geen veredeling", "categorie").

De plankaart

In verband met de omvang van het in het onderhavige plan begrepen gebied zijn alle in het plan voorkomende gronden weergegeven op een plankaart, schaal 1 : 10.000. Voor een aantal bestemmingen (met name "woningen"), bleek het niet mogelijk, gezien de noodzakelijke gedetailleerdheid van de bestemmingsregeling, een en ander duidelijk op schaal 1 : 10.000 weer te geven. Daartoe zijn deze bestemmingen gedetailleerder weergegeven op detailkaarten, dat wil zeggen kaartfragmenten die een uitvergroting op schaal 1 : 2.000 van de betreffende gronden bevatten.

Op de plankaart is door middel van een aanduiding verwezen naar deze detailkaarten. Het onderscheid in plankaart en detailkaarten is niet in de voorschriften doorgevoerd, aangezien dit tot onnodige ingewikkeldheid zou leiden. In de voorschriften wordt

daarom alleen het begrip "plankaart" gehanteerd. Wel is in de begripsbepalingen omschreven uit welke onderdelen de plankkaart bestaat.

De voorschriften

De voorschriften regelen, in relatie tot de op de plankkaart aangegeven bestemmingen, het toegelaten gebruik van grond en opstallen, voorzover dit voor een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is. Op grond van artikel 10, lid 1 W.R.O. mogen deze voorschriften slechts om dringende redenen een beperking van het meest doelmatig gebruik inhouden en mogen zij geen eisen bevatten ten aanzien van de structuur van agrarische bedrijven.

Beperking meest doelmatig gebruik slechts om dringende redenen

Dit wil zeggen, dat binnen de gegeven bestemming de betrokken gebruiker de grond en opstallen in beginsel op de meest doelmatige wijze mag gebruiken, tenzij dringende redenen tot beperkingen hiervoor aanleiding geven. Bijvoorbeeld: indien bestemd is voor "agrarische cultuurgronden" zal opslag ter plaatse van agrarische producten, als zijnde gebruikelijk en doelmatig binnen de agrarische bedrijfsvoering, zonder meer zijn toegestaan; wil men hierin beperkingen aanbrengen, dan zullen dringende redenen moeten worden aangegeven. Het gebruik van de grond voor het bijvoorbeeld permanent opslaan van bouwmaterialen of het gebruik als autokerkhof zal binnen de evenbedoelde bestemming niet zijn toegestaan: dergelijke activiteiten zijn immers niet aan te merken als doelmatig en gebruikelijk binnen de bestemming; voor beperkingen in laatst genoemde zin hoeven geen dringende redenen te worden aangevoerd.

Geen eisen ten aanzien van de structuur van agrarische bedrijven

Uit de wetsgeschiedenis en de inmiddels verschenen Kroonjurisprudentie is gebleken, dat hiermee wordt bedoeld dat de voorschriften geen eisen mogen bevatten omtrent de bedrijfsgrootte, maar wel (uiteraard voorzover nodig) omtrent de aard en soort van toegelaten bedrijven. Zo is bijvoorbeeld het opnemen van beperkingen voor wat betreft de uitoefening van veredeling wel toegestaan (uiteraard voorzover noodzakelijk).

De voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen (gebruiksvoorschriften) kunnen worden onderscheiden in:

- voorschriften betreffende bebouwing (gebouwen en andere bouwwerken, zoals hekken, afrasteringen, lantaampalen);
- voorschriften betreffende het gebruik van de grond (anders dan voor bebouwing);
- voorschriften betreffende het gebruik van opstallen.

Van belang is dat gebruiksvoorschriften alleen verbieden of toestaan (eventueel onder voorwaarden); verplichten tot bij voorbeeld bouwen of een bepaald gebruik kunnen zij derhalve niet. in geval iemand echter tot bouwen of bepaald gebruik over wil gaan, zal toetsing van de voorgenomen activiteit aan het bestemmingsplan moeten plaatsvinden.

Naast de gebruiksvoorschriften kan in het bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van ondermeer de volgende mogelijkheden:

- uitwerking;
- wijziging;
- aanlegvergunning;
- vrijstelling;
- nadere eisen;
- strafbaarstelling van voorschriften.

Een aantal van deze mogelijkheden beoogt, zij het onder duidelijke voorwaarden en begrenzingsen, versoepeling van de gebruiksvoorschriften mogelijk te maken. De regeling ervan pleegt dan ook bij de voorschriften van het plan te worden opgenomen.

Op evenbedoelde instrumenten zal, voorzover zij in het onderhavige plan zijn toegepast, nader worden ingegaan.

Opbouw van de voorschriften

De hoofdopbouw van de voorschriften ziet er als volgt uit:

Algemene bepalingen

Hieronder zijn opgenomen:

- begripsbepalingen (zie artikel 1), waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over interpretatie ervan te voorkomen, dan wel om veel voorkomende termen als trefwoord te kunnen gebruiken (dit laatste geldt bijvoorbeeld voor begrippen als "gebouw" en "ander bouwwerk", waarvoor anders steeds de omschrijving in de voorschriften zou moeten worden gebruikt);
- wijze van meten (zie artikel 2), waarin, ten behoeve van een uniforme toepassing van het plan, wordt aangegeven hoe maten als goothoogte, bouwhoogte en dakhelling dienen te worden gemeten.

Bestemmingsbepalingen

In de artikelen 3 en verder is de eigenlijke bestemmingsregeling opgenomen. Ten behoeve van de toegankelijkheid en hanteerbaarheid van de planvoorschriften zijn alle gebruiksvoorschriften en overige regels, die betrekking hebben op een bepaalde bestemming, bij die betreffende bestemming ondergebracht.

Per bestemming is vervolgens de volgende indeling aangehouden:

- aanhef (de bestemmingsaanduiding);
- bestemming (een nadere omschrijving van de bestemmingsinhoud);
- voorschriften betreffende bebouwing;
- vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing (voorzover nodig);
- voorschriften betreffende ander gebruik (van grond en gebouwen);
- vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik;
- voorschriften betreffende uitvoering van werken en werkzaamheden (voorzover nodig);
- strafbepaling;
- wijzigingsbepalingen (voorzover nodig).

Bijzondere bepalingen

Hieronder zijn opgenomen:

- bepalingen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen (ondermeer algemene vrijstellingen en wijzigingsbepalingen).
- overgangsbepalingen: hiermee wordt bereikt dat bestaand gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan mag worden voortgezet.
- slotbepaling, waarin staat aangegeven dat de voorschriften onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan buitengebied.

Het toegepaste W.R.O.-instrumentarium

Hiervoor is de hoofdopbouw van de planvoorschriften weergegeven, waarbij een indeling is gemaakt in algemene bepalingen, bestemmingsbepalingen en bijzondere bepalingen. Tevens is voor wat betreft de bestemmingsbepalingen gesteld, dat hierbij een systeem is gevolgd, waarbij per bestemming alle op die bestemming betrekking hebbende voorschriften en regels zijn opgenomen. In verband met de toegankelijkheid en hanteerbaarheid is voor de indeling van de regeling per bestemming een logisch, steeds wederkerend en daardoor herkenbaar stamien gevolgd. In het navolgende zullen de diverse onderdelen van dit stamien nader onder de loep worden genomen om als leidraad te dienen voor toepassing ervan. Met name regels met betrekking tot vrijstelling en wijziging zijn in dit opzicht van belang, aangezien deze instrumenten in het plan veelvuldig zijn toegepast en in hoofdzaak de flexibiliteit (dat wil zeggen de mogelijkheid tot aanpassing van het plan aan de te verwachten, maar niet concreet te beoordelen ontwikkelingen) bepalen.

Aanhef

De aanhef bij ieder artikel bevat een aanduiding van de bestemming, die correspondeert met de in de verklaring op de plankaart opgenomen bestemmingsaanduidingen.

Deze bestemmingsaanduiding beoogt een kenschets, een globale omschrijving te geven van de doeleinden waarvoor de betreffende gronden in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling, zoals de gemeente die gewenst acht, mogen worden gebruikt. Uit deze aanduidingen blijkt reeds de samenhang en het verschil met andere bestemmingen, zoals die door het gemeentebestuur in haar beleidskeuze zijn verwoord.

Bestemming (steeds lid 1 van ieder bestemmingsartikel)

In dit lid is een nadere omschrijving opgenomen van de grondgebruiksmogelijkheden binnen de gegeven bestemming; deze nadere omschrijving is van essentieel belang, aangezien zij de basis vormt voor de overige op de bestemming betrekking hebbende voorschriften en regels. Voorzover het noodzakelijk bleek om dringende redenen (in de toelichting omschreven) een beperking van de mogelijkheden binnen de gegeven bestemming op te nemen, is de basis voor een dergelijke beperking reeds verwoord in deze bestemmingsomschrijving. Bijvoorbeeld voor de gronden aangegeven met "open gebied" zijn bosbouw en kwekerijen niet in de bestemming begrepen. Betreft de beperking uitsluitend de verschijnings- c.q. inrichtingsvorm van (gedeelten van) de bestemming, dan is in de redactie dit omschreven met "de bestemming is mede gericht op ..." (bijvoorbeeld het behoud van het ter plaatse aanwezige hoogteverschil). Het gaat in dit geval niet om een dubbelbestemming maar om de wijze van inrichting van de gegeven bestemming. Is er sprake van een dubbelbestemming of mengbestemming, dan is dit in de redactie omschreven met "de gronden aangegeven met ..." (bijvoorbeeld gasleidingen), zijn tevens bestemd voor.... (bijvoorbeeld het beheer, onderhoud en leggen van gasleidingen). Het gaat hierbij om situaties waarbij de dubbel- of mengfunctie niet is begrepen in de gegeven hoofdbestemming.

Voorschriften betreffende bebouwing (steeds lid 2 van ieder bestemmingsartikel)

In deze voorschriften staat aangegeven:

- de toelaatbaarheid van bebouwing (gebouwen en andere bouwwerken) binnen de gegeven bestemming;
- de situering van de toegelaten bebouwing (voor gebouwen is de plaats veelal aangegeven door middel van een bebouwingsvlak);
- de maatvoering waaraan de toegelaten bebouwing zal moeten voldoen (eisen omtrent goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en soms ook oppervlakte).

Voorschriften betreffende bebouwing binden de burger indirect in die zin, dat de toepassing van deze voorschriften verloopt via het bouwvergunningstelsel van de Woningwet. Deze Wet bepaalt in artikel 47 dat het verboden is te bouwen zonder of in afwijking van een bouwvergunning van Burgemeester en Wethouders, terwijl aanvragen om bouwvergunning dienen te worden beoordeeld op hun al dan niet strijdig zijn met een geldend bestemmingsplan.

Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing

Op grond van artikel 15 W.R.O. kan bij een bestemmingsplan worden bepaald, dat Burgemeester en Wethouders met inachtneming van bepaalde regels, bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van bij het plan aangegeven voorschriften. Met deze mogelijkheid wordt beoogd op ondergeschikte punten van de voorschriften af te wijken om een soepele toepassing ervan mogelijk te maken. De vrijstelling zal in ieder geval niet zo ver mogen strekken, dat de gegeven bestemming (en daarmee de door de gemeente gedane beleidskeuze) wezenlijk geweld wordt aangedaan. Daarom dient de vrijstellingsmogelijkheid te worden gebonden aan een objectieve begrenzing, waaruit valt af te lezen in welke mate vrijstelling is toegestaan. Aangezien de vrijstelling bedoeld is voor uitzonderingsgevallen, zullen Burgemeester en Wethouders de verschillende in het geding zijnde belangen zorgvuldig moeten afwegen en hierin bijvoorbeeld ook de noodzaak voor de aanvrager om voor vrijstelling in aanmerking te komen moeten betrekken. Vrijstellingsmogelijkheden als hier bedoeld zijn op diverse plaatsen in het plan opgenomen.

Voorschriften betreffende ander gebruik (van grond en opstallen)

In deze bepalingen staat aangegeven welke vormen van gebruik van gronden en gebouwen verboden zijn binnen de gegeven bestemming. In het plan is in het algemeen volstaan met de algemene bepaling dat "de gronden en gebouwen slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming". Hiermee wordt bereikt dat de met een bepaalde bestemming aangegeven gronden niet voor andere doeleinden mogen worden gebruikt, in die zin, dat de bestemming wezenlijk wordt aangetast.

Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Toepassing van het instrument vrijstelling is hierboven reeds uiteengezet. Wel wordt nog gewezen op het volgende. Hiervoor werd gesteld dat voor wat betreft de regeling van het gebruik van de gronden en gebouwen is volstaan met een algemeen geformuleerde gebruiksbepaling. De Kroon heeft in constante jurisprudentie gesteld, dat een dergelijke bepaling van algemene strekking slechts toelaatbaar is, indien daarbij tevens wordt bepaald dat "Burgemeester en Wethouders van deze bepaling vrijstelling moeten verlenen, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd". De Kroon heeft hiermee willen voorkomen dat de algemene gebruiksbepaling een al te strikte toepassing door Burgemeester en Wethouders zou krijgen, zonder dat daarvoor dringende redenen aanwezig zijn. Een dergelijk geval zou zich bijvoorbeeld voordoen, indien de tijdelijke opslag van enige bouwmaterialen bij een woning zou worden verboden als zijnde in strijd met de woonbestemming.

De hierbedoelde verplichte vrijstelling is in de planvoorschriften overeenkomstig de door de Kroon aangegeven redactie opgenomen.

Strafbepaling

Door middel van strafbepalingen, waarvoor de basis ligt in artikel 59 van de W.R.O., kunnen aanleg- en gebruiksvoorschriften worden gehandhaafd; overtredingen van deze voorschriften is in het plan als strafbaar feit aangemerkt, waarbij zonodig sancties

kunnen worden toegepast (straf- geldboete of hechtenis dan wel politiedwang). Zoals eerder aangegeven verloopt de toepassing van bebouwingsvoorschriften via het bouwvergunningstelsel van de Woningwet. Deze voorschriften kunnen worden gehandhaafd via artikel 95 van de Woningwet.

Wijzigingsbepalingen

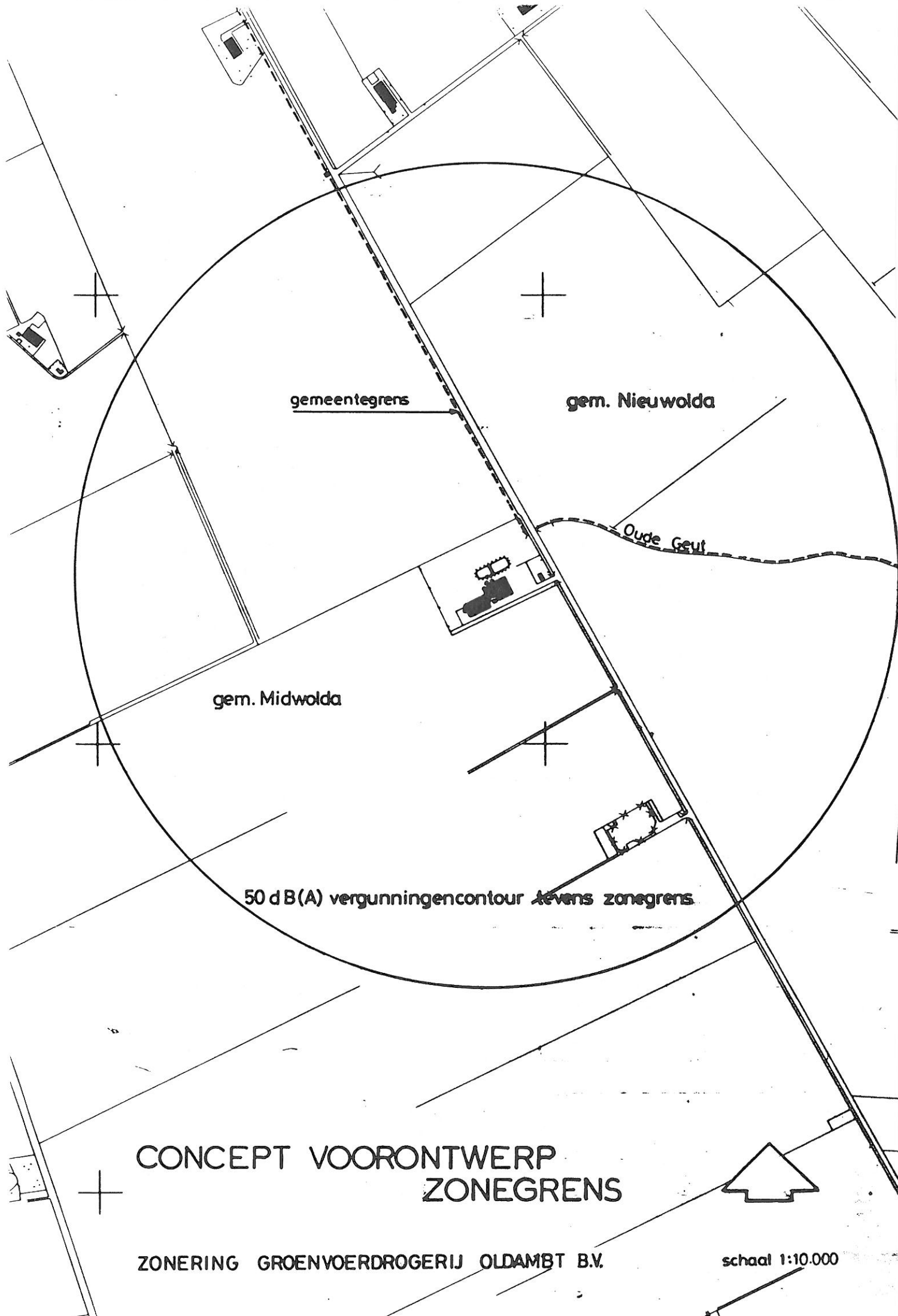
Op grond van artikel 11 W.R.O. kan bij een bestemmingsplan worden bepaald dat Burgemeester en Wethouders dan wel de gemeenteraad binnen het plan te bepalen grenzen het plan kunnen wijzigen. Met deze mogelijkheid kan worden bereikt dat het gemeentebestuur soepel kan inspelen op situaties, die weliswaar in het algemeen verwacht kunnen worden, maar waarvan de plaats en vorm in concreto niet op voorhand zijn in te schatten. Evenals bij vrijstelling kan door middel van wijziging derhalve soepel worden ingespeeld op de concrete situatie.

De mogelijkheid tot wijziging is echter ingrijpender van aard dan de vrijstelling. Wordt bij de vrijstelling afgeweken van de gegeven regels, bij wijziging treden de nieuwe regels c.q. de nieuwe bestemming in de plaats van de vorige. In ieder geval mag de wijziging niet zo ver strekken, dat de structurele opzet van het plan wordt aangetast. Voor zodanige wijzigingen zal het bestemmingsplan moeten worden herzien via eenzelfde procedure als voor de totstandkoming van het plan is vereist. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal, evenals bij de vrijstelling met de verschillende in het geding zijnde belangen rekening moeten worden gehouden, zoals bijvoorbeeld verkeersbelangen, transportleidingen en dergelijke.

4.2. Bijzondere aspecten en aanduidingen

Geluidhinder

Op grond van de Wet Geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan de geluidhinder voor wat betreft industrielawaai en verkeerslawaai.



Voor wat betreft industrielawaai is dit het geval als een bestemmingsplan de mogelijkheid van de vestiging van een categorie A-inrichting van de Wet Geluidhinder mogelijk maakt; voor wat betreft verkeerslawaaï is dit het geval met betrekking tot wegen die binnen een periode van 10 jaar meer dan 2.450 motorvoertuigen per etmaal zullen verwerken.

Binnen de gemeente Midwolda is een grasdrogerij gelegen, welke is aan te merken als categorie A-inrichting. Voor de grasdrogerij is een onderzoek gestart. Aangezien blijkens dit onderzoek de zone in het gebied van meer dan een gemeente is gelegen, dient de vaststelling door de Provinciale Staten te geschieden. Op grond van onderzoek is door Provinciale Waterstaat een concept-contourlijn, tevens zonegrens bepaald. Op bijgaande kaart is deze lijn aangegeven. Aangezien binnen het door de contourlijn begrensde gebied geen woningen, andere gebouwen of geluidsgevoelige objecten aanwezig of ontworpen zijn, behoeven in het bestemmingsplan geen maatregelen te worden getroffen.

Voor wat betreft het verkeerslawaaï is nader onderzoek gepleegd met betrekking tot de weg Scheemda-Nieuwolda, aangezien hier sprake is van een intensiteit van meer dan 2.450 m.v.t. per etmaal. Met behulp van "Standaard Rekenmethode I" is berekend dat de 50 dB(A)-lijn op 110 m uit de as van de weg ligt en de 55 dB(A)-lijn op 50 m. De computeruitdraai van de berekening is als bijlage opgenomen. Op grond van deze uitkomst is in het plan aangegeven dat de vrijstelling voor de bouw van een 2e dienstwoning binnen de 50 dB(A)-lijn slechts mogelijk is na een vooraf ontvangen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Kamperen

Ingevolge de kampeerwet dient ten aanzien van een aantal vormen van kamperen duidelijk te worden aangegeven of het bestemmingsplan zich daar al dan niet tegen verzet. Dit betreft:

- a. natuurkampeerterreinen;
- b. het kamperen bij de boer;
- c. het kamperen met 3 kampeermiddelen gedurende 72 uur;
- d. het kamperen met 5 kampeermiddelen gedurende 6 weken;
- e. het kamperen op eigen grond;
- f. kampeerboerderijen (kamphuizen).

Het kamperen met ten hoogste 3 kampeermiddelen bij een woning is in de Kampeerwet niet aan regels gebonden.

Het kamperen op een "echt" kampeerterrein is alleen toegestaan indien de betreffende gronden daarvoor uitdrukkelijk zijn bestemd.

De nadere regeling van het onder a, b en d t/m f genoemde kamperen vindt plaats middels vrijstelling of ontheffing op grond van de Kampeerwet, waarbij nadere voorwaarden kunnen worden gesteld in het belang van de orde en rust, de veiligheid, de natuur- en landschapsbescherming en dergelijke. Voor het kamperen genoemd onder c is een afzonderlijk besluit van de gemeenteraad nodig waarbij gronden worden aangewezen voor dat doel.

In het buitengebied zijn geen planologische problemen met de bedoelde kampeeractiviteiten te verwachten, welke niet door het stellen van voorwaarden bij de vrijstelling c.q. ontheffing op grond van de Kampeerwet kunnen worden opgelost.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat bestemmingen zich niet verzetten tegen de onder b t/m f genoemde kampeeractiviteiten.

Leidingen en dergelijke

In het plan zijn de al dan niet in directe relatie met een bestemming staande voorzieningen, zoals ondergrondse leidingen, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterbeheersing in de vorm van watergangen, duikers, waterkeringen en dergelijke in de bestemming begrepen, voorzover deze een goed functioneren van de bestemming niet in de weg staan. Ten aanzien van de planologische belangenafweging is een nadere regeling in het onderhavige plan in het algemeen niet noodzakelijk.

Voorzover dergelijke voorzieningen beperkingen met zich mee brengen kan dat in onderling overleg tussen belanghebbenden worden geregeld. Onder de zogenaamde getolereerde activiteiten zijn ingevolge Kroonjurisprudentie niet begrepen grootschalige voorzieningen zoals het landelijk net van aardgasleidingen met een druk van 20 bar en meer. Voor dergelijke leidingen dient in bestemmingsplannen een regeling te worden opgenomen. Ditzelfde geldt ook voor de buisleidingenstroken, zoals vermeld in het structuurschema buisleidingen en aangegeven op het streekplan. Voor deze leidingstroken dient in het bestemmingsplan een reservering te worden opgenomen. In het onderhavige plan komen zowel aardgasleidingen als een reservering voor een leidingenstrook voor. Voor wat betreft de buisleidingenstrook is een strook ter breedte van 70 m meebestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van bovenregionale betekenis. Ten aanzien van de gasleidingen is overeenkomstig het schrijven van het Ministerie VROM kenmerk DGMH/B, nr. 0104004 van 26-11-1984 een strook ter breedte van 5 m ter weerszijden van de leiding bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van gasleidingen met een druk van 20 bar of meer.

Deze regeling sluit de aanwezigheid en aanleg van andere leidingen niet uit, maar van deze andere leidingen is de ligging niet planologisch beschermd.

In het algemeen sluiten de bestemmingen het oprichten van andere bouwwerken voor nutsvoorzieningen en dergelijke uit. Voor een aantal bestemmingen zijn deze andere bouwwerken in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Bij de overige bestemmingen is hiervoor een nadere belangenafweging gewenst en is de voor nutsvoorzieningen noodzakelijke bebouwing middels vrijstelling of wijziging mogelijk.

Open gebied

Deze aanduiding komt voor binnen de bestemming "agrarische cultuurgronden". Voor deze gronden is de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven niet van toepassing en zijn kwekerijen niet in de bestemming begrepen.

Karakteristieke bebouwing

Een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen is als karakteristiek voor de streek aan te merken. Handhaving van de huidige verschijningsvorm is voor een belangrijk deel afhankelijk van de doelmatigheid van deze gebouwen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Met het oog op de agrarische belangen gaat het plan er van uit dat vervanging mogelijk moet zijn. Blijft de bebouwing echter gehandhaafd, dan is het gewenst dat eventuele verbouw aansluit bij de bestaande verschijningsvorm en dat nieuw te bouwen schuren op enige afstand komen. Met het oog daarop is in de voorschriften een regeling opgenomen, waarbij Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen.

4.3. De bestemmingen

Agrarische bedrijven

Onder de bestemming agrarische bedrijven zijn begrepen al dan niet aan de grond gebonden veehouderijbedrijven, fokkerijen en mesterijen van varkens, kalveren en pelsdieren, pluimveebedrijven, akkerbouw-, tuinbouw- of bosbouwbedrijven en kwekerijen. Onder akkerbouw bedrijven is houtteelt begrepen. De bestemming betreft de gronden die in aanmerking komen voor de gebouwen ten dienste van de genoemde bedrijven.

Uitgegaan is van de aanwezige agrarische bedrijven, voorzover niet aangegeven met de bestemming "bodemgebonden agrarische bedrijven". De oppervlakte van het bebouwingsvlak is zodanig ruim, dat hetgeen in de komende periode aan bedrijfsgebouwen is te verwachten er ruimschoots in kan worden ondergebracht.

Onder de gebouwen ten behoeve van een agrarische bedrijf is een dienstwoning begrepen. Om de noodzaak voor een tweede dienstwoning ten behoeve van een goede bedrijfsvoering te kunnen beoordelen is een vrijstelling nodig. Binnen de 50 dB(A)-contourlijn langs de weg Scheemda - Nieuwolda is de bouw van een tweede dienstwoning gekoppeld aan een vooraf verkregen verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten.

Voor de gebouwen gelden de volgende afmetingen:

- goothoogte maximaal 4 m
- bouwhoogte maximaal 14 m
- dakhelling minimaal 22 graden

Voor dienstwoningen geldt, naast bovengenoemde afmetingen, nog een beperking van de inhoud, welke maximaal 1000 m³ mag bedragen.

In de gebruiksvoorschriften is het gebruik van de gronden in eerste instantie beperkt tot de agrarische bedrijfsuitoefening.

Daarnaast is vrijstelling mogelijk voor het gebruik van de dienstwoningen voor bewoning anders dan ten dienste van het bedrijf. Burgemeester en Wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming wonen, agrarisch verzorgende bedrijven of ambachtelijke bedrijven. Opgemerkt wordt dat incidenteel en/of tijdelijk gebruik van gebouwen ten behoeve van berging van caravans en boten en dergelijke wordt geacht in de bestemming te zijn begrepen.

Bodemgebonden agrarische bedrijven

De bestemming "bodemgebonden agrarische bedrijven" onderscheidt zich van de bestemming "agrarische bedrijven" alleen door een beperking van de zogenaamde dierveredeling. Bestemd is voor in hoofdzaak aan de grond gebonden veehouderijen, waardoor een zekere mate van veredeling als ondergeschikt onderdeel van het bodemgebonden agrarisch bedrijf in het bestemmingsplan niet is uitgesloten.

Voor de regeling ten aanzien van bebouwing en gebruik wordt verwezen naar het hiervoor gestelde met betrekking tot de bestemming agrarische bedrijven.

Agarische cultuurgronden (onbebouwd)

In de bestemming is begrepen grasland, akkerbouw, tuinbouw, en kwekerij met uitzondering van houtteelt. Ten aanzien van de verschillende takken van bodemcultuur zijn geen voorwaarden opgenomen met betrekking tot de situering en de omvang van de bedrijven, zodat verandering van tak van bodemcultuur en bedrijfsvergroting, voorzover dit niet met het oprichten van gebouwen gepaard gaat, mogelijk is.

Voorzover in de toekomst in het gebied nieuwe bouwpercelen of wijziging van de bestaande bouwpercelen voor agrarische bedrijven noodzakelijk zijn, is het gewenst om ten aanzien van de plaats c.q. richting van de bedrijven tot een goede belangenafweging te kunnen komen. Met het oog daarop is in artikel 18 een wijzigingsbepaling overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening opgenomen. Voor de gronden aangeduid met "geen veredeling" is de wijzigingsbevoegdheid beperkt tot de vestiging van bodemgebonden agrarische bedrijven.

Voor de bouw van kleine bedrijfsgebouwen kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen tot een oppervlakte van 150 m².

Wonen

De in het buitengebied aanwezige "burger"-woningen zijn aangegeven met de bestemming wonen. Het onderscheid tussen de woningen aansluitend bij de kernen en die welke tot het "buitengebied" behoren is met name tot uitdrukking gebracht in de regeling van het bebouwde oppervlak. Voor de woningen in het buitengebied is het, gelet op het karakter van het gebied, om landschappelijke redenen gewenst de omvang van de woningen te beperken. Wel dient de omvang van de woningen zodanig te zijn dat voldaan kan worden aan eisen te stellen vanuit een oogpunt van bewoonbaarheid. De oppervlakte van deze woningen is bepaald op ten hoogste 90 m², met een vrijstelling tot 125 m². Voor de woningen waarvan de bestaande oppervlakte groter is dan 82 m² geldt dat dit bestaande oppervlak eenmalig met 10% mag worden uitgebreid. Om zowel rekening te kunnen houden met landschappelijke aspecten als met de bestaande verschijningsvorm van de woningen, is met het oog op de afmetingen en situering een indeling in 6 categorieën gemaakt. Hierbij betreft de categorie 6 karakteristieke woonbebouwing, (onder andere de voormalige boerderijen).

Bij iedere woning mogen tot een oppervlakte van 50 m² bijgebouwen worden gebouwd. Voor een groter oppervlak tot een maximum van 100 m² kan vrijstelling verleend worden ten behoeve van het houden van vee, hobby en beroep, mits dit past bij de woonfunctie.

Gemalen

De bestemming gemalen omvat uitsluitend twee bestaande gemalen. De regeling is daarop afgestemd.

Bedrijfsdoeleinden

Een viertal bedrijfsterreinen, namelijk 3 opslagterreinen en een aannemersbedrijf zijn aangegeven met de bestemming bedrijfsdoeleinden. De bestemming omvat agrarisch verzorgende bedrijven, ambachtelijke bedrijven met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² per bedrijf en de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid. Middels een procedure overeenkomstig artikel 11 W.R.O. kunnen andere ambachtelijke en nijverheidsbedrijven worden toegelaten, mits deze geen afbreuk doen aan de agrarische functie van het buitengebied.

Manege

De gronden op de plankaart aangegeven met manege zijn in de voorschriften omschreven met de verzorging, stalling, het dressereren en trainen van paarden en het beoefenen van de ruitersport.

Horeca

De gronden op de plankaart aangegeven met horeca zijn bestemd voor een horecabedrijf.

Natuurgebieden - kolken c.a. en water en oeverlanden

De bestemming van gronden op de plankaart aangegeven met natuurgebieden, binnendijks, is onderverdeeld naar de verschillen in verschijningsvorm, namelijk "water en oeverlanden" en "kolken c.a.". Middels de gebruiksvoorschriften is de bescherming en het beheer toegespitst op dit verschil in verschijningsvorm. Een nadere regeling met betrekking tot dit beheer middels een aanlegvergunningstelsel is niet noodzakelijk. Voor de functie "kolken c.a." is extensief dagrecreatief gebruik in de bestemming begrepen.

Groenvoorzieningen

De gronden, waarvan de inrichting als groenelement planologisch minder relevant is, zijn aangegeven met de bestemming groenvoorzieningen. In deze bestemming zijn speel- en picknickvoorzieningen begrepen.

Wegverkeer

De bestemming wegverkeer omvat wegen, parkeerstroken, voet en fietspaden, bermen en bermstroken. Van op te richten gebouwtjes mag de inhoud niet meer dan 20 m³ bedragen. Van de met "paden" aangeduide gronden is het gebruik beperkt tot voet-, fiets- en ruiterspaden.

Water

De bestemming water betreft zowel het water zelf als de bijbehorende oeverstroken. Van op te richten gebouwtjes, zoals gemalen, mag de inhoud niet meer dan 20 m³ bedragen.

Dijk

De zeekering en de er achter gelegen slaperdijk zijn aangegeven met de bestemming dijk. In de bestemmingsomschrijving is, naast de functie van waterkering tevens de vorm "dijk" aangegeven.

5. OVERLEG EN INSPRAAK

5.1. Overleg

Bij de voorbereiding van het plan is overleg gevoerd met de volgende instanties:

- de Provinciale Planologische Commissie;
- het Ministerie van Defensie;
- de N.V. Nederlandse Gasunie;
- het Waterschap Eemsholvest;
- de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten;
- de Kamer van Koophandel en Fabrieken;
- het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Scheemda;
- het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Termunten;
- het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Midwolda;
- het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Finsterwolde;
- de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- het Landbouwschap.

Reactie Provinciale Planologische Commissie

Naar aanleiding van de reactie van de Provinciale Planologische Commissie wordt het volgende opgemerkt:

I. Opmerkingen over de aanvaardbaarheid van het plan

I.1. *Houtteelt/bosbouw*

Het in de toelichting op pagina 46 gestelde heeft de intentie van het willen aangeven wat in de bestemming is begrepen. Voor zover bosbouw is aan te merken als houtteelt gaat het plan er, in navolging van de nota "bos in zicht" en het besluit "gebruik dierlijke meststoffen", van uit dat dit in de bestemming agrarische bedrijven is begrepen onder de functie akkerbouw. Dit is in de toelichting verduidelijkt.

Het conceptplan gaat er van uit dat houtteelt binnen de bebouwingsvlakken aanvaardbaar is. Dit betreft de bestemmingen "agrarische bedrijven" (artikel 3) en "bodemgebonden agrarische bedrijven" (artikel 4). In de bestemmingsomschrijving bij deze beide bestemmingen is "akkerbouw" als tak van bodemcultuur genoemd en behoeft houtteelt dan ook niet afzonderlijk te worden vermeld.

Buiten de bebouwingsvlakken (bestemming "agrarische cultuurgrond, onbebouwd - artikel 5") wordt houtteelt niet aanvaardbaar geacht. Uitgangspunt daarbij is dat houtteelt, in tegenstelling tot kwekerijen, uit landbouwkundige overwegingen slechts

bij een vrij grote oppervlak aantrekkelijk is. Daar tegenover staat dat bij percelen houtteelt van geringe omvang de schade (vogel-, wortel- en schaduwshade) voor de aangrenzende percelen relatief groter is. Voor de gronden aangegeven met "opengebied" zijn kwekerijen uitgesloten. Dit is bedoeld om boomkwekerijen en boomgaarden te weren. In de voorschriften is dit verduidelijkt.

De aanduiding opengebied heeft betrekking op het gehele gebied van de voormalige gemeente Nieuwolda met uitzondering van het bebouwingslint 't Waar - Oosterwolderhamrik. Dit lint vormt landschappelijk duidelijk een begrenzing van de openheid. In een zone aansluitend aan dit lint is het gebruik van gronden als kwekerij toegestaan en is in het plan de mogelijkheid van vestiging van nieuwe agrarische bedrijven middels wijziging mogelijk. De gronden rondom het Hondshalstermeer zijn aangeduid met "open gebied".

1.2. Tweede agrarische bedrijfswoning

Het criterium "arbeidsbehoefte" is verduidelijkt in die zin, dat het daarbij gaat om de levensvatbaarheid en de bedrijfseconomische noodzaak. Bij deze afweging gaat het om de noodzaak om bij het bedrijf te moeten wonen. Indien het uit bedrijfseconomische overwegingen niet bezwaarlijk is om elders te wonen, wordt de vrijstelling niet verleend. De afstand tot een dorpskern is daarbij niet in het geding.

1.3. Bebouwingsvlakken

De regeling voor andere bouwwerken is aangepast in die zin, dat andere bouwwerken met een hoogte van meer dan 3 m en mestlo's geplaatst dienen te worden binnen het vlak van 1 hectare dat op de gebouwen van toepassing is.

Voor het plaatsen van mestlo's buiten het vlak van 1 hectare is bij de bestemming "agrarische bedrijven", "bodemgebonden agrarische bedrijven" en "agrarische cultuurgrond, onbebouwd" een vrijstelling opgenomen voor het kunnen bouwen van mestlo's.

1.4. Openheid en vestiging van nieuwe bedrijven

Gezien de vrij grote omvang van de gronden met de aanduiding "open gebied" dient met het oog op verplaatsing van bedrijven, overname en dergelijke de vestiging van bedrijven niet geheel te worden uitgesloten. Wel is het gewenst te voorkomen dat door het opnemen van (te) ruime mogelijkheden langs genoemde wegen een bebouwingsstrook ontstaat. Met het oog daarop is de wijzigingsbevoegdheid ingeperkt tot circa 500 m aansluitend aan het bebouwingslint.

1.5. Hondshalstermeer

De expliciete vermelding van de recreatieve functie is vervallen. Het aangrenzende gebied is aangegeven met "open gebied". Hierdoor zijn houtteelt, de vestiging van agrarische bedrijven, boomkwekerijen en boomgaarden uitgesloten.

1.6. Wonen/veredelingsvrije zones

Het in de toelichting gestelde ten aanzien van de bouw van nieuwe woningen in het lint 't Waar - Oosterwolderhamrik betrof een beleidskeuze welke op grond van nader onderzoek niet haalbaar wordt geacht. De toelichting is op dit punt aangepast.

De wenselijkheid om de veredelingsvrije zones ook rond de woongebiedjes in het lint aan te geven wordt onderschreven.

In relatie hiermee zijn de agrarische bedrijven aangegeven op detailkaart 4 bestemd voor bodembebonden agrarische bedrijven.

1.7. Planwijziging voor paden

In het goedkeuringsbesluit d.d. 16 juni 1989 van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Kantens is goedkeuring verleend aan een vrijwel gelijklopende bepaling. Naar aanleiding van een ingediend bezwaar tegen de regeling door het landbouwschap hebben Gedeputeerde Staten daarbij ondermeer overwogen dat de wijzigingsbevoegdheid mee dient om het plan op een soepele wijze te kunnen aanpassen aan zich wijzigende omstandigheden, die bij de totstandkoming van het plan nog niet bekend waren of konden zijn. Tevens wordt gewezen op de wijziging van de W.R.O. waarbij beoogd is bestemmingsplannen meer flexibel te kunnen maken. Uit deze goedkeuring en met name de vrij uitgebreide motivering kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een beleidswijziging. Op grond hiervan is de regeling in het plan gehandhaafd.

II Opmerkingen ter verbetering van het plan

II.1. Toelichting

Met het oog op een duidelijke en overzichtelijke indeling van de toelichting is onderscheid gemaakt tussen het onderzoek als zodanig en het weergeven van het gemeentelijk beleid naar aanleiding van de resultaten van dit onderzoek.

Het per onderdeel aangeven van de wijze van regeling in het plan van de verschillende waarden, zoals voorgesteld in de reactie van de commissie heeft als nadeel dat de nadruk komt te liggen bij het belang van het betreffende onderdeel. Gelet op het karakter van een bestemmingsplan, waarbij het met name gaat om de afweging van de verschillende in geding zijnde belangen, wordt de voorkeur gegeven aan een opbouw van de toelichting waarbij ten aanzien van de regelgeving deze belangenafweging duidelijker naar voren komt. De gehanteerde opzet, waarbij getracht wordt in een afzonderlijk hoofdstuk het gemeentelijk beleid naar aanleiding van een dergelijke belangenafweging weer te geven, verdient met het oog daarop de voorkeur.

II.2. Romneyloodsen

Ten behoeve van de bouw van romneyloodsen is in het plan een vrijstellingsregeling opgenomen ten behoeve van gebouwen met een ronde dakvorm. Aangezien de bebouwingsvoorschriften zijn gegeven met het oog op een goede inpassing in het landschap, ligt het in de rede de vrijstelling mee op dat onderdeel te beoordelen.

II.3. Natuurgebied De Dollard

Dit gedeelte van het plan is bij de gemeentelijke herindeling van 1 januari 1990 overgegaan naar de nieuw gevormde gemeente Reiderland. De bestemming is in verband daarmee vervallen.

II.4. Goederenspoorlijn

Het motief om, op zich wenselijke, ontwikkelingen die niet binnen de planperiode worden gerealiseerd, niet in het plan op te nemen, is gelegen in het kunnen laten doorgaan van autonome ontwikkelingen op basis van het huidig gebruik. Met het oog daarop is het onjuist deze laatste ontwikkelingen onmogelijk te maken. Wel dienen bij het beoordelen van verzoeken om vrijstelling en/of wijziging de belangen met betrekking tot ondermeer het spoorwegverkeer te worden meegewogen.

Bijlage

Kaart

De betreffende arcering is vervallen.

Voorschriften

2. De omschrijving "agrarisch bedrijf" en "bodemgebonden agrarisch bedrijf" komt uitsluitend voor als bestemmingsaanduiding. De nadere omschrijving ervan is opgenomen in de voorschriften in lid 1 van de betreffende artikelen.
- 3.1. Visteelt is in de omschrijving opgenomen. Volgens artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan een omschrijving van de in het plan vervatte bestemmingen te bevatten. Dit verdient de voorkeur boven het opnemen ervan in de begripsbepalingen.
- 3.2. zie I.3
- 3.2. De inhoud van 1.000 m³ is gehandhaafd. Gelet op de omvang van de bedrijfsgebouwen zijn er geen dringende redenen aanwezig voor een beperking van deze inhoud.
- 5.3a2 Aan de vrijstelling is de toetsing aan het landschapsbeeld toegevoegd. (zie 3.4e)
- 6.3b Als nadere motivering voor grotere bijgebouwen wordt, blijkens de goedkeuring van het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Midwolda, een oppervlakte van tenminste 1.000 m² van het bij de woning behorende bouwperceel geaccepteerd. De vrijstelling is in die zin aangepast.
- 6.3c Zie 3.4e
- 6.3d Zie 3.4e
- 8.3 Zie 3.4e
- 8.7a Een van de uitgangspunten van het streekplan is het accepteren en waarderen van de bestaande bebouwing in het landelijk gebied als deel uitmakend van het landschapsbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat bestaande bebouwing in principe gehandhaafd kan worden, waartoe wordt bijgedragen door een doelmatig gebruik, dat kan afwijken van het bestaande dan wel voormalige gebruik. (toelichting streekplan bij 1.2.10) De nadruk ligt hierbij op de handhaving van de bebouwing met het oog op het landschap. Door geen gebruiksveranderingen toe te passen wordt de mogelijkheid voor het behoud van de bestaande gebouwen te veel beperkt. Het begrip nijverheidsbedrijven is vervallen en daarvoor in de plaats is een staat van bedrijven opgenomen.
- 6.2a4 Het begrip eenmalig is vervallen. Aangezien het zonder bouwvergunning verboden is de oppervlakte van gebouwen te verruimen en bij de aanvraag van de bouwvergunning een situatie van de bestaande bebouwing dient te worden overlegd kan de betreffende

oppervlakte op dat moment worden bepaald waardoor een goede inventarisatie vooraf niet noodzakelijk is.

11. De aanduiding Nb is gewijzigd in Nw.
16. Aangezien alleen het gebruik als waterkering in de vorm van een dijk is toegestaan is het afgraven van de betreffende dijken verboden. Een algeheel verbod is ondoelmatig aangezien ten behoeve van het onderhoud en beheer graafwerkzaamheden mogelijk dienen te zijn. het opnemen van een aanlegvergunning wekt de indruk dat het volledig afgraven tot de mogelijkheden behoort.
- 16.2b De regeling is genuanceerd waarbij de hoogte tot 10 m is beperkt tot andere bouwwerken ten behoeve van de begeleiding van het scheepvaartverkeer.
- 18.1. De omschrijving "agrarische cultuurgronden" is gewijzigd in "agrarische cultuurgrond - onbebouwd".
- 18.3. Zie I.7
- 18.4 Voor gebouwen kan de hoogte worden gesteld op 5 m en voor andere bouwwerken kan overeenkomstig de provinciale richtlijnen de hoogte van 15 m worden gehandhaafd.

Suggesties en opmerkingen ter verbetering van het plan

Toelichting

Op het kaartje is bij de slaperdijk het jaartal 1862 bijgeschreven.

Hoofdwatervgangen

Ingevolge de jurisprudentie dienen op de plankaart naast de topografische gegevens uitsluitend aanduidingen met het oog op de bestemmingen en de bestemmingsregeling voor te komen. Voor zover is na te gaan komen de hoofdwatervgangen als topografisch gegeven voor. Aangezien de waterhuishouding onderdeel van de bestemmingen uitmaakt kan een nadere regeling c.q. aanduiding met het oog daarop achterwege blijven. Op deze wijze kan in het algemeen de regeling van de waterhuishouding worden aangepast aan een doelmatig beheer. Het wel aanduiden van watervgangen met het oog op de waterhuishouding maakt het plan onduidelijk en onnodig star. Het is dan de vraag of de niet aangegeven watervgangen wel rechtens voor de waterhuishouding mogen worden gebruikt, terwijl voor het kunnen aanpassen van de aangegeven watervgangen een procedure in het plan dient te worden opgenomen. Dit laatste is alleen zinvol indien er sprake is van andere belangen dan uitsluitend die van het waterschap en de betrokken eigenaren. In verband daarmee zijn in het plan dan ook alleen die watervgangen aangegeven, waarbij sprake is van andere belangen, zoals het landschap en de (vaar)recreatie.

Kolken

Het mee bestemmen van de betreffende gronden voor de recreatie heeft het oog op de extensieve recreatie in de vorm van vissen en het voor voetgangers toegankelijk maken van de oever. Het is niet juist het criterium "privé-terrein" bepalend te laten zijn voor een dergelijke vorm van bestemmen. Indien dit wel het geval zou zijn, is het ook onjuist de betreffende kolken te bestemmen voor natuurbescherming en natuur- en landschapsbeheer. Doorslaggevend is in hoeverre de betreffende functie aanwezig is dan wel in de planperiode zal worden gerealiseerd.

Leidingstrook

De betreffende aanduiding heeft ook betrekking op de Gereweg, met inbegrip van de bermen. Ten oosten van de Gereweg is eveneens sprake van agrarische gronden die door de aanleg van leidingen kunnen worden gehinderd. Aangezien het hierbij gaat om een doorgaand tracé, waarbij de reservering in verschillende gemeenten op elkaar dient aan te sluiten, is het ongewenst om van de in het streekplan aangegeven stroken af te wijken.

Voorschriften

- 8.1c Opslag ten behoeve van het eigen bedrijf is in de bestemming begrepen. In het onderhavige geval gaat het om een bedrijf gespecialiseerd in het opslaan van goederen voor derden. Opslag van afval en dus ook chemisch afval dient plaats te vinden binnen een bestemming gericht op afvalberging. Ter verduidelijking is de functie omschreven als "opslag van goederen".
- 11.4 Omdat het begrip natuurgebied erg ruim kan worden uitgelegd, is in lid 1 de bestemming nader omschreven met natuurbescherming en natuur- en landschapsbeheer, waarbij tevens een relatie is gelegd met de verschijningsvorm. Aangezien de gebruiksbepaling hiernaar verwijst, is duidelijk dat alle overige activiteiten hiermee in strijd zijn. Het is planologisch niet relevant om ten aanzien van de wijze van de bescherming en/of het beheer nadere regels te stellen.
- 12.5 Deze bestemming is niet meer in het plan opgenomen.
- 18.6 De verwijzing naar artikel 41 van de Wet Geluidhinder is vervallen aangezien binnen de 50 dB(A) contour van de grasdrogerij geen woningen zijn toegestaan.

De in de Wet Geluidhinder opgenomen zonering met betrekking tot wegen is mee afhankelijk van factoren die niet geregeld worden in het bestemmingsplan. Met het oog daarop is het minder gewenst deze zone op de kaart aan te geven. Aangezien de zonering rond industrieterreinen ook kan worden vastgesteld bij een bestemmingsplan, kan door het aangeven van de zone op de plankaart verwarring ontstaan ten aanzien van de betekenis.

- 20.2 Voor de gehele overgangsregeling is de redactie zoals deze voorkomt in de R.P.D. nota "bestemmen met beleid" overgenomen.

Reactie N.V. Nederlandse Gasunie

De kaart en voorschriften zijn overeenkomstig het gestelde in de reactie aangepast.

Reactie Waterschap Eemzijlvest

De functie "berging van water" is in de bestemming van het Hondshalstermeer opgenomen. Het al dan niet kunnen gebruiken van de dijken voor ruiterspaden betreft meer een technische dan een planologische aangelegenheid. Het gebruik als ruiterspad is facultatief in het plan opgenomen door de omschrijving "voet- en fietspad en ruiterspaden" te vervangen door "voet- en fietspaden en/of ruiterspaden".

Reactie Kamer van Koophandel en Fabrieken

Het gestelde in de reactie heeft vermoedelijk betrekking op een vorig concept van het plan. In het nadien toegezonden conceptplan, zijn de betreffende bedrijven zowel bestemd voor het feitelijk gebruik, als ook voor agrarisch verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijven. Het onderscheid tussen "opslag 1" en "opslag 2" is in het gewijzigde concept vervallen. In de voorschriften is verwezen naar de op de kaart aangegeven aanduiding "aannemersbedrijf". In de toelichting is met het oog op de volledigheid melding gemaakt van het aan de Hoofdweg West gevestigde aannemingsbedrijf.

Reactie gemeente Termunten

De kaart is overeenkomstig de opmerking aangepast.

Reactie Rijksdienst voor de Monumentenzorg

In het plan is met betrekking tot de cultuurhistorische betekenis van de kenmerkende agrarische bedrijfsbebouwing met de bijbehorende erfinrichting, ten aanzien van de bescherming de nadruk gelegd op de bebouwing. Ten aanzien van de inrichting van de erven speelt met name de forse boombeplanting een belangrijke rol in het totale beeld. De overige inrichting van de erven is op zich wel karakteristiek, maar draagt niet zodanig bij in het totaalbeeld dat op grond daarvan beperkende bepalingen in het bestemmingsplan zijn gerechtvaardigd. Aangezien in de kapverordening met het beeldbepalend karakter van de beplanting reeds rekening wordt gehouden, kan een nadere regeling op dit punt in het bestemmingsplan achterwege blijven.

Reactie Landbouwschap

1. Artikel 3. Agrarische bedrijven

Goothoogte

In de voorschriften is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor een gedeeltelijke verhoging tot 5 m.

Inhoudsmaat dienstwoning

De inhoud van 1.000 m³ is al vrij groot en roept bij het overleg met de P.P.C. al vragen op. Aangezien deze inhoud uitsluitend betrekking heeft op de ruimten met een feitelijke woonfunctie en niet op de van oorsprong vaak aanwezige bergruimten ten behoeve van opslag van agrarische produkten in kelders en op zolderruimten is deze 1.000 m³ niet te weinig.

Beeldbepalend gebouw

De regeling heeft betrekking op een beperkt aantal gebouwen te Oosterwolderhamrik, waarvan gezien de onderlinge samenhang handhaving van het bestaande bebouwingsbeeld gewenst is. Het plan voorziet in de mogelijkheid van nieuwbouw op lokaties die minder kwetsbaar zijn voor dit bebouwingsbeeld.

Karakteristieke bebouwing

In de toelichting is aangegeven dat met name het bebouwingslint 't Waar - Oosterwolderhamrik een belangrijk landschappelijk element vormt en dat in verband daarmee in de voorschriften een nadere regeling is opgenomen.

De afweging of al dan niet van de nadere eis gebruik wordt gemaakt is afhankelijk van de concrete situatie. Op dat moment spelen de genoemde factoren zoals geheel of gedeeltelijke calamiteit ondergeschiktheid van een gedeeltelijke verbouw en dergelijke een rol. Het is niet gewenst bij voorbaat hiervan reeds onderdelen uit te zonderen. Het spreekt voor zich dat de eis niet gesteld zal worden indien na een calamiteit de bestaande vorm zodanig is aangetast, dat er geen sprake meer is van een kenmerkend gebouw, dan wel dat slechts met veel moeite en financiële inspanning het kenmerkend karakter weer kan worden hersteld. Het is echter niet mogelijk daar bij voorbaat regels voor te geven.

Vrijstelling voor gebogen dakvorm

In lid 4 is een vrijstelling voor een gebogen dakvorm opgenomen.

2. Artikel 4. Bodemgebruik agrarische bedrijven

Algemeen (Zie bij artikel 3)

Omvang hinderzones

De betreffende zones zijn overwegend niet breder dan 250 m. In een enkel geval heeft met het oog op een duidelijker beloop van de grens een afronding plaats gehad, dan wel is aangesloten bij bestaande topografische kenmerken. Dit heeft er echter niet toe geleid dat bestaande bedrijven daardoor nadeliger zijn beoordeeld. Bij de afweging ten opzichte van de mate van concentratie van woningen c.q. het bepalen of er sprake dient te zijn van een "normaal" woonklimaat is met de betreffende belangen rekening gehouden. De woningen bij het bedrijf Hoofdweg West 12-14 zijn in de bedrijfsbestemming opgenomen.

Vrijstelling voor tak van veredeling

De vrijstelling heeft betrekking op de voorschriften betreffende de gebouwen. In beginsel zijn alleen gebouwen ten behoeve van in hoofdzaak bodemgebonden bedrijven toegestaan. Voor het kunnen bouwen ten behoeve van een tak van veredeling dient van deze bepalingen dus vrijstelling te kunnen worden verleend. De onduidelijkheid die er bestaat tussen het begrip "in hoofdzaak bodemgebonden" en "tak van veredeling" is voldoende ondervangen door de in lid 1, sub m opgenomen definitie. In deze definitie is het woord "overwegend" vervallen.

3. Artikel 5. Agrarische cultuurgrond - onbebouwd

Verwezen wordt naar het gestelde onder I.1. met betrekking tot de reactie van P.P.C.

Aanduiding leidingenstrook

De aanduiding leidingenstrook betreft het overnemen van de op het streekplan aangegeven reservering voor leidingen van bovenregionale betekenis. In de voorschriften wordt ten aanzien van deze gronden uitsluitend de aanleg en het onderhoud van deze leidingen als mede bestemming geregeld. Uit het bestemmingsplan vloeit geen enkele beperking voort met betrekking tot het agrarisch gebruik van de gronden. Voor zover in de toekomst dit wel het geval mocht zijn in verband met de aanleg van eventuele leidingen mag worden gerekend op een volledige compensatie c.q. aanpassing van de drains. Aangezien de betreffende leidingen onderdeel uitmaken van een groter geheel is het niet gewenst om binnen de afzonderlijke gemeenten een afwijkend tracé aan te houden.

4. Artikel 6. Wonen

De betreffende woningen zijn opgenomen binnen het bebouwingsvlak van het aangrenzende bedrijf.

5. Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden

In lid 3 is een vrijstelling voor een gebogen dakvorm opgenomen.

6. Artikel 11. Natuurgebieden

Kolken

Gelet op het gewenste extensieve recreatief gebruik van de gronden (wandel-route) is de medebestemming gehandhaafd.

Paden

Er heeft een afstemming plaatsgehad met de plannen voor de herinrichting.

7. Artikel 12. Natuurgebied De Dollard

Het natuurgebied De Dollard valt niet meer binnen het plan.

8. Artikel 18. Wijzigingsbepalingen

Het plan voorziet in redelijke mate in de mogelijkheid tot vestiging van nieuwe bedrijven. Voor de gronden waarop de wijziging geen betrekking heeft dient, gezien de daarbij in het geding zijnde belangen, de eventuele vestiging afhankelijk te worden gesteld van een belangenafweging op grond van een planherziening.

Aanleg wegen

De middels wijzigingsbevoegdheid aangegeven mogelijkheid voor de aanleg van wegen betreft wegen met een openbaar karakter. Dit laat onverlet de mogelijkheid om op eigen grond toegangs- en ontsluitingswegen te mogen aanleggen.

Aanleg fiets- en voetpaden

Gezien de in het geding zijnde belangen bij de aanleg van voet- en fietspaden is een afweging middels een planherziening een te zwaar instrument. Ingevolge het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening dient een wijzigingsbesluit te worden vervat in een plankaart en voorschriften en dient in de toelichting de uitkomsten van het nader onderzoek en het overleg met belanghebbenden te worden vermeld. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid waarborgt dan ook voldoende een integrale belangenafweging.

Toetsingscriteria

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient met alle in het geding zijnde belangen rekening te worden gehouden. Zoals hiervoor bij de aanleg van voet- en fietspaden reeds is aangegeven voorziet het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening in een voldoende waarborg voor een verantwoorde belangenafweging. Aangezien het in het onderhavige geval om een regeling van bestaande belangen gaat en niet om het buiten gebruik stellen van agrarische produktiegronden is het benadrukken van het agrarisch belang ten opzichte van andere belangen ongewenst.

Overige

De reacties van het Ministerie van Defensie, de Rijksconsulent voor Handel, Ambacht en Diensten, de gemeente Scheemda, de gemeente Midwolda en de gemeente Finsterwolde geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

5.2. Inspraak

Op 14 oktober 1993 is een inspraak- en voorlichtingsbijeenkomst gehouden voor ingezetenen en belanghebbenden. Op deze avond is het beleid ten aanzien van het buitengebied uiteengezet aan de hand van een concept van het ontwerp-bestemmingsplan. Na deze uiteenzetting is een ieder in de gelegenheid gesteld het woord te voeren en vragen te stellen en/of opmerkingen te maken. De vragen en opmerkingen zijn op de avond zelf beantwoord.

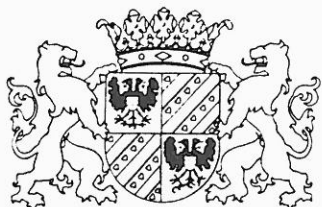
Aansluitend aan de inspraak- en voorlichtingsbijeenkomst is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk reacties in te dienen. Van deze mogelijkheid is door 10 personen en/of instanties gebruik gemaakt. Naar aanleiding van deze reacties is het plan op de volgende punten aangepast:

- Een deel van gronden gelegen aan het Termunterzijldiep zijn in gebruik voor fruitteelt, terwijl concrete plannen voor uitbreiding van deze fruitteelt in voorbereiding zijn. In verband daarmee is de aanduiding "open gebied" voor deze gronden vervallen.
- Aan de Polderdwarsweg is de diepte van de agrarische bouwpercelen aangepast aan die van de strook waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.

- Het agrarisch bouwperceel aan de Kerkelaan 1 is in zuidelijke richting vergroot.
- Aan de Kerkelaan is een reeds gevestigde kuikenmesterij aangegeven met de bestemming agrarische bedrijven.
- Aan de Hoofdweg Oost 10 is het agrarisch bouwperceel zodanig aangepast dat de onlangs gerealiseerde stroloods daarbinnen past.
- De begrenzing van het agrarisch bouwperceel Hoofdweg Oost 30 is in westelijke en zuidelijke richting vergroot.

Het verslag van de inspraak en voorlichtingsbijeenkomst avond is als bijlage aan het plan toegevoegd.

BIJLAGEN



LIOS

INGEKOMEN 27 JUNI 1989

AAN:

Het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Nieuwolda

Nr. 324

Groningen, 20 juni 1989

Bijlage(n): 1

Antwoord op uw brief dd./ 16 juni 1988 WR/lmv

Onderwerp: buitengebied Nieuwolda

Algemeen

De commissie heeft waardering voor de grote lijnen in het beleid ten aanzien van het buitengebied van Nieuwolda, dat in dit bestemmingsplan is neergelegd. Op een aantal punten zijn echter wel kanttekeningen te plaatsen.

In het navolgende (onder 1) zullen wij nader op deze punten ingaan. Tevens doen wij (onder II) suggesties ter verbetering van het plan. In een bijlage treft u detailopmerkingen aan, die weer zijn onderverdeeld in noodzakelijke en wenselijke verbeteringen.

Opmerkingen m.b.t. de aanvaardbaarheid van het plan.

1.1. houtteelt/bosbouw

De in het plan opgenomen regeling ten aanzien van houtteelt en bosbouw is niet duidelijk. In de toelichting wordt op p. 46 gesteld dat onder de bestemming "agrarische bedrijfsbebouwing" - die overigens in artikel 3 wat minder zuiver "agrarische bedrijven" wordt genoemd - ook bosbouwbedrijven worden begrepen. Dat is in de bestemmingsomschrijving van artikel 3 niet terug te vinden. In artikel 5 wordt bosbouw met name uitgesloten. Kwekerijen worden in een deel van het gebied toegelaten. Hoe zit het met de houtteelt?

Met de uitleg hieromtrent die in de commissievergadering op 8 juni namens uw gemeente naar voren werd gebracht, nl. dat houtteelt niet wordt toegestaan in gebieden met de aanduiding "open gebied", kan de commissie voor het gebied ten oosten van de Gereweg in principe instemmen.

Een nadere motivering van de verdeling van de verschillende agrarische aanduidingen "open gebied" en "onbebouwd" over het gebied is wel gewenst.

Het is niet duidelijk waarom juist rondom het Hondshalstermaar niet de aanduiding "open gebied" is gelegd. Hier is dit juist noodzakelijk.

Typ:
Afschrift verzonden aan

1.2. Tweede agrarische bedrijfswoning

De regeling voor toelating van een tweede bedrijfswoning spreekt in de voorschriften (art. 3 en 4) slechts over het criterium van de arbeidsbehoefte. dit is te beperkt. De aard en de omvang van het bedrijf, de arbeidsintensiviteit en de afstand tot de dorpskern moeten als criteria in de beschouwing worden genomen.

Voor een geval wordt in verband met de te verwachten geluidbelasting van de weg Scheemda-Nieuwolda (ingevolge art. 4.4.a) een verklaring van geen bezwaar van GS nodig geacht voor het oprichten van een 2e bedrijfswoning. Dit bedrijf ligt echter in de onmiddellijke nabijheid van de kom Nieuwolda. Volgens de bij ons gangbare criteria kan het oprichten van een 2e bedrijfswoning op deze plaats onvoldoende gemotiveerd worden. De desbetreffende aanduiding op de kaart en de bijbehorende regeling moeten dus vervallen.

1.3. bebouwingsvlakken

De in de voorschriften omschreven bebouwingsvlakken van 1 ha zijn alleen van toepassing op gebouwen. Voor andere bouwwerken (met name bij mest- en andere silo's is dit belangrijk) ontbreekt een regeling om de concentratie van bebouwing te bevorderen. Een aanvullende regeling is noodzakelijk.

Er is in deze bestemming ook geen specifieke regeling opgenomen voor het plaatsen van mestsilos. De planvoorschriften geven niet aan dat zij, zoals de gebouwen, binnen het "bebouwingsvlak" van 1 ha moeten worden gebouwd. Voor de noodzaak van plaatsing buiten dat "bebouwingsvlak" dienen argumenten aangevoerd te worden (ruimtelijke, milieuhygiënische, bedrijfs-economische overwegingen), opdat afweging mogelijk is. Het rijks- en provinciale beleid ten aanzien van mestsilos is weergegeven in de bij het beleidsprogramma 1987-1988 (bijstelling van het streekplan) behorende bijlagen. Het plan moet hieraan worden aangepast.

1.4. openheid en vestiging van nieuwe bedrijven

In het streekplan wordt beschreven dat voor gebieden met de basisaanduiding "landelijk gebied I" het beleid gericht is op het handhaven en versterken van essentiële kenmerken van het landschap. Voor het plangebied is het meest essentiële kenmerk de grootschalige openheid.

Dit komt ook in de beschrijving van de Regio Dollard (1.3.7.) tot uiting. Agrarische bebouwing op nieuwe lokaties dient hier binnen de bestaande bebouwingsreeksen plaats te vinden. Gelet op dit beleid zijn de stroken waar nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing kan worden opgericht langs de Kerkelaan niet aanvaardbaar.

1.5. Hondshalstermeer

Op de streekplankaart heeft het Hondshalstermeer de aanduiding "natuurgebied". Het bestemmingsplan gaat daar grotendeels van uit. De aanduiding "recreatie" is daar voor het noordelijk deel aan toegevoegd. Gelet op de functie van het meer als fourageer- en pleisterplaats voor watervogels en de kwetsbaarheid van deze functie voor verstoringen is deze nevenfunctie onaanvaardbaar.

Het beheer van het natuurgebied is in eerste instantie gericht op het belang van het gebied voor watervogels. De factor rust is van essentieel belang. Ook in de aanvliegroutes dienen geen belemmeringen te worden aangebracht. Dit betekent dat houtteelt, kwekerijen en de mogelijke vestiging van nieuwe bedrijven (door middel van de wijzigingsmogelijkheid ex artikel 18 van het plan) moeten worden uitgesloten in de agrarische gebieden aansluitend aan het meer. Een nadere zonering is nodig.

Om de functie als natuurgebied volledig tot zijn recht te laten komen, is het nodig om de oever van het meer (Hondshalstermeer en de kaden) ook als "natuurgebied" te beschermen.

Tenslotte is het aantal recreatieve paden rond het meer groter dan de functie "natuurgebied" zal kunnen verdragen.

In het kader van de herinrichting (deelgebiedsplan Oldambt) is alleen het noordoostelijke deel van de plankaart aangegeven mogelijkheden opgenomen. Het bestemmingsplan zou deze intentie moeten volgen.

1.6. wonen/veredelingsvrije zones

Zoals in de toelichting punt 2.6. (p. 20) wordt gesteld heeft de woonbebouwing aan de Hoofdweg overwegend geen binding met het buitengebied.

Dit wordt nog eens benadrukt op p. 35 van de toelichting: "Bij de bebouwing in het lint 't Waar-Oosterwolderhamrik is geen sprake van wonen in het buitengebied, maar van een voortzetting van de bebouwing in de kernen. Voor deze woningen is de regeling afgestemd op die in de kernen, inclusief de mogelijkheid voor de bouw van een nieuwe woning op daarvoor in aanmerking komende plaatsen". Uit de plankaart blijkt niet duidelijk waar die ruimte wordt geboden. Uit oogpunt van ruimtelijke ordening is het gewenst de woningen te situeren in de dorpen. De in het lint reeds aanwezige woningen zouden echter wel gevrijwaard moeten blijven van negatieve verschijnselen die aan het buitengebied eigen zijn. De veredelingsvrije zones zouden daarom - in enigerlei vorm - ook rond de meer geconcentreerde woongebiedjes in het lint, die in de detailkaarten zijn vasgelegd, moeten worden aangegeven.

1.7. planwijziging voor paden

Met toepassing van artikel 11 WRO (art. 18.3 van het plan) kan het plan worden gewijzigd voor de aanleg van voet- of fietspaden. Op de kaart ontbreekt een aanduiding van de zones waar dit zou kunnen gebeuren. Een dergelijke aanduiding is noodzakelijk i.v.m. rechtszekerheid en duidelijkheid. De regeling is alleen gerechtvaardigd voor paden die in de looptijd van het bestemmingsplan gerealiseerd zullen kunnen worden.

II. Opmerkingen ter verbetering van het plan

II.1. Toelichting

In de toelichting wordt uitgebreid informatie gegeven over verschillende aspecten van het plangebied, zoals geomorfologie, cultuurhistorie en landschap. Deze informatie zou aanzienlijk aan waarde winnen als per onderdeel werd aangegeven op welke wijze de betreffende waarden en/of kwetsbaarheden in voorschriften en/of op de plankaart een beschermende regeling hebben gekregen.

II.2. romneyloodsen

Het KB Stedum stelt dat niet op voorhand kan worden gesteld dat in verband met de landschappelijke waarde van het gebied op elk bouwperceel de oprichting van nissenhutten moet worden uitgesloten. Door het aangeven van een minimale dakhelling is de bouw van nissenhutten uitgesloten. De commissie geeft in overweging een vrijstellingsregeling in het plan op te nemen, waarbij als criterium de landschappelijke aanvaardbaarheid zou moeten worden genoemd.

II.3. natuurgebied De Dollard

Zeer onlangs zijn de voorontwerp-bestemmingsplannen "Eems en Dollard" en "Dollard" van de aangrenzende gemeenten voor vooroverleg ontvangen. Een uitputtende vergelijking met de beschrijving van de bestemming "natuurgebied De Dollard" uit het bestemmingsplan buitengebied Nieuwolda heeft niet kunnen plaatsvinden. Globale doorlezing levert de indruk op dat de twee eerstgenoemde plannen een wat verder doorgewerkte en daardoor helderder regeling bevatten voor overeenkomstige gebieden dan het plan voor Nieuwolda. Dit is heel begrijpelijk gezien de fase waarin de gezamenlijke bestemmingsplanactiviteiten van de Vereniging van Waddenzeegemeenten zich bevonden toen het plan buitengebied Nieuwolda werd ingestuurd voor vooroverleg.

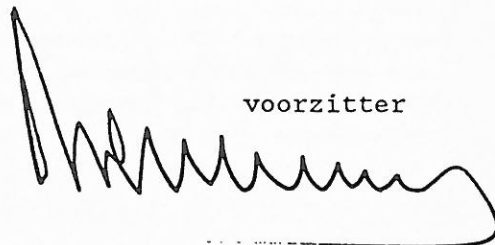
De commissie neemt aan dat de regelingen in de verschillende plannen nog eens naast elkaar gelegd zullen worden en dat het plan buitengebied Nieuwolda waar nodig en wenselijk zal worden aangepast.

II.4. goederenspoorlijn

Omdat de realisering van de goederenspoorlijn binnen de planperiode niet waarschijnlijk is komt het trace terecht niet op de plankkaart voor. Het is echter gewenst dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die de uitvoering van de lijn bemoeilijken. Bij het verlenen van vrijstellingen of het toepassen van wijzigingsbevoegdheden moet hieraan tevens getoetst worden.

namens de commissie
bestemmingsplannen:

voorzitter



secretaris



Opmerkingen m.b.t. de aanvaardbaarheid van het plan

kaart Over de kade langs het Hondshalstermaar is een arcering aangegeven die niet verklaard is, maar mogelijk bedoeld is als pad. Afhankelijk van de relatie met het gestelde in de brief onder 1.5 moet of de arcering verdwijnen, of de arcering worden verklaard.

voorschriften

- 2 In de begripsbepalingen ontbreken definities van "agrarisch bedrijf" en "bodemgebonden agrarisch bedrijf"
- 3.1 In de bestemmingsomschrijving wordt de "visteelt" gemist. Deze teelt wordt als een tak van intensieve veehouderij beschouwd. Het zou overigens zuiverder zijn om de beschrijving van "agrarisch bedrijf" in de begripsbepalingen op te nemen.
- 3.2 Gebouwen dienen binnen het bebouwingsvlak te worden geplaatst. Voor andere bouwwerken zoals silo's wordt deze regeling gemist. Zie het in de brief gestelde onder 1.3.
- 3.2.a4, 3.4.a, 4.2.a4, 8.2.a6 De inhoud van de dienstwoning is met 600 m³ voldoende bemeten. Bepaald zou kunnen worden dat dit maximaal 1000 m³ (of welke maat die reeds aanwezig is) mag zijn indien de bestaande bedrijfswoning zo groot is. Bij een nieuw te bouwen bedrijfswoning is 1000 m³ te groot.
- 3.4e In het geval van vrijstelling moet duidelijk zijn waarom op grond van het plan zelf al niet de betreffende ruimte kan worden geboden. In het geval van de noodzakelijke nadere afweging moet aangegeven worden welke belangen moeten worden afgewogen en waar de grenzen liggen. De toelating van torensilo's dient te worden getoetst aan de consequenties voor het landschap.
- 5.3.a2. Het criterium van de landschappelijke inpasbaarheid zou hier naast de hinder en veiligheid ook moeten worden vermeld.
- 5.3.a.3 Wat zijn de toetsingscriteria voor het verlenen van deze vrijstelling?
- 6.3.b De aangegeven maximale oppervlakte is groter dan volgens het provinciaal beleid als maximum wordt toegestaan (70 m²). Hiervan kan zonder grondige motivering niet worden afgeweken.
- 6.3.c Wat zijn de toetsingscriteria voor het verlenen van deze vrijstelling?
- 6.3.d en 8.3 Ook hier moeten de toetsingscriteria genoemd worden.
- 8.7a Deze regeling biedt ruimte voor nijverheidsbedrijven. Wat

daaronder verstaan moet worden is niet duidelijk.

Algemeen is het ongewensd in het landelijke gebied ruimte te bieden aan bedrijven die geen functionele relatie hebben met het gebied. Het criterium "geen afbreuk doen aan de agrarische functie" is onvoldoende toegesneden op het beleid om bedrijven die functioneel in of bij dorpen passen uit het landelijke gebied te weren.

- 6.2.a4 Het begrip "eenmalig" is hier verwarrend gebruikt. Bedoeld zal zijn dat de oppervlakte met één maal 10 % van het ten tijde van de terinzagelegging bestaande mag worden vergroot. Of dat in fasen gebeurt lijkt niet ter zake.
De wijze van definiëren middels een percentage vereist overigens een goede inventarisatie van de bestaande oppervlakten.
- 11 natuurgebieden
Op de kaart komt de aanduiding Nb voor, die niet in de verklaring, en niet in het voorschrift voorkomt.
- 16 Het is onlogisch om het afgraven van als zodanig bestemde dijken niet te verbieden c.q. afhankelijk te stellen van een aanlegvergunning.
- 16.2b Volgens deze bepaling is het mogelijk dat schuttingen van 10 m hoog bovenop de dijk worden opgericht. Dit zal niet de opzet van het plan zijn. Het voorschrift zou de ware bedoeling duidelijker moeten afperken.
- 18.1 In dit lid is sprake van de bestemming "agrarische cultuurgronden", die in het plan verder niet voorkomt.
- 18.3 De betreffende gebieden moeten op de kaart worden aangegeven.
- 18.4 De maximum bouwhoogte van 15 m is te hoog voor de genoemde gebouwen, voor andere bouwwerken is dit alleen in speciale gevallen acceptabel. Deze regeling moet genuanceerd worden.

Suggesties en opmerkingen ter verbetering van het plan

toelichting

De dijken-inventarisatie in paragraaf 2.3.3 van de toelichting, hoewel op zichzelf interessant, is niet geheel te volgen door het ontbreken van enkele aanduidingen op het bijbehorende kaartje.

hoofdwatervgangen

Het is een goede gewoonte om hoofdwatervgangen op de plankaart aan te geven. Het lijkt alsof dit niet overal in het plangebied is gedaan. Het gemaal nabij Wagenborgen heeft ongetwijfeld een functionele binding met een hoofdwatervgang.

- kolken Voorzover deze in agrarisch gebied op privé-terrein liggen is de aanduiding "recreatie" niet terecht.

leidingstrook

De leidingstrook is aangegeven aan voornamelijk de westzijde van de Gereweg. Aan de oostkant van de Gereweg schijnt ruimte voor nieuwe leidingen aanwezig te zijn zonder dat hiermee agrarisch

gebied wordt "gehinderd". Wilt U dit nog eens nakijken?

voorschriften

- 8.1.c Waarom wordt een functie als "opslag" niet altijd binnen deze bestemming toegestaan? Het lijkt meer voor de hand liggen om op sommige plaatsen de andere binnen de bestemmingsomschrijving genoemde activiteiten uit te sluiten, dan op sommige plaatsen "opslag" als extra functie aan te geven. Overigens is het wel nodig om de bestemmingsomschrijving van "opslag" strakker te omlijnen. Opslag van chemisch afval bijvoorbeeld zal hier niet bedoeld zijn.
- 11.4 Omdat het gebruik van een natuurgebied niet voor iedereen hetzelfde inhoudt, maar wel inhoudt dat er diverse activiteiten niet mogen plaats vinden, is het gewenst om nader aan te geven wat het (strafbaar gestelde) gebruik-niet-overeenkomstig-de-bestemming inhoudt.
- 12.5 Dit is de enige bestemming waarin iets geregeld wordt omtrent seismologisch onderzoek. Is het inderdaad zo dat het in geen andere bestemming aan de orde zal komen, of wordt het niet in strijd geacht met de bestemmingsbepalingen?
- 18.6 verwezen moet worden naar artikel 53 i.p.v. 41WGh
- 18.6 In principe kunnen G.S. bij de genoemde procedure nooit een verklaring van geen bezwaar verlenen/goedkeuring verlenen aan een wijzigingsbesluit voor nieuw te bouwen bedrijfswoningen met een geluidbelasting hoger dan 50 dB(A), indien vóór de vaststelling van dit bestemmingsplan geen hogere waarden voor deze potentiële bouwlocaties zijn vastgesteld. Het ware overigens wenselijk de geluidzone van de weg op de kaart te zetten.
- 18.6 Hoewel het niet verplicht is de geluidzone van het graanbedrijf in Midwolda op de kaart aan te geven, is het voor de algemene duidelijkheid en hanteerbaarheid van het plan efficiënter om wel een lijn op de kaart te zetten.
- 20.2 De omschrijvingen in dit lid munten niet uit door helder taalgebruik. Beter Nederlands zou de leesbaarheid en het begrip vergroten!

Ministerie van Defensie

Dienst Gebouwen Werken en Terreinen
Directie Noord Nederland

Afdeling Ruimtelijke Ordening

Postbus 608
9400 AP Assen
Telefoon 05920-58911

AAN :
Het Buro Bügel Dubbeling Partners BV
Postbus 1666
9701 BR GRONINGEN

i.a.a.- Het College van Burgemeester en
Wethouders
Hoofdstraat 101
9944 AD NIEUWOLDA

INGEKOMEN 4 JULI 1988

Uw brief 16-6-88 Uw kenmerk WR/lmv
Onderwerp Bestemmingsplannen

Ons nummer
88062903

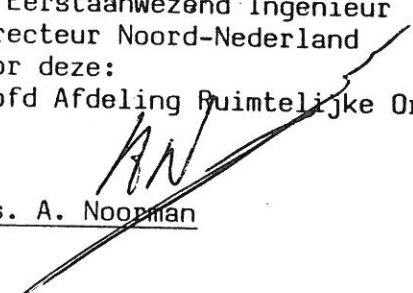
Datum

1 JULI 1988

In antwoord op Uw schrijven van 16 juni 1988
nr. WR/lmv bericht ik U, dat het daarin bedoelde ontwerp-
bestemmingsplan "Buitengebieden Nieuwolda" dezerzijds
geen aanleiding geeft tot op- of aanmerkingen.

De terzake ontvangen bescheiden gaan weder
hierbij.

De Eerstaanwezend Ingenieur
Directeur Noord-Nederland
Voor deze:
Hoofd Afdeling Ruimtelijke Ordening


Drs. A. Noorman

Bijlagen
-1-

Bezoekadres
Witterstraat 39a

Doorkiesnummer
05920-58911 8586



N.V. Nederlandse Gasunie

GEMEENTE NIEUWOLDA

21 JULI 1988

volgnr. reg. 256
dossier nr. 2173

Postbus 19
9700 MA Groningen
(Laan Corpus den Hoon 102)
Telefoon 050-219111
Telex 53448
Telegramadres Gasunie

• Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Nieuwolda
Postbus 3
9944 ZG NIEUWOLDA

Uw kenmerk

Ons kenmerk
TN/TT 88.350 B

Datum
20 JULI 1988
Doorkiesnummer
050-21.2100

Onderwerp
Ontwerp-bestemmingsplan
"Buitengebieden"

Geacht College,

Naar aanleiding van de brief van Buro Bügel Dubbeling Partners d.d. 16 juni 1988, waarmee wij bovengenoemd ontwerp-bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 BRO ontvingen, zouden wij het volgende willen opmerken.

Zoals ook in het plan is aangegeven is in het gebied waarop dit plan betrekking heeft een aantal gastransportleidingen gelegen van onze maatschappij. De ligging van de leiding buiten de leidingenstrook is echter op een enkele plaats niet geheel overeenkomstig onze gegevens op de plankaart aangegeven. Ter informatie doen wij u hierbij de plankaart weer toekomen waarop de ligging van de leidingen in rood is aangegeven en verzoeken u de aanduiding van deze leiding dienovereenkomstig te doen aanpassen.

In de voorschriften van de bestemmingen waarin deze leiding is gelegen is bepaald dat een strook grond ter breedte van 5 meter ter weerszijden van de aanduiding gasleiding tevens is bestemd voor onderhoud en beheer van de leiding. Gezien het feit dat de betreffende leiding een werkdruk van 40 bar heeft en het hier een landelijk gebied betreft zal, uit oogpunt van veiligheid en bedrijfsvoering, met een belemmerde strook van 4 meter ter weerszijden kunnen worden volstaan. Wij verzoeken u dan ook de medebestemmingsstrook van 5 meter te wijzigen in 4 meter ter weerszijden.

	V.S.	B	W.	W
V.K.A.				
bespreken				
afwijzen				
akke				
reis				
ADVIES VAN IT K				
1000				
100				
SO. 23				

26 JULI 1988

Buro Bügel

Aan
Het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
Nieuwolda

Datum .

20 JULI 1988

Blad nr.
- 2 -
TN/TT-88.350 B

Bij voorgenomen werkzaamheden in de nabijheid van de leidingen verzoeken wij u overleg te plegen met de chef van ons rayonkantoor te Hoogezand, de heer J.C. Dijkstra, telefoon 05980-90866.

Hoogachtend,



Tj. van der Schaaf

Bijlage: als genoemd



WATERSCHAP EEMSZIJLVEST

Waterschapshuis:
Hoofdweg 94, Siddeburen

tel. 05983 - 2775

postadres:
Postbus 4
9628 ZG SIDDEBUREN

postrek.nr. 4876117
bankrek.nr. 63.67.50.345
35.94.26.158

Aan het college van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
Nieuwolda

Postbus 3
9944 ZG Nieuwolda

INGEKOMEN 5 AUG 1988 593
GEMEENTE NIEUWOLDA

- 5 AUG. 1988

volgnr. reg. 270
dossier nr. 1.73

brief van : Bügel Dubbeling Partners
d.d. 16 juni 1988 WR/lmv
uw kenmerk :
onze brief van:
ons kenmerk : V.880858 DS/DRS

Siddeburen, 4 augustus 1988.

Onderwerp:

Ontwerp bestemmingsplan
buitengebieden Nieuwolda.

Bovenvermeld ontwerp-bestemmingsplan geeft ons aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Boezemmeer

In de toelichting op het plan staat op blz. 16 vermeld dat het Hondshalstermeer een ca. 160 ha groot boezemmeer is, dat naast de boezemfunctie tevens natuurreservaat is.

Op de plankaart is aan het Hondshalstermeer de bestemming "Natuurgebieden - water en oeverlanden" gegeven. In de voorschriften staat hieromtrent onder artikel 11 bij de bestemmingsomschrijving vermeld dat deze gronden bestemd zijn voor "natuurbescherming en natuur- en landschapsbeheer van water, eilanden, oeverstroken en begroeiingen, met de bijbehorende andere bouwwerken".

Wij merken op dat de boezemfunctie van deze gronden, die in de toelichting als eerste wordt genoemd, in de bestemmings-omschrijving niet duidelijk uit de verf komt. Wij stellen u voor om de bestemmingsomschrijving aan te vullen en als volgt te doen luiden: - De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn voorzover aangeduid met "water en oeverlanden" bestemd voor berging van water; voor natuurbescherming en natuur- en landschapsbeheer van water, eilanden, oeverstroken en begroeiing, met de bijbehorende andere bouwwerken-.

CEBUREN				
31-12-88				
31-12-88				
31-12-88				
ADVISANTIA				
5-11				
1-12				
1-12				
Bügel, Paul				

12 AUG. 1988



WATERSCHAP EEMSZIJLVEST

-2-

Paden

In de voorschriften is onder artikel 11 (natuurgebieden) en artikel 15 (Water) bepaald dat de betrokken gronden voorzover deze zijn aangeduid met "paden" tevens bestemd zijn voor fiets-, voet- en ruiterspaden.

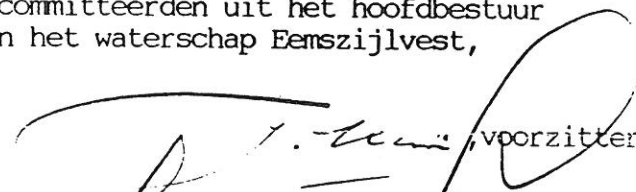
Op de plankaart zijn deze paden gesitueerd op dijkgedeelten langs de Hondshalstermaar; op de zuidwestelijke dijk langs het Verbindingskanaal en op de dijken langs het Hondshalstermeer.

Naar onze mening is de functie van een waterkering niet verenigbaar met het medegebruik als ruiterspad. Derhalve stellen wij u voor om de bestemming ruiterspaden achterwege te laten.

Ten aanzien van de voet- en fietspaden op dijken merken wij op dat bij realisatie hiervan vergunning verlening vanwege het waterschap nodig is.

Voor nader overleg betreffende voornoemde opmerkingen kan kontakt worden opgenomen met onze medewerker, dhr. D.Slagman.

Gecommitteerden uit het hoofdbestuur
van het waterschap Eemsdijlvest,


J. L. van der Vliet, voorzitter


M. J. van der Vliet, secretaris



ingesteld bij de wet van 26 maart 1920, stbl. 152, sedertdien gewijzigd

9641 KA veendam
pieter sneeuwplein 12
postbus 9, 9640 AA veendam
telefoon (05987) 13312
telex 53495
giro 839339

openingstijden:
8.00-12.00 en 13.00-17.00 uur

nummer: A 397/hw/jro
onderwerp: buitengebieden Nieuwolda

Buro voor Ruimtelijke Ordening en Milieu
Bügel Dubbeling Partners b.v.
t.a.v. de heer ir. J.A. Haarsma
Postbus 1666
9701 BR GRONINGEN

antwoord op schrijven van: 16 juni 1988, kenmerk WR/lmv
veendam, 21 juni 1988

Geachte heer Haarsma,

Naar aanleiding van het ons toegezonden ontwerp-bestemmingsplan buitengebieden Nieuwolda berichten wij u dat het plan ons op één punt aanleiding geeft te reageren.

Dit betreft de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", met name de toegespitste sub-bestemmingen voor "opslag 1", "opslag 2" en "aannemersbedrijven". Wij achten deze beperking van het gebruik tot het bestaande gebruik uit oogpunt van een gezonde bedrijfsontwikkeling minder wenselijk. Bovendien wordt de verkoop of de verhuur van de bedrijfsgebouwen te veel bemoeilijkt; het introduceren van de wijzigingsbevoegdheid en art. 11 WRO doet daar niets aan af.

Wij wijzen in dit verband op het K.B. van 29-06-1983 nr. 25 (Giessenburg). Naar onze interpretatie komt dit K.B. er op neer dat toegespitste sub-bestemmingen alleen dan aanvaardbaar zijn indien vast staat dat de behoefte aan een ruimere bestemmingsomschrijving binnen de planperiode ontbreekt. Het verdient dan ook sterk de voorkeur dat dit bij de belanghebbenden wordt nagegaan.

Overigens merken wij nog op dat de op de kaart aangegeven bestemming "Ba (aannemersbedrijf)" zowel in de toelichting (blz. 20) als in de voorschriften (art. 8 blz. 19) niet is terug te vinden, terwijl op de kaart de aanduidingen 1 en 2 ontbreken bij de bestemming "opslag".

Wij vertrouwen u met het bovenstaande naar genoegen te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

De Kamer van Koophandel en Fabrieken
voor de Veenkoloniën en Oostelijk Groningen,

Ing. H. C. Hoogerduijn Strating,
Voorzitter

Ing. H. Lubberts,
Algemeen Secretaris

23 JUNI 1988

volgnr. reg.
dossier nr.



Ministerie van Economische Zaken

	S	B	W	W
VKA				
BRON				
BRON				
BRON				
BRON				
ADVIES VAN TIT K L				
BRON	6	12	7	1
BRON				
BRON				
BRON				

*Fotokopie aan Buro Bijl /
Bubbelly Partners*

Aan

het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente
Nieuwolda,
Hoofdstraat 101,
9944 AD Nieuwolda.

Datum 22-6-1988 Uw kenmerk Ons kenmerk 0740688J.st2 Bijlage(n)

Onderwerp

Bestemmingsplan Buitengebied.

Geacht College,

In het kader van het in artikel 10 van het BRO voorgeschreven overleg
stuurde U mij het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied.
Voor deze toezending zeg ik U dank.

Ik heb dit ontwerp in handen gesteld van de Gasunie met het verzoek
eventueel kommentaar op dit ontwerp rechtstreeks aan U toe te zenden. Ik
verzoek U in de verdere planprocedure met dit kommentaar rekening te
houden.

Overigens geef ik er de voorkeur aan het aspekt "Energie" evenals het
aspekt "Handel, Ambacht en Diensten" in multidisciplinair verband te
bespreken. Mijn opmerkingen zullen dan ook t.z.t. zijn verwerkt in het
advies van de Commissie Bestemmingsplannen.

Hoogachtend,

De Rijksconsulent Economische
Zaken in de provincie
Groningen

J. O. Kluppel
J. O. Kluppel

Bezcekadres H.W. Mesdagplein 1, 9718 HP Groningen, Postbus 20101
Hoofdkantoor 2500 EC 's-Gravenhage
Bezuidenhoutseweg 30

Doorkiesnummer 050 - 146 136
Telefoon 070 79 89 11
Telefax 070 47 40 81

Telefax
Telex 31099 ecza nl
Telegramadres ecza gv



473
INGEKOMEN 14 JULI 1988

St. Luns

GEMEENTE SCHEEMDA

TELEFOON 05979-2600
Correspondentie-adres:
Postbus 17
9679 ZG Scheemda

het college van burgemeester en
wethouders van Nieuwolda
Hoofdstraat 101
9944 AD Nieuwolda

Aan

Uw kenmerk

Uw brief van

Ons kenmerk

SCHEEMDA
Brugstraat 2

Onderwerp

AZ-BA
no.

Datum

12 juli 1988

—vooroverleg bestemmingsplan
Buitengebieden Nieuwolda—

Geacht college,

Het door het Buro voor Ruimtelijke Ordening en Milieu Bügel
Dubbeling Partners uit Groningen, namens uw college, aan ons
in het kader van het vooroverleg ex. artikel 10 van het Be-
sluit op de Ruimtelijke Ordening toegezonden ontwerp-bestem-
mingsplan voor het buitengebied van Nieuwolda geeft ons
geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmer-
kingen.

Wij hopen u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders
der gemeente Scheemda,

, burgemeester

, secretaris

N.B.:

—
type/BvdH

Een afschrift van deze brief hebben wij ter kennisneming ge-
zonden aan genoemd stedenbouwkundig bureau.

—
Bijlage(n)

GEMEENTE



TERMUNTEN

INGEKOMEN 29 JUNI 1988 422

Aan: het buro Bügel, Dubbeling en Partners
Postbus 1666
9701 BR GRONINGEN

Uw kenmerk: WR/mv

Uw brief van: 16-06-1988

Ons kenmerk:

9946 PA WOLDENDORP,
A. E. Gorterweg 1

Onderwerp: bestemmingsplan
Buitengebied Nieuwolda.

Datum. 27 juni 1988.

Ten aanzien van het bij uw bovenaangehaald schrijven toegezonden bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Nieuwolda merken wij het volgende op.

De gemeentegrens nabij het perceel Kopaf 7 te Wagenborgen is op de plankaart niet goed ingetekend.

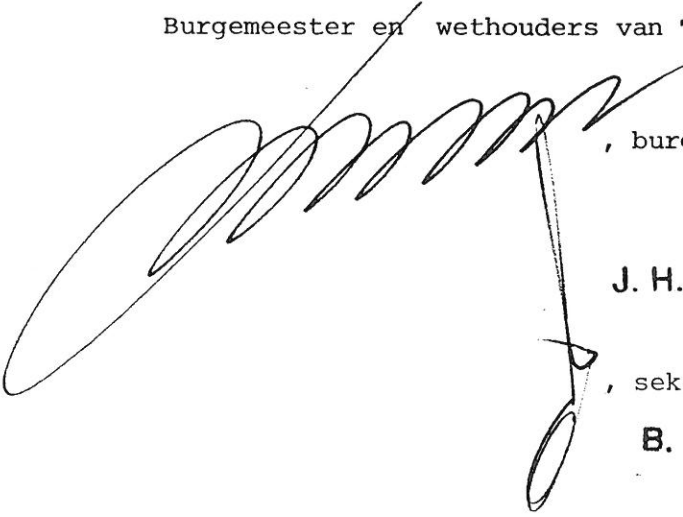
Dit perceel ligt namelijk op het grondgebied van Termunten.

Wij verzoeken U de kaart in die zin aan te passen.

Voor het overige geeft het plan ons inhoudelijk geen reden tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Termunten,

, burgemeester

J. H. MENNINGA loco

, sekretaris

B. BOS

OR/MB

Telefoon 05962-1231 - Postrekening 845198 t.n.v. gemeente-ontvanger - Bankrelatie: N.V. Bank Ned. Gemeenten te Den Haag.

Openingstijden: Sekretarie dagelijks van 9 - 12 uur; Gemeentewerken dagelijks van 10 - 12 uur. Tel. 05962 - 1566.

Gemeente-ontvanger: zitdagen op woensdag en vrijdag van 9-12 uur.

Sociale zaken: maandag en woensdag van 9-12 uur.

GEMEENTE



INGEKOMEN 5 JULI 1988

MIDWOLDA

436

Verzoeken bij antwoord datum en nummer aan te halen

Correspondentie-adres:

Postbus 1

9680 AA MIDWOLDA

Telefoon 05975 - 1333

Postrekening Gemeente 87 12 73

Bank: Rabobank 'Oldambt' Scheemda

rekening nr. 3577.16.027

Sekretarie geopend 13.30-16.30

Aan Buro Bügel Dubbeling en Partners,
t.a.v. dhr. Haarsma,
Postbus 1666,
9701 BR Groningen.

Uw kenmerk WR/lmv

Uw brief van 16.06.88

Ons kenmerk 1.777.811

Onderwerp

MIDWOLDA, 30 juni 1988.

Bestemmingsplan Buitengebieden
Nieuwolda.

Het bestemmingsplan Buitengebieden Nieuwolda, dat u in het kader van het wettelijk overleg namens burgemeester en wethouders van Nieuwolda aan ons hebt gezonden, geeft ons geen aanleiding tot het maken van op- en/of aanmerkingen.

Burgemeester en wethouders
der gemeente Midwolda,
de sekretaris, de burgemeester,



GEMEENTE FINSTERWOLDE

Korrespondentie-adres: Postbus 3, 9684 ZG Finsterwolde
Telefoon 05971 - 31855

INGEKOMEN 4 JULI 1988

926

Aan

Bureau Bugel, Dubbeling en Partners
Postbus 1666
9701BR Groningen

Uw brief van 16 juni 1988

Uw kenmerk WR/Lmv

Ons kenmerk 6946

Onderwerp Bestemmingsplan Buitengebieden
— Nieuwolda.

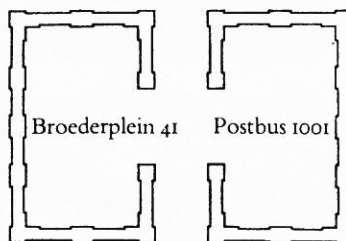
FINSTERWOLDE, 29 juni 1988.

VERZONDEN 29 JUNI 1988

Hierbij delen wij u mede, dat bovengenoemd bestemmings-
plan ons geen aanleiding geeft tot het maken van op-
merkingen.

Burgemeester en wethouders van Finsterwolde:
de wnd. sekretaris, de wnd. burgemeester,

Rijksdienst voor de Monumentenzorg



Broederplein 41

Postbus 1001

3700 BA Zeist telefoon 03404 28 122

INGEKOMEN 8 AUG. 1988 576

Burgemeester en Wethouders
van Nieuwolda
Postbus 3
9944 ZG NIEUWOLDA

nummer 159.089
bericht op 16 juni 1988
d.t.v. buro Bügel
onderwerp Ontwerp-bestemmingsplan
Buitengebied Nieuwolda

Zeist,

5 AUG. 1988

Geacht College,

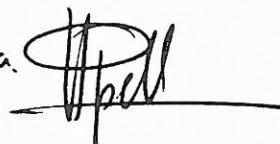
Met belangstelling heb ik kennis genomen van het ontwerp-bestemmingsplan Buitengebied gemeente Nieuwolda, dat mij ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 10 BRO werd toegezonden.

De aandacht die het plan besteedt aan de aanwezige cultuur-historische waarde en ruimtelijke karakteristiek verdient waardering, waarbij vooral de concentratie van als "beeldbepalend" aangeduide bebouwing in de buurtschap Oostwolderhamrik in het oog springt. In aansluiting op de door U gewaardeerde bebouwingskenmerken geef ik U in overweging zo mogelijk deze aanduiding ook van toepassing te laten zijn op de karakteristiek ingerichte bijbehorende erven, zodat de samenhang met de omgeving, waaraan de bebouwing haar waarde mede ontleent, eveneens kan worden veiliggesteld.

Voor het overige geeft het ontwerp-bestemmingsplan mij geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Afschrift van deze brief is gezonden aan de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening, de Directeur van de Provinciale Planologische Dienst en aan het stedenbouwkundig buro Bügel Dubbeling Partners.

De Directeur van de
Rijksdienst voor de Monumentenzorg
voor deze,
het plv. Hoofd van de Districten
Noord-Oost en Noord-West,

b.a. 

Mw. Ir. P.C. Wieringa

bijlagen



gewestelijke raad voor groningen

oude boteringestraat 1a 9712 ga groningen telefoon 050 - 182346 giro 811489

474
-173

datum 9 november 1988
nummer 13c/2206
uw schrijven
onderwerp voorontwerp-
bestemmingsplan
buitengebied

Aan het College van Burgemeester en
Wethouders der gemeente Nieuwolda,
Postbus 3,
9944 ZG NIEUWOLDA.

Het voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied, zoals dat van Uw College werd ontvangen, is onderwerp van bespreking geweest met de landbouwers uit Uw gemeente.

Mede naar aanleiding van deze bespreking zij, onder dankzegging van de geboden gelegenheid voor reactie, het navolgende opgemerkt ten aanzien van evenbedoeld bestemmingsplan.

1. Artikel 3 - Agrarische bedrijven

De gehanteerde goothoogtemaat, als vervat in lid 2 sub a onder 4, acht de landbouw te krap bemeten. Op de openbare weg zijn voertuigen toegestaan tot een maximale hoogte van 4.20 meter, terwijl bij het interne bedrijfstransport een hoogte van voertuigen - al dan niet beladen met produkten - wordt bereikt tot ca. 5 meter. De bedrijfsgebouwen dienen qua toegang hierop te worden afgestemd. Derhalve zou de landbouw genoemde goothoogtemaat verruimd willen zien tot 5 meter.

Voor wat betreft de maximale inhoudsmaat voor de eerste bedrijfswoning in evengenoemd planvoorschrift zij opgemerkt, dat bij navraag in het gebied is gebleken dat de (bestaande) voorhuizen der boerderijen een inhoudsmaat hebben tot 1.500 m³. Door de in het planvoorschrift opgenomen maximale maat van 1.000 m³ is een deel der voor-

huizen onder het overgangsrecht geplaatst, hetgeen naar de mening van de landbouw niet de bedoeling is en kan zijn geweest. Derhalve ware als maximale inhoudsmaat te hanteren 1.500 m³.

De voorschriften in lid 2 sub a onder 4 aangaande de gebouwen met de aanduiding "beeldbepalend gebouw" stuiten op bezwaren bij de landbouw. De voorschriften hebben tot gevolg, dat de vorm en afmetingen der gebouwen worden gefixeerd, hetgeen tot gevolg heeft, dat bij gehele of gedeeltelijke vernieuwing of verandering der gebouwen - al dan niet na een calamiteit - de hedendaagse functionele bouw niet mogelijk is, doch dat gebouwd of verbouwd moet worden op een wijze zoals die vroeger gebruikelijk was. De landbouw acht dit niet juist. Daarnaast zij in dit verband opgemerkt, dat slechts één der onderhavige gebouwen voorkomt op de Monumentenlijst. De Monumentenwet kent echter de bepaling, dat bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan van een beschermd object, de aanwijzing tot beschermd monument komt te vervallen. De landbouw moet constateren, dat de onderhavige bestemmingsplanvoorschriften in dezen verder gaan dan de Monumentenwet. Op grond van het vorenstaande is de landbouw van oordeel, dat genoemde planvoorschriften dienen komen te vervallen.

Lid 3 roept vragen op. Ten eerste is niet duidelijk welke criteria en motieven ten grondslag hebben gelegen aan de onderhavige aanduiding, hetgeen het gevaar van willekeur in zich draagt. Daarnaast vraagt de landbouw zich af, of het onderhavige planvoorschrift zodanig geïnterpreteerd dient te worden, dat bij herbouw na algehele vernietiging van een gebouw - al dan niet na een calamiteit - de genoemde nadere eisen niet van toepassing zijn. Gemist wordt evenwel een uitzondering als hiervoren bedoeld voor wat betreft bouw of verbouw bij een gedeeltelijk tenietgaan van een gebouw, zoals bijvoorbeeld vervanging van een voorhuis wegens slechte bouwtechnische staat of bijvoorbeeld bouw van een nieuw achtereind (schuur) na een calamiteit. De landbouw zou graag uitsluitel hierover willen hebben van Uw College.

In lid 4 wordt gemist een vrijstellingsbevoegdheid voor een gebogen dakvorm.

2. Artikel 4 - Bodemgebonden agrarische bedrijven

Voor wat betreft lid 2 sub a onder 4, lid 3 en lid 4 zij Uw College verwezen naar hetgeen onder 1. (Artikel 3 - Agrarische bedrijven) is opgemerkt.

De bedrijven die zijn aangemerkt als bodemgebonden agrarische bedrijven kunnen niet alle de instemming genieten van de landbouw. De hinderzones, zoals aangegeven bij 't Waar zijn te ruim bemeten (350 meter breed) en bovenal overbodig te achten, gelet op de diffuse woonbebouwing en gelet op het feit dat het in casu om niet-verzuringsevoelige kleigronden gaat. Derhalve kan in dezen het betrokken agrarische bedrijf de bestemming ex artikel 3 der planvoorschriften krijgen. In het verlengde hiervan zij opgemerkt, dat evenzeer geen noodzaak aanwezig is voor de in het plan gehanteerde hinderzones rondom het Hondshalstermeer, vanwege de aanwezigheid van kleigronden en vanwege het feit, dat het Hondshalstermeer zowel een boezemfunctie voor de waterbeheersing heeft als een toevluchtsoord is voor waterwild. Aangaande het agrarische bedrijf nabij Westeind zij bemerkt, dat gelet op de afstand tot de feitelijke woonbebouwing, tenminste een deel van het bouwperceel bij recht de bestemming ex artikel 3 toebedeeld dient te krijgen. Ook ten aanzien van de hinderzones aan de Zuidzijde van de kom van Nieuwolda alsmede aan de Noordwestkant van De Kamp is de landbouw van oordeel, dat gelet op de afstand tot de feitelijke woonbebouwing de breedte van 300 - 350 meter te ruim is te achten en derhalve dient te worden gereduceerd. Als gevolg hiervan komen de beide agrarische bedrijven aan de Zuidkant van Nieuwolda, alsmede het landbouwbedrijf aan de Noordwestzijde van De Kamp in aanmerking voor een bestemming ex artikel 3 der planvoorschriften.

Tevens zij opgemerkt, dat het agrarisch bedrijf Hoofdweg West 12-14 ten onrechte de kwalificatie bodemgebonden heeft gekregen en ten onrechte geen bouwperceel van 1 ha toegemeten heeft gekregen. De plankaart ware hiertoe aan te passen.

Met betrekking tot lid 4 sub e is niet duidelijk, van welk planvoorschrift vrijstelling kan worden verleend. Daarenboven kan de aanduiding "tak van veredeling" conflicteren met lid 1 ("in hoofdzaak"), gelet op de

omschrijving in artikel 1 sub m. De landbouw hecht er aan, dat de in lid 1 bij recht toegekende mogelijkheid van niet-grondgebonden landbouw overeind blijft.

3. Artikel 5 - Agrarische cultuurgrond, onbebouwd

Lid 1 roept bezwaren op van principiële aard.

Van de bestemming is uitgesloten bosbouw, hetgeen inhoudt dat de aanleg van boomgaarden als alternatieve teelt op voorhand is uitgesloten. Ook kan het gevaar aanwezig zijn - afhankelijk van de interpretatie die in dezen wordt gevolgd - dat de aanleg van tijdelijke produktiebossen op voorhand geheel is uitgesloten. Gelet op de situatie in de akkerbouwsector acht de landbouw het onjuist, dat op voorhand de teelt van alternatieve gewassen planologisch wordt uitgesloten. Aangaande de tijdelijke produktiebossen zij aanvullend Uw College onder de aandacht gebracht, dat o.a. blijkens het Meerjarenplan Bosbouw en de U.C.V. hierover tijdelijke produktiebossen als passend binnen een normale agrarische bestemming moeten worden aangemerkt.

Ook de uitsluiting van kwekerijen op gronden met de aanduiding "open gebied" acht de landbouw niet duldbaar om redenen o.a. zoals hiervoren zijn vermeld. Daarnaast is de landbouw van oordeel, dat de aanduiding "open gebied" arbitrair is te achten, zoals bijvoorbeeld de strook ten Westen van de Gereweg. Onverminderd het vorenstaande moet worden opgemerkt dat de ruimte, die in planologische zin wordt geboden voor de fruitkwekerij aan de Provinciale weg, onvoldoende is te achten. Op de bij het bedrijf aanwezige gronden worden afwisselend, volgens een roulerend systeem, percelen aangewend voor de fruitteelt. Dit komt niet tot uiting in het bestemmingsplan, welke laatste de aanwezigheid van fruitbomen fixeert op bepaalde percelen.

Het vorenstaande overziende is de landbouw van oordeel, dat de aanduiding "open gebied" moet komen te vervallen en dat kwekerijen en bosbouw bij recht (mede) zijn toegestaan op gronden met de bestemming ex artikel 5 der planvoor-schriften.

Voor wat betreft de aanduiding "leidingenstrook" zij onder Uw aandacht gebracht, dat aan de Westkant van de

Gereweg zich geen leidingen bevinden, in tegenstelling tot de kaartaanduiding. Voor zover de aanduiding een reservering mocht inhouden, bestaan hiertegen bezwaren o.a. om redenen dat de drains van de gronden aan de Westzijde van de Gereweg bij leidingaanleg doorsneden zullen worden en dat in de Oostberm van de Gereweg voldoende ruimte nog aanwezig moet worden geacht.

4. Artikel 6 - Wonen

De woning aan de Hoofdweg West, aangeduid op de plankaart als W 6 (2) is een bedrijfswoning en dient derhalve als zodanig bestemd te worden. In casu gaat het om het agrarisch bedrijf Hoofdweg West 12 en 14, welke twee - in functie zijnde - bedrijfswoningen heeft.

5. Artikel 8 - Bedrijfsdoeleinden

In navolging van hetgeen is opgemerkt ten aanzien van de artikelen 3 en 4 acht de landbouw het wenselijk dat voor de categorie agrarisch verzorgende bedrijven een vrijstellingsmogelijkheid voor een gebogen dakvorm wordt opgenomen.

6. Artikel 11 - Natuurgebieden

Een tweetal kolken, particulier eigendom zijnde, heeft de medebestemming "recreatie". De landbouw acht dit onjuist. De kolken liggen te midden van landbouwgronden en geenszins acht de landbouw het duldbaar, dat recreatieve druk op en rondom de kolken zal ontstaan. Derhalve dient genoemde medebestemming komen te vervallen.

Voor wat betreft de bestemming "paden" zij opgemerkt, dat langs de Zuidelijke helft van het Hondshalstermeer alsmede langs het Verbindingskanaal paden zijn geprojecteerd, welke niet voorkomen op de plankaart van het voorontwerp-herinrichtingsplan deelgebied Oldambt. De landbouw acht een afstemming van het bestemmingsplan op het herinrichtingsplan in dezen wenselijk en noodzakelijk.

7. Artikel 12 - Natuurgebied De Dollard

Een deel van de gronden met de onderhavige bestemming is particulier eigendom en agrarisch in gebruik. Derhalve is de landbouw van oordeel, dat in lid 1 een nevenschikking tot uiting moet worden gebracht van de agrarische functie en van de niet-agrarische functie. Daarnaast vormt lid 1 sub b juncto lid 2 sub b een beletsel voor de uitvoering van landaanwinningswerken. De landbouw is van oordeel, dat deze werken bij recht toegelaten dienen te worden.

8. Artikel 18 - Wijzigingsbepalingen

Aangaande lid 1 sub a zij opgemerkt, dat in aansluiting op hetgeen bij artikel 5 naar voren is gebracht, de landbouw de beperking van de wijzigingsbevoegdheid niet kan delen. Naar het oordeel van de landbouw dient de wijzigingsbevoegdheid toepasbaar te zijn langs alle wegen en insteekwegen in het plangebied. Deze behoefte doet zich met name gelden met betrekking tot het Zuidelijk deel van het plangebied (ten Zuiden van de lijn 't Waar - Nieuwolda - De Kamp - Oostwolderhamrik), vanwege de goede alternatieve locatie voor verplaatsing van agrarische bedrijven, welke momenteel in de bebouwde kom zijn gelegen.

Voor wat betreft lid 3 wil de landbouw er voor pleiten, dat het aanleggen van wegen ter ontsluiting van agrarische bedrijfsgebouwen en/of cultuurgronden bij recht mogelijk zal zijn in plaats van de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid, zulks mede gelet op de in het kader van de herinrichting beschikbaar zijnde subsidiemogelijkheden in dezen.

De in lid 3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de aanleg van fiets- en voetpaden draagt een te onbepaald karakter en dient komen te vervallen.

Als toetsingscriterium voor de wijzigingsbevoegdheid voor wonen in lid 2 ware in lid 4 op te nemen, dat hierdoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen en gronden niet onevenredig mogen worden geschaad. De landbouw acht dit toetsingscriterium noodzakelijk om ongewenste burgerbewoning en -bebouwing in het buitengebied tegen te gaan.

De georganiseerde landbouw vertrouwt er gaarne op, dat het vorenstaande zal worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied.

Hoogachtend,
LANDBOUWSCHAP
Gew. Raad voor Groningen,
de secretaris,

W. van der Horst

Coll. S/Ro/J.

Verslag van de inspraak- en voorlichtingsbijeenkomst van
14 oktober 1993 inzake het voorontwerp bestemmingsplan
Buitengebieden Nieuwolda.

Aanwezig: wethouder P. Drenth (voorzitter), de heer J. Haarsma
(buro Bügel) en R.A. van der Burgh.
16 belangstellenden.

1. Opening
De voorzitter heet een ieder welkom en licht het doel van
de inspraak- en voorlichtingsbijeenkomst toe.
2. Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebieden Nieuwolda
De heer Haarsma geeft een toelichting op de opzet van het
voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebieden Nieuwolda.
3. Gelegenheid tot het stellen van vragen en het maken van
op-en/of aanmerkingen.

Vr. Hoe lang is de verwachte geldigheidsduur van het
plan?

Antw. In het algemeen worden bestemmingsplannen om de ca.
10 jaar herzien. De termijn is echter afhankelijk
van allerlei ontwikkelingen die zich ten aanzien van
het plangebied kunnen voordoen.
In verband met het Leefbaarheidsproject Oldambt is
het denkbaar dat reeds op relatief korte termijn een
gedeeltelijke planwijziging zal worden voorbereid,
bijv. ten aanzien van het Hondshalstermeer.
Tezelfdertijd is het denkbaar dat de hoofdopzet van
het nieuwe bestemmingsplan buitengebied in hoofdzaak
veel langer dan 10 jaar ongewijzigd zal blijven.

Vr. Waarom hebben een aantal boerderijen de nadere
aanduiding "karakteristiek" en wat zijn daarvan de
consequenties?

Ant. Er heeft een objectieve inventarisatie plaats ge-
vonden met het doel aan te geven welke boerderijen
uit cultuur-historische overwegingen als waardevol
zijn aan te merken. Dit cultuur-historisch erfgoed
verkrijgt in het bestemmingsplan enige extra
bescherming.
De consequentie hiervan is dat bij verbouw-en
uitbreidingsplannen burgemeester en wethouders de
mogelijkheid hebben enkele nadere eisen te stellen
ter voorkoming van onevenredige aantasting van de
karakteristieke panden. Te denken valt daarbij aan
eisen als:
- de bestaande maatvoering van de karakteristieke
panden moet in beginsel worden gehandhaafd, opdat
de hoofdvorm wordt gehandhaafd;
- nieuwe bedrijfsgebouwen moeten niet dicht bij
het karakteristieke pand geplaatst worden dan
10 meter.

Vr. Het plan is in grote lijnen zodanig van opzet, dat het huidige agrarische gebruik als het ware wordt gelegaliseerd. het handhaven van de status quo kan toekomstige ontwikkelingen belemmeren, hetgeen niet wenselijk wordt geacht.

Antw. Het is geenszins de bedoeling om de ontwikkelingskansen voor de landbouw zonder meer te beperken. Evenwel moet worden onderkend dat in het buitengebied ook andere functies dan die van de landbouw moeten worden geïntegreerd. Sommige van deze functies en de woonfunctie van de dorpskernen kunnen onder zekere omstandigheden met de agrarische functie conflicteren. Daar waar de andere functies dan de agrarische prevaleren, zal uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening de agrarische functie enigszins in haar ontwikkelingskansen moeten worden beperkt. Overigens kan in dit kader worden gesteld, dat daar waar dit voorontwerp-bestemmingsplan de agrarische functie beperkt dit in hoofdlijnen een uitvloeisel is van de huidige milieuwetgeving. Met andere woorden al zou het bestemmingsplan een zekere ontwikkeling toe staan, dan zou de milieuwetgeving zich hiertegen verzetten en die ontwikkeling alsnog onmogelijk maken. Te denken valt aan de onmogelijkheid van het vestigen van intensieve veeteelt bedrijven in de geprojecteerde zones om de dorpskernen waar veredeling is uitgesloten.

Vr. Is het uitsluiten van houtteelt niet in strijd met de zorg voor het milieu?

Antw. Het uitsluiten van houtteelt in het agrarische gebied met de nadere aanduiding open gebied geschiedt primair vanuit de gedachte het landschappelijk waardevolle open gebied van het Oldambt te beschermen. In het agrarische gebied zonder deze nadere aanduiding is houtteelt wel toegestaan.

Vr. Mogen in het "open gebied" wel fruitbomen en bessenstruiken worden geplant?

Antw. Boomgaarden zijn uitgesloten in de bestemmingsomschrijving, struikgewassen echter niet.

Vr. Zijn in de gebieden "na wijziging agrarische bedrijven" vestigingen mogelijk van bestaande agrarische bedrijven?

Antw. Ja, een nevenbedrijf kan als zelfstandige eenheid worden aangemerkt.

Vr. Kunnen de geprojecteerde bebouwingsvlakken voor agrarische bedrijfsgebouwen qua situering nog worden aangepast?

Antw. Op verzoek zal dit casuïstisch worden bezien.

Vr. Er bestaat bezwaar tegen het feit dat er een zone om het Hondhalstermeer is waarbinnen geen verdeling kan plaats vinden.

Antw. Dit is geschiedt daar de natuurfunctie van het Hondhalstermeer preveleert boven de agrarische functie.

Vr. Waarom zijn de geprojecteerde stroken "na wijziging agrarische bedrijven" niet verder doorgetrokken in zuidelijke richting.

Antw. Dit is een consequentie van het reeds gevoerd vooroverleg ex art. 10 BRO. Een verdere penetratie van deze stroken doet onevenredig afbreuk aan de openheid van het landschap.

4. Sluiting

Vervolgens sluit de voorzitter de vergadering onder dankzegging voor een ieders bijdrage.

Presentielijst

Cup circuleres later

Voortuig bestemmingsplan Bunkergebied Nieuwolda,
voortlichtings- en aanspraak bijeenkomst d.d. 14.10.93

Naam	Adres	postcode	woonplaats
W. J. Hommes	Hoofdstr 9	9944 AA	Nieuwolda
F. v. Buren	Hoofdstr 11	9944 HH	Nieuwolda
M. Schaalduin	Polderdwarsw 3	9944 TD	
J. A. Koning	De Dellen 2	9944 VE	Nieuwolda
J. van Buren Stunt	Hoofdstr 11	9944 AA	"
G. K. K. K.	Polder Dwg 9	9944 AA	Nieuwolda
P. A. v. d. Waal	Hoofdstr 5	9944	Nieuwolda
J. K. K. K.	Hoofdstr 030	" BX	"
J. D. van der	Langeweg 4	9944 CC	Nieuwolda
P. D. K. K.	Hoofdstr 006	9944 BX	"
D. K. v. d. B.	Wagenburgerweg 29	9944 GB	Nieuwolda
A. B. K. K.	Hoofdstr 033	9944 EA	Nieuwolda
H. A. K. K.	Schreeklag 1	9944 VB	Nieuwolda

VOORSCHRIFTEN

Goedgekeuring te onthouden aan

- het bebouingsvlak aan de Provincialeweg 12, zoals met rode omlijnning nader op de plankaart is aangegeven;
- een gedeelte van de bestemming "agrarische cultuurgrond, onbebouwd", aansluitend op de noordelijke bebouingsgrens, en gedeelten van de bestemming "agrarische bedrijven", aansluitend op de westelijke en oostelijke perceelsgrens, van het bebouingsvlak aan de Hoofdweg West 9, zoals met rode omlijnning nader op de plankaart is aangegeven;
- een gedeelte van de bestemming "agrarische cultuurgrond, onbebouwd", aansluitend aan de zuidelijke bebouingsgrens van het bebouingsvlak aan de Hoofdweg West 9, zoals mede rode omlijnning nader op de plankaart is aangegeven;
- op de plankaart met rode omlijnning nader aangegeven gedeelten van de aanduiding "open gebied" aan de Zijdwende en de Langeveg;
- de aanduiding "na wijziging agrarische bedrijven" aan de Langeveg, zoals met rode omlijnning nader op de plankaart is aangegeven;
- de nadere aanduiding "karakteristiek gebouw" van het perceel Provincialeweg 12;
- de nadere aanduiding "beeldbepalend gebouw" van het perceel Hoofdweg Oost 10;
- de bestemming "bodengebonden agrarische bedrijven" van het perceel Hoofdweg West 10, zoals met rode omlijnning nader op de plankaart is aangegeven;
- de bestemming "agrarische cultuurgrond, onbebouwd" van het perceel Hoofdweg Oost 33, zoals met rode omlijnning nader op de plankaart is aangegeven;
- aan een gedeelte van het bebouingsvlak ten oosten van de boerdertij Polderdrievsweg 9 en aan een gedeelte van de bestemming "agrarische cultuurgrond, onbebouwd" aan de westzijde van dit bebouingsvlak, zoals met rode omlijnning nader op de plankaart is aangegeven;
- artikel 3, lid 2, sub a, onder 4, vanaf de zinsnede: "voor de gebouwen, aangeduid met "beeldbepalend gebouw" de volgende regels in acht dienen te worden genomen";
- artikel 3, lid 2, sub a, onder 5, en artikel 4, lid 2, sub a, onder 5, de woorden "met het oog op de levensvatbaarheid en ..." in artikel 3, lid 4, sub a, en in artikel 4, lid 4, sub a;
- de woorden "en sub b, onder 5" in artikel 3, lid 4, sub c, en in artikel 4, lid 4, sub c;
- artikel 3, lid 4, sub h;
- artikel 4, lid 4, sub e;
- artikel 4, lid 4, sub i;
- de zinsnede "en voor zover het de gronden betreft aangeduid met "recreatie" tevens voor de extensieve dagrecreatie" in artikel 11, lid 2, sub b, onder 1;
- de zinsnede "en voor de aanleg van fiets- en voetpaden met een verharingsbreedte van ten hoogste 2 m en uitlopend met het oog op de doorverbinding van of de kortsluiting tussen bestaande routes" in artikel 17, lid 3.

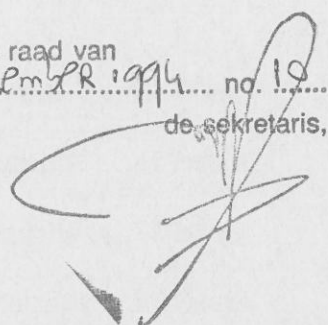
OVERZICHT

Goedgekeurd door geprojecteerde
staten der provincie Groningen
op 23 september 1995
onder nr. 136 2fd 22
Minister
Groningen

[Handwritten signature]

INHOUDSOPGAVE

Behoort bij besluit van de raad van
SCHEEMDA d.d. 22 december 1994 no. 18
Mij bekend, de sekretaris,



ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.	Begripsbepalingen	5
Artikel 2.	Wijze van meten	7

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3.	Agrarische bedrijven	9
Artikel 4.	Bodemgebonden agrarische bedrijven	13
Artikel 5.	Agrarische cultuurgrond, onbebouwd	17
Artikel 6.	Wonen	19
Artikel 7.	Gemalen	23
Artikel 8.	Bedrijfsdoeleinden	25
Artikel 9.	Manege	27
Artikel 10.	Horeca	29
Artikel 11.	Natuurgebieden	31
Artikel 12.	Groenvoorzieningen	33
Artikel 13.	Wegverkeer	35
Artikel 14.	Water	37
Artikel 15.	Dijk	39

BIJZONDERE BEPALINGEN

Artikel 16.	Algemene vrijstellingen	41
Artikel 17.	Wijzigingsbepalingen	43
Artikel 18.	Relatie met de Kampeerwet	45
Artikel 19.	Overgangsbepalingen	47
Artikel 20.	Slotbepaling	49

STAAT VAN BEDRIJVEN	51
---------------------	----

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *bouwwerk*:
elke constructie van enige omvang van hout, metaal, steen of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- b. *gebouw*:
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- c. *ander bouwwerk*:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- d. *bouwen*:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- e. *bebouwingsgrens/bestemmingsgrens*:
de als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;
- f. *bebouwingsvlak*:
het door bebouwingsgrenzen omgeven vlak; en de gronden op de plankaart aangegeven met "karakteristiek gebouw";
- g. *bestemmingsvlak*:
het door bestemmingsgrenzen omgeven vlak;
- h. *plankaart*:
kaart, waarop de bestemming is aangegeven, zoals voorgeschreven in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.
De plankaart bestaat uit:
 - a. de als plankaart gewaarmerkte kaart waarop de gebieden op schaal 1 : 10.000 zijn weergegeven;
 - b. detailkaarten, waarnaar op de onder a bedoelde kaart voor wat betreft de gronden aangeduid met "gebied dat op detailkaart is weergegeven" is verwezen en waarop de gebieden op schaal 1 : 2.000 zijn weergegeven;
- i. *bijlage*:
kaart betreffende het onderscheid van wegen in categorieën;

- j. *woning:*
een ruimte, welke blijkens zijn indeling en inrichting is bestemd voor het voeren van een zelfstandige huishouding;
- k. *dienstwoning/ bedrijfswoning:*
een woning, slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- l. *bijgebouw:*
een bij een woning behorend gebouw of onderdeel daarvan, dat niet voldoet aan een of meer eisen gesteld in de bebouwingsvoorschriften ten aanzien van de woning en dat niet voor zelfstandige bewoning is bestemd;
- m. *tak van veredeling:*
fokkerijen en mesterijen van varkens, mesterij van kalveren, fokkerij van pelsdieren of het houden van pluimvee als onderdeel van een weide- of akkerbouwbedrijf;
- n. *ambachtelijk bedrijf:*
een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen;
- o. *agrarisch verzorgend bedrijf:*
een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten en/of leveren van dieren en goederen aan agrarische bedrijven;
- p. *kampeermiddelen:*
tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans, dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht, dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

Artikel 2. Wijze van meten

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. *goothoogte:*
de hoogte, gemeten vanuit de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot de kruin van de weg; indien het bouwterrein is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg, of indien niet aan een weg wordt gebouwd, geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt;
- b. *bouwhoogte:*
de hoogte, gemeten vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot de kruin van de weg; indien het bouwterrein is gelegen op meer dan 20 cm boven of beneden de kruin van de weg, of indien niet aan een weg wordt gebouwd geldt het aansluitende, afgewerkte bouwterrein als meetpunt; verhogingen door middel van schoorstenen, lichtkoepels, antennes en ventilatiekokers worden buiten beschouwing gelaten;
- c. *plaatsing van gebouwen:*
voorzover in de voorschriften is bepaald, dat gebouwen slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak, is dit niet van toepassing op overschrijding van de bebouwingsgrenzen, tot ten hoogste 1 m door balkons, bordessen, schoorstenen en dergelijke onderdelen van gebouwen;
- d. *bestemmingsgrens:*
voor die gedeelten van de plankaart die op detailkaarten zijn weergegeven, wordt de grens van de bestemming gemeten op de detailkaarten;
- e. *dakhelling:*
voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen, dakkapellen en op aankappingen, welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;
- f. *bebouwde oppervlak:*
de oppervlakte van gebouwen tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van scheidsmuren.

Artikel 3. Agrarische bedrijven

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor al dan niet aan de grond gebonden veehouderijbedrijven, fokkerijen en mesterijen van varkens, kalveren en pelsdieren, pluimveebedrijven, akkerbouw- of tuinbouwbedrijven, visteelt en kwekerijen, met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, erven en agrarische cultuurgronden. In deze bestemming zijn tevens begrepen andere bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, de waterbeheersing, de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer en transport- en energieleidingen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

~~a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:~~

- ~~1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen een bebouwingsvlak;~~
- ~~2. de afstand tot de as van de weg tenminste 15 m dient te bedragen;~~
- ~~3. het aantal dienstwoningen per bedrijf ten hoogste een mag bedragen;~~
- ~~4. voor de gebouwen de volgende afmetingen in acht dienen te worden~~

~~genomen:~~

~~goethoogte maximaal 5 m~~

~~bouwhoogte maximaal 14 m~~

~~dakhelling minimaal 22°~~

~~inhoud dienst-~~

~~woning maximaal 1000 m³~~

~~voor de gebouwen, aangeduid met "beeldbepalend gebouw" de volgende regels in acht dienen te worden genomen:~~

~~a. de plaats van de gevels dienen met een speling van 0,25 m overeen te komen met de op het moment van terinzageleggen van het ontwerpplan bestaande gevels;~~

~~b. de op het moment van terinzageleggen van het ontwerpplan bestaande goethoogte en bouwhoogte dient met een speling van 10% te worden aangehouden;~~

~~c. de op het moment van terinzageleggen van het ontwerpplan bestaande dakhelling dient met een speling van 5° te worden aangehouden;~~

~~5. de gebouwen van een bedrijf gegroepeerd dienen te zijn op een oppervlakte van ten hoogste 1 ha;~~

~~6. binnen een bebouwingsvlak voor niet meer dan een bedrijf danwel voor niet meer dan het op de plankaart aangegeven aantal bedrijven gebouwen mogen worden opgericht;~~

~~7. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag de goethoogte maximaal 10 m bedragen van het woongedeelte van de met "karakteristiek gebouw" aangegeven boerderijen.~~

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijven ten hoogste 14 m mag bedragen;
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer, ten hoogste 10 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing en nutsvoorzieningen ten hoogste 5 m mag bedragen;
4. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van transport- en energieleidingen ten hoogste 2,50 m mag bedragen;
5. de andere bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 3 m en mestsilo's dienen gebouwd te worden binnen de in lid 2, sub a onder 5 genoemde oppervlakte van 1 ha.

goedkeuring
onthouden
Raad v. State

fr

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten aanzien van veranderingen aan bestaande gebouwen, op de plankaart aangegeven met "karakteristiek gebouw", als nadere eis stellen, dat daarbij de op het moment van de bouwaanvraag bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm aangehouden dient te worden en kunnen bij nieuwbouw als nadere eis stellen dat een afstand van tenminste 10 m ten opzichte van het met "karakteristiek gebouw" aangegeven gebouw aangehouden dient te worden.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende het bouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 3, voor een tweede dienstwoning, met bijgebouw, mits deze met het oog op de levensvatbaarheid en bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
 2. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 3. de dakhelling tenminste 30° dient te bedragen;
 4. de inhoud ten hoogste 1000 m³ mag bedragen;
 5. van het bijgebouw:
 - a. de oppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 5,50 m mag bedragen.

- b. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 3, voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- c. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 2, en sub b, onder 5, tot een afstand van tenminste 10 m uit de as van de weg, uitsluitend ten behoeve van noodzakelijke aanpassingen bij bestaande situaties;
- d. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 1, voor wat betreft de bouwhoogte van windmolens ten behoeve van agrarische bedrijven, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen. Deze vrijstelling mag eerst worden verleend nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren gedurende tenminste 14 dagen schriftelijk kenbaar te maken en nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. De vrijstelling wordt niet verleend indien met het oog op hinder en veiligheid de molen ter plaatse niet aanvaardbaar is en/of onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het landschapsbeeld;
- e. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 1, voor wat betreft de bouwhoogte van torensilo's, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 18 m mag bedragen; voor torensilo's met een bouwhoogte tot 25 m wordt de vrijstelling pas verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. De vrijstelling wordt niet verleend indien onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het landschapsbeeld;
- f. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 5 voor het bouwen van mestsilo's tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m en een oppervlakte van ten hoogste 750 m² per bedrijf;
- g. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 4, voor wat betreft het gestelde ten aanzien van de dakhelling voor het kunnen bouwen van gebouwen met een ronde dakvorm;
- h. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 4, ten aanzien van de goothoogte voor een incidentele verhoging, ten behoeve van een toegang voor voertuigen, tot een goothoogte van ten hoogste 5 m.

goedkeuring
onthouden
Raad v. State
gn.

5. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

6. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5, voor het gebruik van de dienstwoning voor bewoning anders dan ten behoeve van het bedrijf, mits niet blijkt dat wegens vergaande bouwvalligheid de economische levensduur van het gebouw geacht moet worden te zijn verstreken.

7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4. Bodemgebonden agrarische bedrijven

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor in hoofdzaak aan de grond gebonden veehouderij-, akkerbouw- of tuinbouwbedrijven, en kwekerijen, met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken, erven en agrarische cultuurgronden. In deze bestemming zijn tevens begrepen andere bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, de waterbeheersing, de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer en transport- en energieleidingen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

a. ~~Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:~~

- ~~1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen een bebouwingsvlak;~~
- ~~2. de afstand tot de as van de weg tenminste 15 m dient te bedragen;~~
- ~~3. het aantal dienstwoningen per bedrijf ten hoogste een mag bedragen;~~
- ~~4. voor de gebouwen de volgende afmetingen in acht dienen te worden~~

~~genomen:~~

~~goothoogte maximaal 5 m~~

~~bouwhoogte maximaal 14 m~~

~~dakhelling minimaal 22°~~

~~inhoud dienst-~~

~~woning maximaal 1000 m³~~

- ~~5. de gebouwen van een bedrijf gegroepeerd dienen te zijn op een oppervlakte van ten hoogste 1 ha;~~

- ~~6. binnen een bebouwingsvlak voor niet meer dan een bedrijf danwel voor niet meer dan het op de plankaart aangegeven aantal bedrijven gebouwen mogen worden opgericht;~~

- ~~7. in afwijking van het bepaalde onder 4 mag de goothoogte maximaal 10 m bedragen van het woongedeelte van de met "karakteristiek gebouw" aangegeven boerderijen.~~

goedkeuring
onthouden
Raad v.
state

gn

gredl. onthouden
Raad v. State
g

- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:
1. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijven ten hoogste 14 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer, ten hoogste 10 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing en nutsvoorzieningen ten hoogste 5 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van transport- en energieleidingen ten hoogste 2,50 m mag bedragen;
 5. de andere bouwwerken met een bouwhoogte van meer dan 3 m en mestsilo's dienen gebouwd te worden binnen de in lid 2, sub a, onder 5 genoemde oppervlakte van 1 ha.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten aanzien van veranderingen aan bestaande gebouwen, op de plankaart aangegeven met "karakteristiek gebouw" als nadere eis stellen, dat daarbij de op het moment van de bouwaanvraag bestaande goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en dakvorm aangehouden dient te worden en kunnen bij nieuwbouw als nadere eis stellen dat een afstand van tenminste 10 m ten opzichte van het met "karakteristiek gebouw" aangegeven gebouw aangehouden dient te worden.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende het bouwen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 3, voor een tweede dienstwoning, met bijgebouwen, mits deze met het oog op de levensvatbaarheid en bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn en voor de bestemmingsvlakken aangegeven met "2e dienstwoningen na verklaring geen bezwaar Gedeputeerde Staten", vooraf een verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten is ontvangen en met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte ten hoogste 7 m mag bedragen;
 2. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 3. de dakhelling tenminste 30° dient te bedragen;
 4. de inhoud ten hoogste 1000 m³ mag bedragen;
 5. van het bijgebouw:
 - a. de oppervlakte ten hoogste 50 m² mag bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 5,50 m mag bedragen.
- b. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 3, voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;

- c. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 2, en sub b, onder 5, tot een afstand van tenminste 10 m uit de as van de weg, uitsluitend ten behoeve van noodzakelijke aanpassingen bij bestaande situaties;
- d. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 1, voor wat betreft de bouwhoogte van windmolens ten behoeve van agrarische bedrijven, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen. Deze vrijstelling mag eerst worden verleend nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren gedurende tenminste 14 dagen schriftelijk kenbaar te maken en nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. De vrijstelling wordt niet verleend indien deze met het oog op hinder en veiligheid ter plaatse niet aanvaardbaar is en/of onevenredige afbreuk wordt gedaan van het landschapsbeeld;
- goedkeuring
onthouden
Raad v. State
gr*
- ~~e. het bepaalde in lid 2, sub a, ten behoeve van de bouw van gebouwen voor een tak van veredeling met inachtneming van de overige in dit lid gegeven regels en uitsluitend voorzover het betreft de gronden op de plankaart aangegeven met "veredeling bij vrijstelling";~~
- f. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 1, voor wat betreft de bouwhoogte van torensilo's, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 18 m mag bedragen; voor torensilo's met een bouwhoogte tot 25 m wordt de vrijstelling pas verleend nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. De vrijstelling wordt niet verleend indien onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het landschapsbeeld;
- goedkeuring
onthouden
Raad v. State
gr*
- g. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 5, voor het bouwen van mestsilo's tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m en een oppervlakte van ten hoogste 750 m² per bedrijf;
- h. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 4, voor wat betreft het gestelde ten aanzien van de dakhelling voor het kunnen bouwen van gebouwen met een gebogen dakvorm;
- i. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 4 ten aanzien van de goothoogte voor een incidentele verhoging ten behoeve van een toegang voor voertuigen tot een goothoogte van ten hoogste 5 m.

5. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

6. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 5, voor het gebruik van de dienstwoning voor bewoning anders dan ten behoeve van het bedrijf, mits niet blijkt dat wegens vergaande bouwvalligheid de economische levensduur van het gebouw geacht moet worden te zijn verstreken.

7. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5. Agrarische cultuurgrond, onbebouwd

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden en kwekerijen, met uitzondering van houtteelt, met bijbehorende andere bouwwerken. In deze bestemming zijn tevens begrepen andere bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, de waterbeheersing, de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer, transport- en energieleidingen.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "open gebied" zijn boomkwekerijen boomgaarden niet in de bestemming begrepen.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "leidingenstrook" zijn ze tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van bovenregionale betekenis, met bijbehorende andere bouwwerken.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "gasleiding" is een strook ter breedte van 5 m ter weerszijden van de aanduiding, tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van gasleidingen met een druk van 20 bar of meer, met bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden- geldt dat geen gebouwen mogen worden opgericht.

b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:

1. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding en regeling van het verkeer en ten behoeve van windmolens de bouwhoogte ten hoogste 10 m;
2. geen mestsilo's mogen worden gebouwd.

gredkeuring
onthouden
Raad v. State

3. Vrijstelling van de voorschriften betreffende het bouwen

a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in lid 2, sub b, voor wat betreft de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, de waterbeheersing en nutsvoorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;

2. het bepaalde in lid 2, sub b, voor wat betreft de bouwhoogte van windmolens ten behoeve van agrarische bedrijven, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen. Deze vrijstelling mag eerst worden verleend nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren gedurende tenminste 14 dagen schriftelijk kenbaar te maken en nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben. De vrijstelling wordt niet verleend indien deze met het oog op hinder en veiligheid niet aanvaardbaar is en/of onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het landschapsbeeld;
3. het bepaalde in lid 2, sub a, voor de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen, noodzakelijk voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer dan 150 m² mag bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m mag bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 5 m mag bedragen.

goedkeuring
onthouden
Raad. Stuk
f

- b. Het bepaalde in lid 2, sub b, onder 2, voor het bouwen van mestsilos tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m en een oppervlakte van ten hoogste 750 m² per bedrijf.
- c. Bij het verlenen van de in sub a en b bedoelde vrijstelling dient voor bouwwerken met een grotere bouwhoogte dan 3 m, behoudens voorzover ze naar hun aard aan de weg zijn gebonden, een afstand tot de as van de weg overeenkomstig de bijlage te worden aangehouden.

4. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 6. Wonen

(op de plankaart aangegeven met W)

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor wonen, met de bijbehorende woningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en tuinen.

Voor zover aangeduid met "museum" tevens bestemd voor museum.

Voor zover aangeduid met "kampeertrein" tevens bestemd voor ten hoogste 10 standplaatsen voor kampeermiddelen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde woningen geldt dat:

1. voorzover een bebouwingsvlak is aangegeven zij binnen het bebouwingsvlak dienen te worden gebouwd;
2. de minimum afstand tot de as van de weg, voorzover geen bebouwingsvlak is aangegeven tenminste 10 m dient te bedragen;
3. het bebouwde oppervlak van een woning, behoudens voorzover gelegen binnen een bebouwingsvlak niet meer mag bedragen dan 90 m²;
4. in afwijking van het onder 3 bepaalde, woningen met een, op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp-plan aanwezig bebouwd oppervlak van tenminste 82 m², met 10% mogen worden uitgebreid;
5. voorzover geen bebouwingsvlakken zijn aangegeven de afstand tot de zijerfscheiding tenminste 3 m dient te bedragen;
6. het aantal woningen per bebouwingsvlak c.q. bestemmingsvlak ten hoogste een dan wel ten hoogste het op de plankaart aangegeven aantal mag bedragen;
7. voor de woningen binnen de bebouwingsvlakken c.q. bestemmingsvlakken aangegeven met W1 t/m W5 de volgende maten in acht genomen dienen te worden:

categorie	W1	W2	W3	W4	W5
goothoogte max	2,50 m	2,50 m	3,50 m	4,50 m	5,50 m
bouwhoogte max	6,50 m	8 m	8,50 m	8,50 m	9 m
dakhelling min	30°	30°	30°	30°	20°

8. in afwijking van het bepaalde onder 7 mag de goothoogte voor de categorieën W1 en W2 voor ten hoogste 30% van de gootlengte maximaal 5 m bedragen;

9. voor de woningen binnen de bebouwingsvlakken aangegeven met W6 de volgende regels in acht dienen te worden genomen:
 - a. de plaats van de gevels dienen met een speling van 0,25 m overeen te komen met de op het moment van terinzageleggen van het ontwerpplan bestaande gevels;
 - b. de op het moment van terinzageleggen van het ontwerpplan bestaande goothoogte en bouwhoogte dient met een speling van 10% te worden aangehouden;
 - c. de op het moment van terinzageleggen van het ontwerpplan bestaande dakhelling dient met een speling van 5° te worden aangehouden.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde bijgebouwen geldt dat:
 1. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 5,50 m mag bedragen;
 3. zij tenminste 4 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de woning dienen te worden opgericht;
 4. de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bijbehorende woning niet minder dan 3 m en niet meer dan 25 m mag bedragen;
 5. het met bijgebouwen te bebouwen oppervlak per woning niet meer mag bedragen dan 50 m²;
 6. Voorzover binnen een bestemmingsvlak gronden zijn aangegeven met "bijgebouwen" de bijgebouwen uitsluitend op die gronden mogen worden gebouwd.
- c. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en van windmolens ten hoogste 10 m.

3. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 2, uitsluitend ten behoeve van het kunnen aanpassen bij een bestaande situatie, waarbij de bestaande afstand tot de as van de weg niet mag worden verkleind;
 - b. het bepaalde in lid 2, sub b, onder 5, tot een maximum oppervlak van 100 m² ten behoeve van het houden van vee, hobby's en beroepen, passend bij de woonfunctie, mits de oppervlakte van het bij de woning behorende bouwperceel tenminste 1.000 m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 3 tot een oppervlakte van 125m²;
 - d. het bepaalde in lid 2, sub c, voor wat betreft de bouwhoogte van windmolens, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;
- Vooraf winnen Burgemeester en Wethouders advies in van de Inspecteur VOMIL. Deze vrijstelling mag eerst worden verleend nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren gedurende tenminste 14 dagen schriftelijk kenbaar te maken en nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben;

- e. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 5 uitsluitend ten behoeve van het kunnen aanpassen bij een bestaande situatie waarbij de bestaande afstand tot de as van de weg niet mag worden verkleind.

4. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 7. Gemalen

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor gemalen, met de bijbehorende gebouwen waaronder dienstwoningen niet zijn begrepen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
 - 1. de goothoogte ten hoogste 4,50 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 7 m mag bedragen.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten behoeve van windmolens ten hoogste 25 m en voor het overige ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verzorgende bedrijven;
 - b. ambachtelijke bedrijven, met een oppervlak van ten hoogste 1000 m² per bedrijf;
 - c. voorzover aangegeven met "opslag" tevens voor opslag van goederen;
 - d. voorzover aangegeven met "aannemersbedrijf" tevens voor aannemersbedrijf;
- met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
 1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
 2. het aantal dienstwoningen ten hoogste een per bedrijf mag bedragen;
 3. de goothoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
 4. de bouwhoogte ten hoogste de op de plankaart aangegeven hoogte mag bedragen;
 5. de dakhelling voor tenminste 80% van het oppervlak tenminste het op de plankaart aangegeven aantal graden dient te bedragen;
 6. de inhoud van een dienstwoning ten hoogste 1000 m³ mag bedragen.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 8 m mag bedragen.

3. Vrijstelling van de voorschriften betreffende bebouwing

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 2, sub b, voor wat betreft de bouwhoogte van windmolens, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen. Vooraf winnen Burgemeester en Wethouders advies in van de Inspecteur VOMIL. Deze vrijstelling mag eerst worden verleend nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken en nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
- b. het bepaalde in lid 2, sub a, onder 5 voor het kunnen bouwen van gebouwen met een gebogen dakvorm

4. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

5. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

7. Wijziging

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bepaalde in lid 1 wijzigen ten behoeve van andere dan de aldaar genoemde bedrijven, met dien verstande dat wijziging uitsluitend mag worden toegepast voor ambachtelijke die geen afbreuk doen aan de agrarische functie van het buitengebied en voor bedrijven genoemd in de bij de voorschriften als bijlage opgenomen staat van bedrijven.
- b. Alvorens de onder a bedoelde bevoegdheid toe te passen stellen Burgemeester en Wethouders belanghebbenden gedurende tenminste 14 dagen in de gelegenheid hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 9. Manege

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor een bedrijf hoofdzakelijk gericht op de verzorging, stalling, het dresser en trainen van paarden en het beoefenen van de ruitersport, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
 - 1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
 - 2. de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte ten hoogste 12 m mag bedragen;
 - 4. voor tenminste 80% van het oppervlak de dakhelling tenminste 30° dient te bedragen;
 - 5. het aantal dienstwoningen ten hoogste een mag bedragen;
 - 6. de inhoud van een dienstwoning ten hoogste 1000 m³ mag bedragen.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10. Horeca

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor een horecabedrijf, met de bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken en terreinen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
1. zij slechts mogen worden gebouwd binnen het bebouwingsvlak;
 2. de goothoogte ten hoogste 4 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte ten hoogste 9 m mag bedragen;
 4. voor tenminste 80% van het oppervlak de dakhelling tenminste 30° dient te bedragen;
 5. het aantal dienstwoningen ten hoogste een mag bedragen;
 6. de inhoud van een dienstwoning ten hoogste 1000 m³ mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11. Natuurgebieden

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn voorzover aangeduid met: -
"kolken c.a." bestemd voor natuurbescherming en natuur- en landschapsbeheer van kolken, oeverstroken, graslanden en beplantingen, met de bijbehorende andere bouwwerken;

- "water en oeverlanden" bestemd voor natuurbescherming en natuur- en landschapsbeheer van water, eilanden, oeverstroken begroeiingen en tevens waterberging, met de bijbehorende andere bouwwerken;
- "paden", tevens bestemd voor voet- en fietspad en/of ruiterspaden met de bijbehorende andere bouwwerken.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "leidingenstrook" zijn ze tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van bovenregionale betekenis, met bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat uitsluitend observatiegebouwen mogen worden opgericht, met dien verstande dat de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen en het bebouwde oppervlak ten hoogste 20 m².
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat:
 - 1. deze uitsluitend mogen worden opgericht, indien zij noodzakelijk zijn voor de instandhouding, het onderhoud of ter verhoging van de landschappelijke en de natuurwetenschappelijke waarde en voorzover het de gronden betreft aangeduid met "recreatie" tevens voor de extensieve dagrecreatie;
 - 2. de bouwhoogte ten hoogste 1,50 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12. Groenvoorzieningen

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor groenstroken, beplantingen en speel-en picknickvoorzieningen, met de bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden geldt dat geen gebouwen mogen worden opgericht.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13. Wegverkeer

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor wegen met een rijbaan met ten hoogste 2 rijstroken, parkeerstroken, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, met de bijbehorende gebouwtjes ten behoeve van de verkeerswaarneming, bediening van kunstwerken en verkeerslichten, gemalen en andere bouwwerken en voorts andere bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing en nutsvoorzieningen.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "leidingenstrook" zijn ze tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van bovenregionale betekenis, met bijbehorende andere bouwwerken. Voorzover de gronden zijn aangeduid met "gasleiding" is een strook ter breedte van 5 m ter weerszijden van de aanduiding tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van gasleidingen met een druk van 20 bar of meer, met bijbehorende andere bouwwerken.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
 1. de inhoud per gebouwtje ten hoogste 20 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer ten hoogste 15 m.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming, met dien verstande dat de gronden aangeduid met "paden" slechts mogen worden gebruikt voor voet- fiets- en ruiterspaden.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14. Water

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor sloten, vaarten, kanalen, dijken en oeverstroken, met de bijbehorende gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, botenberging en gemalen en andere bouwwerken.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "leidingenstrook" zijn ze tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van leidingen van bovenregionale betekenis, met bijbehorende andere bouwwerken. Voorzover de gronden zijn aangeduid met "gasleiding" is een strook ter breedte van 5 m ter weerszijden van de aanduiding tevens bestemd voor het leggen, onderhoud en beheer van gasleidingen met een druk van 20 bar of meer, met bijbehorende andere bouwwerken.

Voorzover de gronden zijn aangeduid met "paden", tevens bestemd voor fiets-, voet- en ruiterspaden.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
 1. de oppervlakte van een botenberging ten hoogste 50 m² en van de overige gebouwen de inhoud ten hoogste 20 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen en voor andere bouwwerken ten behoeve van de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer ten hoogste 15 m mag bedragen.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 15. Dijk

1. Bestemming

De als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor een waterkering in de vorm van een dijk, met de bijbehorende gebouwen en andere bouwwerken.

In deze bestemming zijn tevens begrepen andere bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, de waterbeheersing, de geleiding, beveiliging of regeling van het verkeer, en transport- en energieleidingen.

2. Voorschriften betreffende bebouwing

- a. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gebouwen geldt dat:
 1. de oppervlakte per gebouw ten hoogste 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gemeten uit de kruin van de dijk.
- b. Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, gemeten uit de kruin van de dijk en voor andere bouwwerken ten behoeve van de begeleiding van het scheepvaartverkeer ten hoogste 10 m.

3. Voorschriften betreffende ander gebruik

Ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden en gebouwen geldt dat zij slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming.

4. Vrijstelling van de voorschriften betreffende ander gebruik

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3, wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 16. Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de maatvoering ten aanzien van bestemmingsgrenzen, tot een afwijking van ten hoogste 10%, teneinde deze bij de definitieve uitmeting van het plan in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de voorschriften betreffende de goothoogte en de bouwhoogte, tot een afwijking van ten hoogste 10% en van de dakhelling tot een afwijking van ten hoogste 5 graden, ten behoeve van het aansluiten bij bestaande maten, indien het verandering, vernieuwing en/of vergroting van op het moment van de bouwaanvraag aanwezige bouwwerken betreft.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, wachthuisje, telefooncel, rioolgemaaltje, toiletgebouw, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en andere bouwwerken van openbaar nut, tot een maximum oppervlak van 15 m² en een maximum bouwhoogte van 3 m.

Artikel 17. Wijzigingsbepalingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemming "agrarische cultuurgronden -onbebouwd", wijzigen in de bestemming "agrarische bedrijven" en "bodembebonden agrarische bedrijven", met dien verstande dat de wijziging in de bestemming "agrarische bedrijven" niet is toegestaan voor de gronden aangeduid met "geen veredeling" en veredeling bij vrijstelling", met dien verstande dat:
 - a. voor de gronden aangegeven met "open gebied" de wijziging alleen is toegestaan voor de gedeelten aangeduid met "na wijziging agrarische bedrijven";
 - b. de bepalingen in artikel 3 en 4 op overeenkomstige wijze worden toegepast;
 - c. de afstand van bebouwing tot de as van de weg zoals aangegeven op de bijlage in acht wordt genomen.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen in die zin dat de bestemming agrarische bedrijven en bodembebonden agrarische bedrijven mag worden gewijzigd in de bestemmingen wonen, agrarische cultuurgronden, agrarische verzorgende bedrijven en ambachtelijke bedrijven, mits
 - per agrarisch bedrijf niet meer dan een woning of een bedrijf ontstaat en de voorschriften betreffende de bebouwing aansluiten bij de op het moment van de bouwaanvraag aanwezige bebouwing, waarbij ten hoogste 10% mag worden afgeweken van de goot- en bouwhoogte en ten hoogste 5° van de dakhelling;
 - voorzover de wijziging betrekking heeft op een gebouw op de plankaart aangeduid met "karakteristiek" mag het aantal woningen maximaal 3 bedragen.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen voor het aanleggen van wegen, uitsluitend ter ontsluiting van agrarische bedrijfsgebouwen en/of cultuurgronden en voor de aanleg van fiets- en voetpaden met een verhardingsbreedte van ten hoogste 2 m en uitsluitend met het oog op de doorverbinding van of de kortsluiting tussen bestaande routes.

4. Burgemeester en Wethouders kunnen overeenkomstig het gestelde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan wijzigen ten behoeve van een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, wachthuisje, telefooncel, rioolgemaal, toiletgebouw en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen tot een maximum inhoud van 100 m³ en een maximum bouwhoogte van 5 m voor gebouwen en 15 m voor andere bouwwerken.
5. Tot de onder 1 tot en met 4 bedoelde wijziging wordt niet overgegaan indien uit landschappelijke, verkeerstechnische, milieuhygiënische en landbouwkundige overwegingen de wijziging ter plaatse niet aanvaardbaar is te achten.
6. Voorzover de wijziging de bouw van woningen mogelijk maakt binnen een zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet Geluidhinder, is de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de woning vanwege een weg of een terrein met een bedrijfsbestemming 50 dB(A) dan wel na ontheffing door Gedeputeerde Staten 55 dB(A).
7. Alvorens tot toepassing van de onder 1 t/m 4 bedoelde bevoegdheid over te gaan, stellen Burgemeester en Wethouders gedurende tenminste 14 dagen belanghebbenden in de gelegenheid hun bezwaren schriftelijk kenbaar te maken.

Artikel 18. Relatie met de Kampeerwet

De in het plan gegeven bestemmingen, verzetten zich niet tegen het gebruik als bedoeld in de Kampeerwet van 14 mei 1981, onder:

- artikel 21 (kamperen bij de boer);
- artikel 22, lid a (clubs- en groepskamperen);
- artikel 22, lid b (kamperen met 5 kampeermiddelen gedurende 6 weken);
- artikel 22, lid c (kampeerboerderij);
- artikel 27, lid 3 (72 uur kamperen op eigen grond).

Artikel 19. Overgangsbepalingen

1. Voorschriften betreffende het bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, danwel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van de bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan - behoudens in dit artikellid - zijn bepaald tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan, en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 24 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan.

2. Voorschriften betreffende het gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan - behoudens in dit artikellid - bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan voor zover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik van kracht wordt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

Artikel 20. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "Voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Buitengebieden Nieuwolda, nr. 64.00.01, gemeente Scheemda."

STAAT VAN BEDRIJVEN

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTAND	MILIEU CATEG.
01	LANDBOUW EN VEETEELT		
01.3	Plantsoenendiensten, hoveniersbedrijven	10	1
20/20	INDUSTRIE		
20.81.1	Broodbakkerijen v.c. k.d. 2500 kg meel/week: -bestemd voor winkelbedrijf ter plaatse	30	2
20.83	Banketbakkerijen	10	1
22.7	Textielwarenindustrie	30	2
22.9	Overige textielindustrie: - textielind. n.e.g.	30	2
23.1	Confectiekledingindustrie	30	2
23.2	Loonconfectiefabrieken	30	2
23.3	Maatkledingbedrijven	10	1
23.4	Pelsbereiderijen, bontfabrieken en bontwerkerijen	10	1
23.5	Hoeden-, petten- en mode-artikelenfabrieken	10	1
25.63	Mandenmakerijen	30	2
25.69	Vlechtwarenfabrieken	30	2
25.75	Woningstofferderijen	10	1
27.15	Chemigrafische bedrijven	30	2
27.16	Loonzetterijen	10	1
27.2	Uitgeverijen (uitsluitend kantoor)	0	1
32.2	Aardewerkindustrie: -klein (elektr. ovens k.d. 40 kW totaal)	30	2
32.83	Glas-in-loodzetterijen	30	2
61/62	GROOTHANDEL		
61.14	Fijne zaden en peulvruchten	30	2
61.17	Bloemen, planten en tuinbenodigdheden	30	2
61.92	Scheepsbenodigdheden	30	2

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTAND	MILIEU CATEG.
61.99	Vakbenodigdheden en dergelijke	30	2
62.2	Huishoudelijke artikelen, ijzer- waren, auto-accessoires, hout- waren en dergelijke	30	2
62.8	Optische, fotografische, sport- en dergelijke artikelen: - zonder vuurwerk	30	2
68	REPARATIEBEDRIJVEN VOOR GEBRUIKSGOEDEREN		
68.1	Schoen- en andere lederwaren- reparatiebedrijven	10	1
68.21	Autoreparatiebedrijven	30	2
68.24	Autobekleiderijen	10	1
68.29	Autoreparatiebedrijven n.e.g.: - zonder tectyleerderij	30	2
68.3	Fietsen-, bromfietsen en motor- fietsen reparatiebedrijven	30	2
68.4	Uurwerkreparatiebedrijven	10	1
68.5	Goud- en zilversmederijen (repa- ratiebedrijven)	10	1
68.6	Reparatiebedrijven voor elek- trische gebruiksgoederen	10	1
68.7	Reparatiebedrijven voor muziek- instrumenten	10	1
68.9	Reparatiebedrijven voor n.e.g. gebruiksgoederen	10	1

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTAND	MILIEU CATEG.
85	VERHUURBEDRIJVEN		
85.3	Verhuurbedrijven van ge- bruiksgoederen	10	1
98	OVERIGE DIENSTVERLENEN- DE BEDRIJVEN (GEDEELTELIJK)		
98.21	Glazenwasserijen en schoon- maakbedrijven	30	2
98.22	Schoorsteenveegbedrijven	10	1
98.29	Schoonmaakbedrijven n.e.g.	10	1
98.33	Wasverzendinrichtingen	10	2
98.34	Stoppage- en oppersinr.	10	1
98.35	Wasserettes, wassalons	10	2
98.36	Tapijtreinigingsbedrijven (niet ter plaatse, alleen verzenden)	10	1

AFKORTINGEN:

ind. - industrie
 inr. - inrichting
 k.d. - kleiner dan
 n.e.g. - niet elders genoemd in de volledige lijst uit de V.N.G.-brochure
 v.c. - verwerkingscapaciteit