

RUIMTE REGIE RESULTAAT



R

////////

Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Eemsmond

Stitswerd - Jacob Tilbusscherweg 22-24

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1651.BP01StitJacobTilbw-0301

projectnummer:

20160624

projectleider:

E. Venema

planstatus

datum:

03-02-2017

21-06-2017

08-11-2017

status:

concept

voorontwerp

ontwerp



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Planologische regeling	8
1.4	Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2	Huidige en toekomstige situatie	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Voorgenomen initiatief	12
2.3	Ruimtelijke inpassing	13
Hoofdstuk 3	Beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	17
Hoofdstuk 4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieuzonering	19
4.2	Geluid	20
4.3	Water	20
4.4	Bodem	21
4.5	Archeologie	21
4.6	Cultuurhistorie	22
4.7	Ecologie	22
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Luchtkwaliteit	23
4.10	Kabels, leidingen en zoneringen	24
4.11	Mer-beoordeling	24
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen	27
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	29
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
6.2	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	30
Bijlage bij de toelichting		31

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan	33
Bijlage 2	Archeologisch bureauonderzoek	45
Bijlage 3	Vooroverlegreacties	63
Regels		67
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	69
Artikel 1	Begrippen	69
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Agrarisch - Wierdenlandschap	79
Artikel 4	Waarde - Archeologie 2	86
Artikel 5	Waarde - Archeologie 4	88
Hoofdstuk 3	Algemene regels	91
Artikel 6	Anti-dubbel telregel	91
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	92
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	93
Artikel 9	Overige regels	95
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	97
Artikel 10	Overgangsrecht	97
Artikel 11	Slotregel	98
Bijlagen bij de regels		99
Bijlage 1 of deeltijdfunctie	Specifieke toetsingscriteria ondergeschikte tweede tak	101
Bijlage 2 woningen	Lijst van toegestane beroepen en bedrijven bij	105
Bijlage 3	Beplantingsplan	107

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

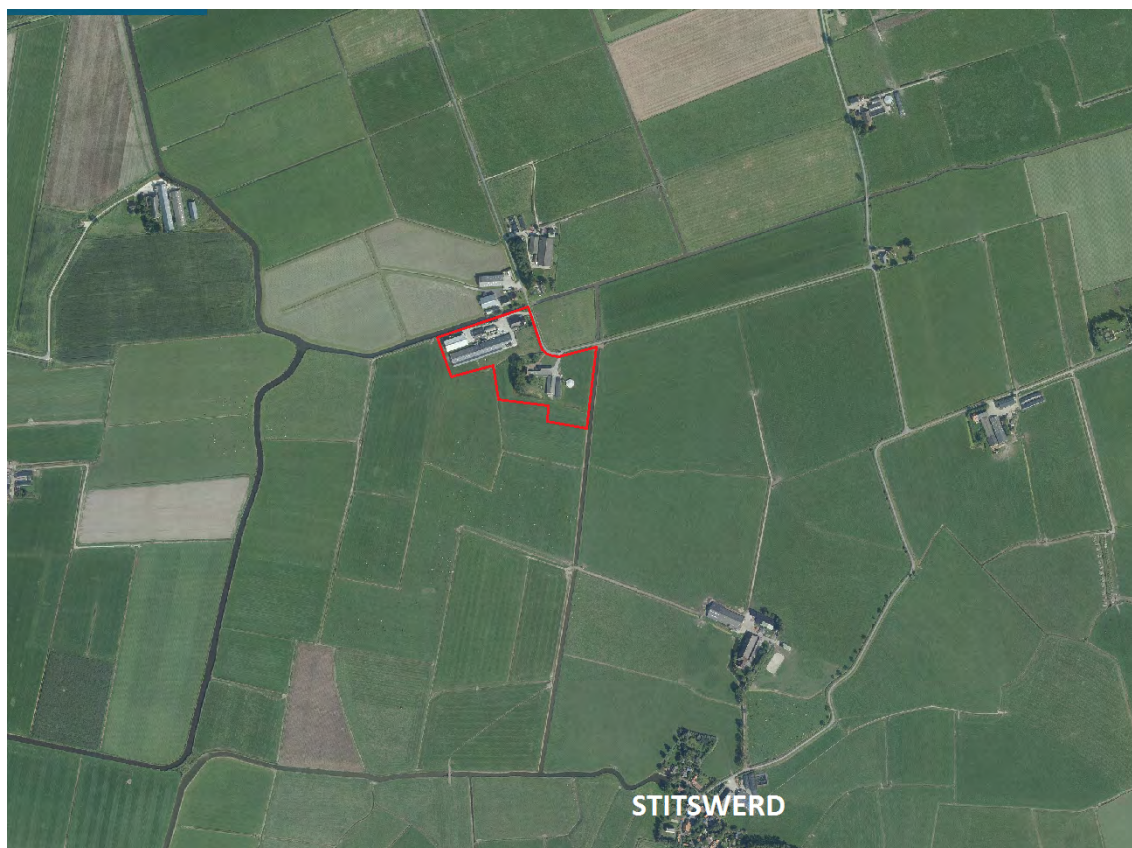
1.1 Aanleiding

Aan de Jacob Tilbusscherweg 24 is een gecombineerd melkvee- en pluimveebedrijf gevestigd. Dit bedrijf wil de oppervlakte pluimveestallen uitbreiden in het kader van dierenwelzijn. Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen hebben keukentafelgesprekken plaatsgebonden. De keukentafelgesprekken hebben geleid tot een door Libau opgesteld landschappelijk inpassingsplan waar zowel de gemeente, de provincie als ook de initiatiefnemer mee instemt.

Vanuit landschappelijk oogpunt is gekozen om de stal bij het agrarisch bedrijf aan de Jacob Tilbusscherweg 22 te realiseren. Dit naastgelegen bedrijfsperceel hoort eveneens bij Maatschap Wiersma. De beoogde nieuwbouw is gedeeltelijk buiten het bouwperceel van dit bedrijf geprojecteerd. In het geldende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de situering van het bouwvlak zodanig gewijzigd wordt dat de bouw mogelijk kan worden gemaakt. Echter, op het bedrijfsperceel waar de nieuwe pluimveestal is beoogd, is een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering niet toegestaan. Daarom wordt de situatie planologisch geregeld door de twee agrarische bedrijven te koppelen tot één bedrijf met een bouwvlak van in totaal 2 hectare. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologische kader waarbinnen de ontwikkeling mogelijk is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat twee agrarische bedrijfskavels die in het landelijk gebied ten noorden van Stitswerd liggen. De twee percelen liggen samen met twee andere bedrijfspercelen solitair in het open landschap. De ligging van het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1 De ligging van het plangebied

1.3 Planologische regeling

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Buitengebied*, dat door de gemeenteraad van Eemshard is vastgesteld op 28 juni 2010 en op 15 oktober 2015 gedeeltelijk is herzien. Het plangebied is hierin bestemd als 'Agrarisch - Wierdenlandschap'. De bedrijfspercelen zijn beide aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel niet grondgebonden agrarisch bedrijf'. Binnen deze bouwpercelen zijn bouwvlak van elk ongeveer 1 hectare opgenomen.

Het bouwperceel van Jacob Tilbusscherweg 24 is bovendien aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak'. Binnen deze aanduiding is niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ondergeschikte aan het grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. In het bestemmingsplan is bepaald dat de totale staloppervlakte ten behoeve van intensieve agrarische bedrijvigheid voor het perceel Jacob Tilbusscherweg 24 niet meer dan 2.250 m² mag bedragen. Door de bouw van een wintergarden aan de stal is dit oppervlak nu feitelijk 2.910 m².

De beoogde nieuwbouw steekt aan de zuidzijde circa 24 meter door het bouwvlak dat is opgenomen voor het bedrijf op nummer 22. Bovendien betreft het een pluimveeststal. Deze mag niet op het bedrijfsperceel van nummer 22 worden gebouwd. Ook neemt het totale staloppervlak toe. Het bouwen van de stal op deze plek is niet mogelijk op basis van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt wel mogelijkheden voor het ontwikkelen van agrarische bedrijven. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee het staloppervlak bij gelijkblijvende productieomvang en aantal dieren en verbetering van de milieusituatie vergroot kan worden. Ook zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het uitbreiden van de bouwpercelen. Echter, hiermee kan de ondergeschikte tweede tak niet mogelijk worden gemaakt op het perceel Jacob Tilbusscherweg 22. Om

de gewenste situatie mogelijk te maken is daarom dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan gegeven. Daarbij wordt ingegaan op de gewenste ontwikkeling en op de ruimtelijke inpassing daarvan in de bestaande structuur. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het van belang zijnde beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 een toetsing aan de milieuaspecten volgt. In hoofdstuk 5 volgt een toelichting op de werking van het bestemmingsplan en de daarin opgenomen regeling. Het laatste hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, waarbij aandacht wordt besteed aan de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in een grootschalig en open agrarisch landschap ten noorden van Stitswerd, aan de Jacob Tilbusscherweg. Deze weg verbindt Stitswerd met Rottum. Het plangebied omvat twee agrarische bedrijfspercelen van Maatschap Wiersma, die in een haakse bocht, aan een doodlopende zijtak van de Jacob Tilbusscherweg liggen. Deze bedrijven vormen samen met een melkveehouderij en een transportbedrijf, die aan de overzijde van de watergang Koksmaar liggen, en solitair liggend bebouwingscluster. De andere bebouwde percelen liggen op meer dan 500 meter afstand.

Het bedrijf van de maatschap is een gecombineerd melkvee- en pluimveebedrijf. Het bedrijfsperceel op huisnummer 24 ligt parallel langs de Koksmaar. Voorop dit perceel staat een boerderij met woonhuis met daarachter enkele schuren en een ligboxenstal. Ten zuiden hiervan staat een grote pluimveestal met wintergarten, met een oppervlakte van 2.910 m². Het bedrijfsperceel op huisnummer 22 staat een karakteristieke Groningse boerderij uit de jaren '30 van de vorige eeuw. Ten zuiden hiervan staat een kleine stal. De voorzijde van de boerderij ligt van de weg af, aan de westzijde. Rondom het woonhuis aan deze zijde ligt een deel van een oude gracht. Op deze locatie is al sinds de 18^e eeuw een boerderij aanwezig. Op het voorerf, langs de gracht, is enige erfbeplanting aanwezig. Voor het overige liggen de erven open in het uitgestrekte landschap. Een luchtfoto van het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.

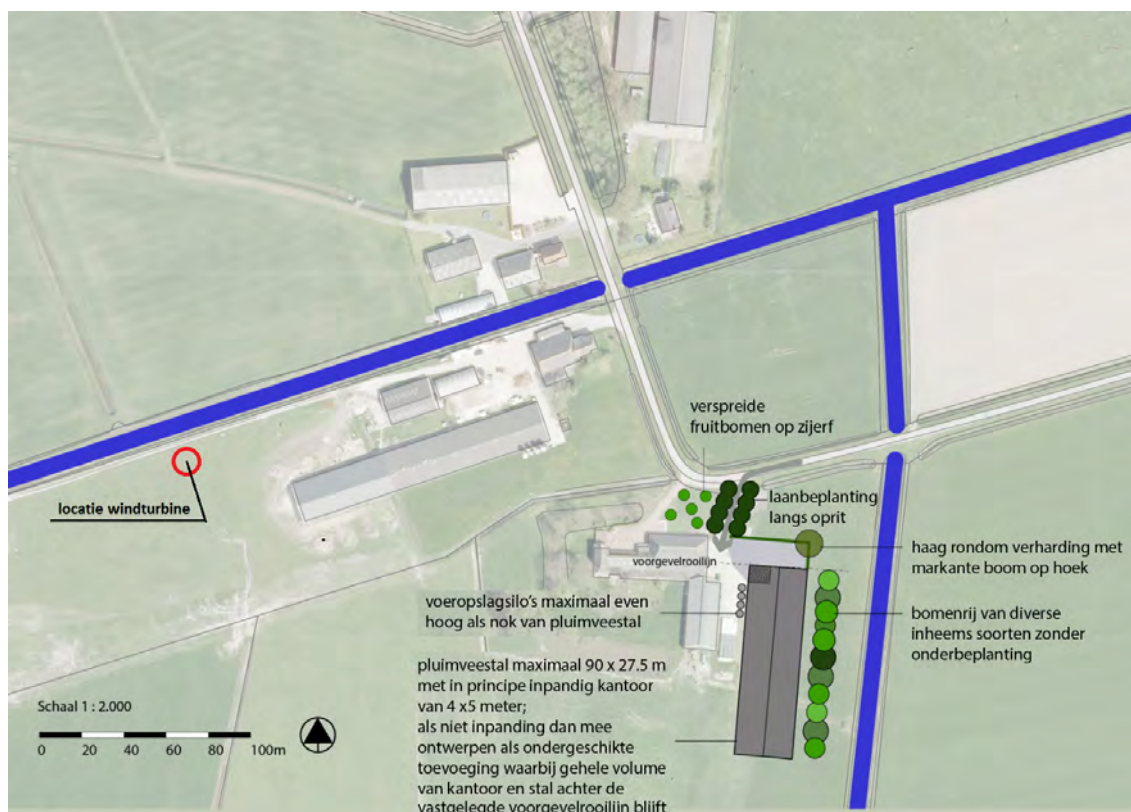


Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Voorgenomen initiatief

Bouw pluimveestal

Om te voldoen aan de eisen voor dierenwelzijn is voor het pluimvee meer stalruimte per dier nodig. In dit kader is het plan opgevat om een nieuwe pluimveestal te bouwen. Aanvankelijk was deze ten zuiden van de huidige pluimveestal beoogd. Deze situering zou vanuit landschappelijk oogpunt tot een ongewenste situatie leiden. Daarom is in overleg met adviesorganisatie voor ruimtelijke kwaliteit Libau een erfinrichtingsplan ontwikkeld waarbij de nieuwe stal achter (ten oosten) van de boerderij op huisnummer 22 wordt gebouwd. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in Bijlage 1. Hierin wordt tevens het proces om tot dit plan te komen en de landschappelijke inpassing van de nieuwbouw beschreven. Het resultaat is weergegeven in figuur 2.2.



Figuur 2.2 Gewenste situatie

Planologische aanpassing

De planologische wijziging betreft in beginsel uitsluitend het wijzigen van het bouwvlak bij gelijkblijvende oppervlakte. Langs de oostzijde van het perceel wordt een strook van het bouwvlak weggenomen. Deze oppervlakte wordt aan de zuidzijde toegevoegd. Echter, het bestemmingsplan *Buitengebied* biedt voor bedrijfsperceel aan de Jacob Tilbusscherweg 22 niet de mogelijkheid voor een ondergeschikte intensieve tak en vanuit het provinciaal beleid kan deze mogelijkheid ook niet zonder meer worden toegevoegd. Wel voldoet het bedrijf als totaal aan de maximumomvang voor agrarische bedrijven. De bouwvlakken samen hebben namelijk een oppervlakte van 2 hectare. Daarom is ervoor gekozen om de twee bedrijfspercelen samen te voegen tot één bedrijf van 2 hectare, waar een ondergeschikte intensieve tak mogelijk is. De nieuwe staloppervlakte (2.500 m²) wordt toegevoegd aan de huidige oppervlakte van 2.910 m².

Het bouwvlak van het perceel Jacob Tilbusscherweg 24 wordt zodanig gesitueerd dat alleen naar achter toe uitbreidingsmogelijkheden zijn. Hierdoor is de open ruimte tussen de percelen gewaarborgd. In de noordwestelijke hoek van het bouwvlak wordt een kleine windturbine mogelijk gemaakt. Het gaat om het verplaatsen van de mogelijkheden voor een reeds vergunde, maar nog niet gebouwde turbine.

2.3 Ruimtelijke inpassing

Landschappelijke inpassing

Een belangrijke voorwaarde voor uitbreidingen in het landelijk gebied is een verantwoorde inpassing in het landschap. Hierbij geldt het betreffende landschapstype met de daarbij behorende kernkwaliteiten als uitgangspunt. In dit geval is in samenwerking met Libau een maatwerkoplossing gevonden. Door Libau is een landschappelijk inpassingsplan met beplantingsplan opgesteld. Hiermee hebben zowel gemeente, provincie als ook de initiatiefnemer ingestemd. Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in Bijlage 1. In het landschappelijk inpassingsplan is de

landschapsstructuur uitgangspunt geweest. In de regels van dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de groenstructuur die voortvloeit uit het landschappelijk inpassingsplan.

Criteria provinciale Omgevingsverordening

Vanuit de Omgevingsverordening van de provincie Groningen gelden nog een aantal criteria voor de inpassing van agrarische bedrijfspercelen in het buitengebied. Het gaat om de volgende aspecten:

Afstand tot andere ruimtelijke elementen

Er moet voldoende afstand worden aangehouden tot andere ruimtelijke elementen.

Het bedrijf ligt nabij twee andere bedrijfspercelen, die aan de noordzijde liggen. De nieuwe stal wordt aan de zuidzijde gebouwd, op ongeveer 160 meter afstand van de andere bedrijfspercelen. De bestaande stallen staan dicht bij. De afstand tot andere ruimtelijke elementen blijft ongewijzigd.

Evenwichtige ordening

Er moet sprake zijn van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen.

De bebouwing sluit qua situering en vormgeving aan bij de bestaande bebouwing. Qua omvang is de nieuwbouw passend in de grote schaal van de omgeving. Zoals genoemd zijn de plannen in overleg met stichting Libeau tot stand gekomen. In het landschappelijk inpassingsplan zijn ook uitgangspunten gegeven aan de vormgeving van de gebouwen. Libau verzorgt de welstandsbeoordeling. Aan de hand hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige ordening.

Sloop overtollige bebouwing

Het uitgangspunt is dat gebouwen niet meer worden gebruikt worden gesloopt. Monumentale en karakteristieke gebouwen zijn hiervan uitgesloten.

Op het bedrijfsperceel zijn geen ongebruikte gebouwen aanwezig.

Omgevingsaspecten

Hierop gaat hoofdstuk 4 in. Geconcludeerd wordt dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De waterbeheerder is om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie.

Nachtelijke lichtuitstraling

De kippenhuizen zijn gesloten en veroorzaken geen relevante nachtelijke lichtuitstraling.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's zoals de Nota Ruimte, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies en kiest voor een selectieve inzet van rijksbeleid op 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk voor de resultaten. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoals deze genoemd zijn in het Barro.

In de SVIR is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Als een bestemmingsplan verstedelijking mogelijk maakt, dan moet eerste beoordeeld worden of hiervoor een regionale behoefte is en vervolgens of deze behoefte opgevangen kan worden in het bestaande stedelijk gebied. Als dat niet het geval is, dan moet een locatie worden gekozen die passend multimodaal kan worden ontsloten.

Dit bestemmingsplan maakt in dit kader geen nieuwe verstedelijking mogelijk. Een agrarisch bedrijf is namelijk geen stedelijke functie, maar juist een aan het landelijk gebied gebonden functie.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie 2016-2020

Op 1 juni 2016 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 2016-2020 vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze is in de plaats van het Provinciaal Omgevingsplan (POP) gekomen. Uit de Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie al het provinciale beleid dat op een of andere manier raakt aan de fysieke leefomgeving geformuleerd en geordend in vijf samenhangende thema's en elf provinciale 'belangen'. Voor de ontwikkeling is het thema 'ruimte' met het daar bijbehorende belang 'ruimtelijke kwaliteit' van belang.

De provincie streeft naar een zo hoog mogelijke ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de mate waarin binnen een gebied de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde in onderlinge verhouding geoptimaliseerd zijn. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Onderhavig plangebied ligt in het buitengebied.

Onder het buitengebied verstaat de provincie die gebieden die buiten stedelijke gebieden liggen en een overwegend agrarische-, natuur- en recreatieve functie hebben. De inrichting van het buitengebied dient zowel vitaal als duurzaam te zijn. Daarnaast is zuinig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt.

Agrarische bedrijven die zich verder willen ontwikkelen door schaalvergroting, hebben vaak behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsgebouwen en vergroting van het bouwblok. De mogelijkheden voor een goede inpassing van agrarische bedrijfsbebouwing zijn sterk afhankelijk van het landschap. Daarom is maatwerk vereist. De provincie wil daarom nadrukkelijk betrokken zijn bij de planvorming van schaalvergroting.

In dit geval is het inrichtings- en inpassingsplan is aan de hand van keukentafelgespreken met de aanvrager, gemeente en Libau (stichting ter bevordering en instandhouding van bouwkundige en landschappelijke schoonheid in de provincie Groningen) tot stand gekomen. Hiermee is invulling gegeven aan de maatwerkbenadering. Verder is met de provincie ambtelijke overeenstemming bereikt over het samenvoegen van de twee bouwvlakken.

Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016

De Omgevingsverordening is één van de instrumenten om de doelstellingen van de provincie Groningen te realiseren. De verordening bevat regels ten aanzien van gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen

Op grond van artikel 2.9.1 moet een bestemmingsplan een regeling bevatten ter bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen. Dit zijn gebouwen die op grond van hun ruimtelijk relevante kenmerken bijdragen aan de visuele belevingswaarde van het landschap of gebouwen die kunnen worden beschouwd als een onderdeel van het cultureel erfgoed. De boerderij op het perceel Jacob Tilbusscherweg 24 is geen karakteristieke Groningse hoeve. De boerderij op nummer 22 is gelet op het type en de ligging op een historisch bijzondere plek wel karakteristiek. Zodoende wordt deze boerderij overeenkomstig de verordening beschermd. Op de in paragraaf 2.3 beschreven wijze worden de waarden van de boerderij gerespecteerd. Hiervoor is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan.

Agrarische bouwpercelen

Dit bestemmingsplan stelt het samenvoegen van twee agrarische bedrijfspercelen voor. De bouwpercelen zijn nu beide één hectare. Deze worden samengevoegd tot één bedrijf met een oppervlakte van 2 hectare. Dit bestemmingsplan stelt geen uitbreiding van de bouwpercelen voor. Aan de oostzijde van het bouwperceel van nummer 22 wordt circa 1.800 m² bouwvlak weggenomen. Aan de zuidzijde wordt deze oppervlakte toegevoegd.

Op basis van artikel 2.26.3 van de Verordening moet bij uitbreiding van bouwpercelen tot een omvang tussen 1 en 2 hectare in het plan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop bij de situering, omvang en vormgeving van het agrarisch bouwperceel en in de regels rekening is gehouden met:

- a. de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- b. het houden van afstand tot andere ruimtelijke elementen;
- c. de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- d. het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel worden gesloopt ;
- e. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- f. het aspect nachtelijke lichtuitstraling.

In paragraaf 2.3 is op deze aspecten ingegaan en is gebleken dat daarmee rekening wordt gehouden.

Intensieve veehouderijen

Op basis artikel 2.13 van de Omgevingsverordening is geen enkele nieuwvestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij meer is toegestaan. Een uitzondering hierop kunnen gemeente maken voor vergroting van de stalvloeroppervlakte die noodzakelijk is om tegemoet te komen aan aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of strekt ertoe om het welzijn van de te houden dieren te vergroten door de netto voor het dier beschikbare leefruimte te vergroten, de zogenaamde 'vrijwillige leefruimtevergroting'. Het aantal te houden dieren mag daarbij niet toenemen. Hieraan wordt voldaan.

Kleine windturbines

In de verordening is aangegeven dat windturbines met een ashoogte langer dan 15 meter niet mogen worden toegestaan in bestemmingsplannen, met uitzondering van de vervanging van bestaande windturbines en in aangewezen concentratiegebieden. Voor de voorgestelde windturbine achter de ligboxenstal is daarom een maximale ashoogte van 15 meter opgenomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de regels uit de Omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Noord-Groningen

Noord - Groningen is een land van wierden, borgen, dijken en maren. Deze kwaliteiten dienen gewaarborgd te blijven, maar er dient ook ruimte voor nieuwe ontwikkelingen te zijn. Het landschap van Noord-Groningen is opgedeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt volgens het LOP in het wierdenlandschap.

Het beleid voor het Wierdenlandschap is erop gericht het karakteristieke dorpsilhouet van de wierdendorpen te versterken. Een juiste toepassing van beplanting in de kern en de wijze waarop eventuele uitbreidingen langs de randen van de dorpen worden vormgegeven zijn hierbij bepalend. Verder worden monumentale beplanting langs verbindingswegen en erfbeplanting versterkt en waar nodig hersteld. Tenslotte wordt de herkenbaarheid van borgen en oude waterlopen vergroot.

In verband met de actuele ontwikkeling van schaalvergroting binnen de landbouw is speciale aandacht nodig voor de vormgeving van het boeren erf en de nieuwe bebouwing. Nieuwe erfbeplantingen kunnen een belangrijke kwaliteit aan het landschap toevoegen. Hiertoe is door Libau een beplantingsplan opgesteld. Het plan respecteert de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het Landschapsontwikkelingsplan.

Uitgangspunten Nota Agrarische bouwblokken en Landschap

Agrarische ondernemers beheren het grootste deel van het Groninger landschap. Daarnaast bieden de ondernemingen werkgelegenheid en zijn zij een belangrijke sector in de provinciale economie. Om het voortbestaan van agrarische ondernemingen veilig te stellen, moet het inkomen op peil blijven. Daarbij is de trend van schaalvergroting ingezet. Met het groeien van een onderneming is ook vaak een groter bedrijfsgebouw gemoeid. In de Nota Agrarische bouwblokken en landschap, Regio Noord (2008) staat beschreven wanneer en hoe meegewerkt kan worden aan verruiming van bouwblokken voor agrarische (schaal)vergroting. Bij het opstellen van deze nota zijn uitgangspunten als 'rekening houden met landschappelijke kwaliteiten' en 'inzetten van streekeigen karakteristieken' leidend geweest.

In de Nota Agrarische bouwblokken en landschap wordt onderscheid gemaakt tussen zogenaamde groene, gele en witte gebieden. Landbouwgebieden met een agrarische bestemming waar uitbreiding in principe mogelijk is (mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan), vallen onder groene gebieden. Meer kwetsbare gebieden, zoals agrarische gebieden met landschappelijke en natuurlijke waarden, vallen onder de gele gebieden. Daar moet uitbreiding strenger beoordeeld worden. De kernen

waar geen schaalvergroting is toegestaan, zijn op de kaart van de Nota agrarische bouwblokken als witte gebieden aangegeven. Voor het plangebied gelden de uitgangspunten van een wit gebied. Uitbreiding is alleen mogelijk wanneer deze geheel ten goede komt aan toename van de leefruimte voor de dieren. Hiervan is sprake.

Er wordt aangesloten op de criteria uit de Nota Agrarische bouwblokken en Landschap, regio Noord c.q. die uit de Omgevingsverordening.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën.

Een pluimveehouderij valt onder milieucategorie 4.1, waarbij een richtafstand van 200 meter geldt. Nabij het plangebied zijn twee woningen van derden aanwezig. Het gaat om bedrijfswoning bij een het transportbedrijf en de veehouderij aan de Jacob Tilbusscherweg 26 en 28. Deze woningen staan op 27 en 40 meter vanaf het plangebied en op 170 meter vanaf de nieuwe pluimveestal.

De voor de richtafstanden bepalende factor voor een pluimveehouderij is geurhinder. Voor de andere aspecten (gevaar, stof en geluidhinder) wordt voor de nieuwe stal voldaan aan de richtafstanden. De bestaande stal staat op minimaal 65 meter vanaf de woningen en een deel van het pluimvee in deze stal wordt naar de nieuwe stal verplaatst. De ontwikkeling heeft dus in principe een positief effect op de geursituatie.

Naast de voorgenoemde aspecten spelen bij pluimveehouderijen de aspecten verkeershinder en volksgezondheid.

Verkeershinder

De aan- en afvoer vindt plaats via de Jacob Tilbusscherweg. Dit betreft een smalle weg die uitsluitend dienst doet voor bestemmingsverkeer naar de aangelegen percelen. Deze weg sluit via de Knolweg aan op de provinciale weg N998. Op deze route worden slechts vijf solitair liggende percelen gepasseerd. Deze verkeerssituatie is toereikend. Bovendien heeft de ontwikkeling geen toename van verkeer tot gevolg. Het plan leidt zodoende niet tot verkeershinder.

Effecten op de volksgezondheid

Er is de laatste tijd toenemende aandacht voor de effecten van intensieve veehouderijen op de gezondheid van omwonenden. Hier zijn inmiddels verschillende onderzoeken naar gedaan, maar er zijn nog geen afstandsnormen bepaald. De naaste woningen liggen om meer dan 65 meter van het huidige emissiepunt (ventilatoren) van de stallen en de bebouwde kom van de dichtstbijzijnde dorpen liggen op minimaal 3,5 kilometer afstand. Binnen de inrichting worden preventieve maatregelen genomen om risico's voor de volksgezondheid in te perken. Er worden zodoende geen verhoogde risico's verwacht.

Zonering windturbine

Kleine windturbines met een wiekdiameter van minder dan 20 meter geldt een richtafstand van 100

meter. De windturbine wordt mogelijk gemaakt op 40 meter afstand achter de bestaande ligboxenstal. Dit op ongeveer 170 meter afstand vanaf de dichtstbijzijnde woningen van derden. Vanuit de milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor het toestaan van de windturbine op deze plek.

Conclusie

Er is binnen het plangebied sprake van een verantwoorde afstemming van bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies.

4.2 Geluid

Het aspect 'geluid' gaat over geluidhinder op geluidsgevoelige objecten als gevolg van verkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) is hiervoor het toetsingskader. Rondom wegen met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur, spoorwegen en aangewezen bedrijven(terreinen) zijn geluidszones van toepassing. Als er geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zones worden toegevoegd, dan moet geluidsbelasting op de gevels hiervan worden bepaald en getoetst aan de normen.

Voor dit bestemmingsplan zijn alleen geluidszones van de aangrenzende wegen relevant. Omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, is het niet nodig om aan deze zones te toetsen. Bovendien ligt het plangebied aan de doodlopende weg.

4.3 Water

Deze 'waterparagraaf' gaat in op de watertoets. Hierin wordt beoordeeld wat de effecten van het bestemmingsplan op de waterhuishouding zijn en of er waterschapsbelangen spelen. De belangrijkste thema's zijn waterveiligheid, de afvoer van schoon hemelwater en afvalwater en de waterkwaliteit.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het waterschap (kenmerk: 20170510-34-15246). Op het plan is de normale watertoetsprocedure van toepassing. Reden hiervoor is de verhardingstoename en de gedeeltelijke ligging van het plangebied in de beheerszones van hoofdwatervangen.

Hoofdwatervangen

De hoofdwatervangen die langs de west-, noord- en oostzijde van het plangebied liggen hebben een belangrijke functie voor de afvoer van water uit het gebied. Voor deze watervangen geldt dat het onderhoud hiervan gewaarborgd moet zijn. Er geldt een zone van 5 meter aan weerszijden van de watervang die gevrijwaard moet worden van obstakels, zodat deze bereikbaar blijft. Voor ingrepen in deze zone moet een watervergunning worden aangevraagd. Dit levert voor het plan geen beperkingen op.

Toename verhard oppervlak

Vanwege de toename van verharding moet er water gecompenseerd worden. Dit kan in de vorm van een sloot/gracht, maar ook van een vijver. Daarbij dient 10% van de toename aan verharding te worden gecompenseerd (oppervlakte stallen en erfverharding). Het extra verhard oppervlak is circa 3.000 m². De compensatie aan waterbergend vermogen moet 10% ofwel circa 300 m² zijn. Het mag op de eigen kavel maar ook elders in het peilgebied worden gerealiseerd. Deze compensatie kan gerealiseerd worden door het verbreden van de watervang langs de nieuwbouw of door het aanleggen van een waterpartij.

Riolering

Het uitgangspunt is om regenwater en rioolwater zoveel mogelijk gescheiden af te voeren. In dit geval wordt afvalwater op het bestaande rioleringssysteem afgevoerd. Schoon hemelwater vanaf de

verhardingen wordt afgekoppeld.

Vervuiling verhard oppervlak

Het is alleen mogelijk om verhard oppervlak, aangemerkt als schoon, af te koppelen. Dit wordt in overleg met waterschap Noorderzijlvest bepaald.

Het spoelwater dat ontstaat bij het schoonmaken van de stallen en overige ruimten wordt opgevangen in spoelwaterkelders en daaruit periodiek door een loonwerker over het land uitgereden. Het hemelwater afkomstig van de daken en de erfverharding komt niet in aanraking met bedrijfsprocessen, en is schoon en vrij van bedrijfsafvalwater en voerresten. Dit kan zodoende worden afgekoppeld en direct afgevoerd op de watergangen rondom het plangebied.

Grondwater

In nieuw bebouwd gebied wordt een minimale drooglegging geadviseerd van 1,30 meter. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter. Bij de uitvoering van de plannen wordt hiermee rekening gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het aanwezige oppervlaktewater dient niet alleen voldoende ruimte te hebben voor het afstromende hemelwater, maar ook aan de inrichting dient aandacht te worden besteed. Voor een gezond watersysteem is de inrichting en het beheer van het bestaande of nieuw te realiseren oppervlaktewater belangrijk. De ingrepen in het oppervlaktewater als gevolg van dit plan betreft uitsluitend het verbreden of opwaarderen van bestaande of voormalige watergangen.

Proces

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan het waterschap voorgelegd. Bij de uitvoering van de plannen wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals beschreven in deze paragraaf.

4.4 Bodem

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. De bodem kan door eerdere (bedrijfs)activiteiten verontreinigd zijn. Voor de ruimtelijke procedure is het van het belang dat verdachte locaties worden gesignaleerd.

Het bouwlocatie van de nieuwe stallen is momenteel in gebruik als grasland. Aangenomen wordt dat deze grond schoon is. Er is geen sprake van een verdachte locatie.

In principe zal de stal geen vaste verblijfsruimten voor mensen bevatten. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het plan veroorzaakt geen risico's voor de volksgezondheid. Als toch verblijfsruimten voor mensen worden voorgesteld (verblijf langer dan 2 uur per dag) wordt in het kader van de vergunningaanvraag een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.5 Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeente Eemshaven heeft in samenwerking met Libau de Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart vastgesteld. Deze beleidskaart is een aanvulling op de Archeologisch verwachtingskaart en beleidsadvieskaart die als onderlegger gebruikt is bij het opstellen van het geldende bestemmingsplan. Hierin geldt voor het plangebied en de omgeving een beschermde regeling voor archeologische waarden. De stal wordt gebouwd op een plek met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is een archeologisch gericht bureauonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in Bijlage 2.

Geconcludeerd is dat gezien de ligging buiten de huiswierde van het Kokshuis en daarmee buiten het historische erf, binnen de beoogde locatie van de nieuwe pluimveestal geen intacte archeologische resten worden verwacht. Archeologisch vervolgonderzoek is op deze locatie dan ook niet aan de orde. Met betrekking tot de te graven waterpartij wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt geadviseerd deze zo veel mogelijk op de locatie van een voormalige viskenij te projecteren.

Op basis van het advies is het gebied ten oosten van de historische erf gevrijwaard van verder onderzoek. De archeologische regeling zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan komt hier te vervallen.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) een meldingsplicht.

4.6 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat in een ruimtelijk plan een beschrijving opgenomen moet worden van de manier waarop met de aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden.

Binnen het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden. Wel is de boerderij op het bedrijfsperceel Jacob Tilbusscherweg 22 als karakteristiek aan te merken en kunnen de structuren in het landschap als cultuurhistorisch waardevol worden aangemerkt. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze waarden. In het inrichtingsplan is op de aanwezige landschapsstructuur aangesloten. Conform de provinciale verordening is de karakteristieke boerderij als zodanig aangeduid en beschermd. Het is niet noodzakelijk om andere regels te stellen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de natuurwaarden van de omgeving en met beschermde plant- en diersoorten. Bij de bescherming van gebieden gaat het om op Europees niveau aangewezen Natura 2000-gebieden. Verder worden in de provinciale verordening gebieden beschermd die van belang zijn voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), nu Natuurnetwerk Nederland (NNN). De bescherming van gebieden en de bescherming van soorten en hun verblijfplaatsen is geregeld in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijzijnde gebied dat is beschermd onder de Wet natuurbescherming is de Waddenzee. Dit gebied is eveneens het dichtstbijzijnde gebied

dat deel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. De Waddenzee ligt op 7 kilometer afstand vanaf het plangebied. Gelet op de afstand van het plangebied tot de Waddenzee is er geen sprake van directe invloed (versnippering, verstoring en dergelijke). Ook is er geen sprake van een bijdrage aan verzuring en vermessing als gevolg van een toename in stikstofdepositie, aangezien het aantal dieren niet toeneemt. Er wordt bovendien een gunstig effect verwacht, vanwege de huisvesting in een nieuwe stal die aan de laatste inzichten voldoet. Vanuit de natuurbescherming bestaan derhalve geen belemmeringen voor het plan.

Soortenbescherming

Het plangebied betreft een bedrijfserf van een agrarisch bedrijf en een deel van een kavel grasland dat als gevolg van deze functie intensief gebruikt en beheerd wordt. Het is daarom niet aannemelijk dat deze locatie een waardevol habitat voor beschermde soorten vormt. Strijdigheden met de Wet natuurbescherming als gevolg van de uitvoering van dit plan liggen niet in de rede.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt de zorgplicht in acht genomen. Dit betekent dat schade aan eventueel voorkomende wilde planten zoveel mogelijk voorkomen moet worden en dat dieren in de gelegenheid worden gesteld zich te verplaatsen naar een nieuw habitat.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risico's zijn inzichtelijk gemaakt op de risicokaart die per provincie wordt bijgehouden. Uit de risicokaart blijkt dat nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Vanuit dit aspect bestaan dus geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) gehanteerd.

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (2025) geldt in de directe omgeving van het plangebied een gemiddelde fijn stof concentratie (PM_{10}) van $15 \mu g/m^3$ en ($PM_{2,5}$) van $8 \mu g/m^3$ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO_2) van $7 \mu g/m^3$. De normen voor deze stoffen ligt op $40 \mu g/m^3$ ($PM_{2,5}$) op $25 \mu g/m^3$ (jaargemiddelde concentratie vanaf 2015). In de huidige situatie is dus sprake van een goede luchtkwaliteit. De plan heeft geen significant effect op de luchtkwaliteit, aangezien het aantal dieren en daarmee ook de productieomvang van het bedrijf niet toeneemt. Er kan dus met zekerheid worden aangenomen dat de luchtkwaliteit ruim binnen de normen blijft. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.10 Kabels, leidingen en zoneringen

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen vaak om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

In of nabij het plangebied lopen geen hoofdleidingen of -kabels. Ook liggen er geen relevante zones over het plangebied.

4.11 Mer-beoordeling

Kader vormvrije mer-beoordeling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van de omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. de kenmerken van de projecten;
2. de plaats van de projecten;
3. de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage C van het Besluit m.e.r. (C14) is de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren opgenomen. Een volledige MER-procedure (planMER/projectMER) is nodig als een drempelwaarde van 85.000 stuks mesthoenders wordt overschreden. In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D14) geldt voor dezelfde activiteit een drempelwaarde van 40.000 stuks. Voor melkvee ligt deze drempel op 200 stuks melkvee en 340 stuks jongvee.

Het totaal aantal te houden kuikens binnen de inrichting wijzigt niet: het blijft een totaal van circa 55.000 stuks vleeskuikens. Wel wijzigt de inrichting door de toevoeging van een stal. Omdat de wijziging betrekking heeft op meer dan 40.000 stuk pluimvee, doch minder dan 85.000 stuks, moet het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond een afweging maken of er wel of geen volledige MER opgesteld moet worden (mer-beoordeling). De inrichting voor het melkvee wijzigt niet. Dit aantal ligt bovendien onder de drempelwaarde (in totaal 115 stuks melkvee en 65 stuks jongvee).

Op basis van jurisprudentie is het vergroten van de stalruimte en het wijzigen van het stalsysteem ten behoeve van een veehouderij niet aan te merken als een wijziging van de inrichting zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Omdat er in dit geval geen sprake is van een toename van het aantal dieren is een formele mer-beoordeling niet noodzakelijk. Een m.e.r.-beoordelingsnotitie hoeft niet te worden opgesteld. Wel is in dit kader volgens de wijze van een vormvrije m.e.r.-beoordeling getoetst of het plan mogelijk leidt tot nadelige gevolgen voor het milieu.

Toetsing

Kenmerken van de activiteit

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- de omvang van het project,
- de cumulatie met andere projecten,
- gebruik van natuurlijke hulpbronnen,
- De productie van afvalstoffen
- verontreiniging en hinder,
- risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

De omvang van het project

Dit plan heeft betrekking op het samenvoegen van twee relatief niet-grootschalige agrarische bedrijven met elk een oppervlakte van maximaal één hectare. Het bedrijf huisvest 55.000 vleeskuikens in één stal. Hiervoor is een milieuvergunning verleend. In dat kader zijn de milieueffecten onderzocht en beoordeeld. Dit bestemmingsplan stelt geen uitbreiding dit aantal voor en maakt dat ook niet mogelijk. Het project omvat het verspreiden van de 55.000 vleeskuikens over twee stallen.

De cumulatie met andere projecten

Het is bekend dat er met het oog op dierenwelzijn en aangescherpte regels ten aanzien van de huisvesting van pluimvee meerdere soortgelijke projecten in de omgeving plaatsvinden. Onderzoek bij dergelijke project heeft uitgewezen dat dit gunstige effecten op de omgeving heeft, gelet op de huisvesting van een deel van de dieren in een nieuwe huisvesting die aan alle actuele inzichten voldoet. Belangrijke nadelige gevolgen treden niet op.

Gebruik van natuurlijke hulpbronnen en de productie van afvalstoffen

Het vleeskuikens produceren mest. Ook is er sprake van kadavers. Er is geen sprake van een toename van de hoeveelheid afvalstoffen, noch gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Verontreiniging en hinder

De Richtlijn Industriële Emissies (voorheen: IPPC richtlijn) staat voor een geïntegreerde preventie en beperking van verontreiniging door industriële activiteiten. Grotere agrarische bedrijven vallen hier ook onder. De grens voor een pluimveebedrijf ligt hierbij op een bedrijfsomvang van 40.000 dierplaatsen. De richtlijn eist dat de best beschikbare technieken (BBT) worden gebruikt – zoals omschreven in de BREF - en dat er geen belangrijke verontreiniging mag worden veroorzaakt. De inrichting valt onder de IPPC-richtlijn vanwege het aantal vleeskuikens en voldoet aan de BREF en aan de zorgvuldigheidseisen ten aanzien van stallenbouw, energieverbruik, mestafzet, voerverbruik en management voor de vleeskuikens.

Risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën

Bij de bijzondere risico's op intensieve veehouderijbedrijven hoort in de eerste plaats het uitvallen van de netspanning, en het daarmee stilvallen van de ventilatie in de stallen. In geval van uitvallen van een enkele ventilator of de gehele netspanning, treedt een alarmering in werking die de pluimveehouder waarschuwt (doorschakeling naar telefoon). De elektrische installatie is aangesloten op een automatisch startend noodstroomaggregaat. Een tweede risico is het optreden van brand. Om brand te voorkomen wordt uitsluitend met goedgekeurde installaties gewerkt en worden de bedrijfsgebouwen conform het Bouwbesluit gebouwd. Om de gevolgen van een eventuele brand zoveel mogelijk te beperken zijn op verschillende plekken in de inrichting brandblussers en nooduitgangen aanwezig.

Bij het onverhoopt uitbreken van een veewetziekte zoals bijvoorbeeld vogelpest of MKZ wordt het bedrijf van rechtswege tijdelijk afgesloten. Gedurende die periode mogen er geen dieren het bedrijf verlaten.

Plaats van de activiteit

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bestaande grondgebruik,
- relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied,
- het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor beschermde gebieden.

Het bestaande grondgebruik en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen

Het plangebied wordt in de huidige al intensief gebruikt ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering. Ook ligt er op de betreffende gronden een bouwvlak waarbinnen de agrarische bedrijfsvoering uitgebreid kan worden. De situering van deze bouwvlakken wijzigt beperkt, maar de oppervlakte neemt niet toe.

Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu

De ontwikkeling vindt niet plaats in een gevoelig gebied. Gevoelige gebieden, zoals Natura 2000-gebieden en verbindingzones binnen het Natuurnetwerk Nederland liggen op grote afstand.

Kenmerken van het potentiële effect

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten in samenhang met de criteria van de punten hiervoor in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect;
- de waarschijnlijkheid van het effect, duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

Het gaat bij de 'potentieel aanzienlijke effecten' om effecten op de woon- en leefomgeving. Zoals uit de milieuparagrafen hiervoor blijkt, leiden de potentiële effecten niet tot nadelige gevolgen voor het milieu. Eventuele milieueffecten zijn het gevolg van het verplaatsen ongeveer de helft van de kippen (circa 27.500) naar de nieuwe stal. Het plaatsen van een deel van de dieren van oudere stallen naar een nieuwe stal die aan de nieuwste inzichten voldoet, komt de milieubelasting van het bedrijf als totaal ten goede.

Conclusie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gelet op de toetsingen kan worden uitgesloten dat ernstige nadelige gevolgen voor het milieu optreden. Dit betekent dat er geen aanleiding of noodzaak bestaat tot het opstellen van een MER.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Toelichting op de bestemmingen en aanduidingen

Algemeen

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan zijn het bieden van een juridisch-planologisch kader waarbinnen de uitbreiding van het pluimveebedrijf mogelijk is. Omdat de mogelijkheden die dit plan biedt zo dicht mogelijk bij de onderzoeksuitgangspunten van de mer-beoordeling moet blijven, wordt terughoudend omgegaan met flexibiliteit.

Het geldende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Eemsmond vormt de basis voor de juridische regeling, zowel voor de functionele aspecten als voor de bouw mogelijkheden in ruimtelijke zin. Het plangebied houdt daarom de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap'.

Functionele mogelijkheden

In het plangebied wordt een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf, in combinatie met een ondergeschikte niet-grondgebonden veehouderij als tweede tak. Het bedrijfsperceel is aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf' en 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak'. Het aantal te houden dieren is begrensd op 55.000 stuks pluimvee. Bij het bedrijf zijn de twee bestaande bedrijfswoningen mogelijk.

Bij het bedrijf zijn enkele nevenactiviteiten toegestaan, die onderschikt als tweede tak kunnen worden uitgeoefend. Deze activiteiten, zoals mestvergisting, logiesverstrekking, niet-agrarische bedrijvigheid, en dergelijke, zijn bij alle agrarische bedrijven binnen de gemeente mogelijk. Deze regeling sluit aan bij die van het integrale bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond.

Bouwmogelijkheden

De bebouwingsmogelijkheden sluiten ook aan op de regeling voor het buitengebied. De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Buiten het bouwvlak bestaan beperkte mogelijkheden voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen.

Het huidige staloppervlak voor intensieve veehouderij is 2.910 m². Hier wordt 2.500 m² aan toegevoegd. Het staloppervlak is in dit bestemmingsplan begrensd op maximaal 5.410 m².

De boerderij op nummer 22 heeft de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - boerderij'. De bijbehorende regeling ter bescherming van de beeldbepalende gebouwen is overgenomen uit het voorontwerp facetbestemmingsplan *Behoud ruimtelijke kwaliteit en slopen*.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ruimtelijke ordening is voor een groot deel een belangenafweging. Uit deze belangenafweging blijkt de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Om dit aan te tonen doorloopt het bestemmingsplan de in de wet vastgelegde bestemmingsplanprocedure:

Overleg

Het bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de betrokken overlegpartners. Van provincie Groningen, het waterschap Noorderzijlvest en Veiligheidsregio Groningen zijn reacties ontvangen. De schriftelijke vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap zijn opgenomen in Bijlage 3. Beide instanties hebben geen opmerkingen op het plan.

Veiligheidsregio Groningen heeft per mail gereageerd. Zij heeft een beoordeling gedaan op de aanwezigheid van externe risicobronnen en de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor de planontwikkeling en is daarbij tot de volgende conclusies gekomen:

- Op de planontwikkeling zijn geen externe veiligheidsrisico's van invloed;
- In relatie tot de planontwikkeling is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid in voldoende mate voorzien/aanwezig.

Op basis van deze beoordeling ziet de Veiligheidsregio Groningen geen aanleiding u verder inhoudelijk advies te geven. Vanuit het vooroverleg bestaan er daarom geen belemmeringen om het ontwerpbestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingekomen zienswijzen worden door de gemeente beantwoord en al dan niet verwerkt in het bestemmingsplan.

Vaststelling

Na de ter inzagelegging besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning éénmaal gecombineerd beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg: in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouwcategorieën en fasering. In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro sprake van een bouwplan. In beginsel dient daarom een grondexploitatieplan te worden opgesteld.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief waarmee de gemeente Eemsmond geen directe financiële bemoeienis heeft. De uitvoeringskosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de kosten met betrekking tot het opstellen van het bestemmingsplan en daaraan verwante kosten. De procedurekosten worden op de initiatiefnemer verhaald via de leges van de gemeente. Ten aanzien van eventuele planschade is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

Er is sprake van een particulier initiatief. Hierbij spelen geen bovenplanse kosten en ook is geen sturing in fasering en dergelijke nodig. Daarom besluit de gemeente om geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Bijlage bij de toelichting

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Maatwerkmethode

t.b.v. Wiersma

Jacob Tilbusscherweg 22 en 24, Stitswerd
gemeente Eemsmond

definitief advies 30 maart 2017



Libau

adviesorganisatie ruimtelijke kwaliteit
voor Groningen en Drenthe



Landschapsbeheer
Groningen

Context

Huidige situatie

Oorspronkelijk plan

Erfontwikkelingsschets

Uitgangspunten vormgeving gebouwen

Erfinrichtingsplan

Begroting

Context

Opgave

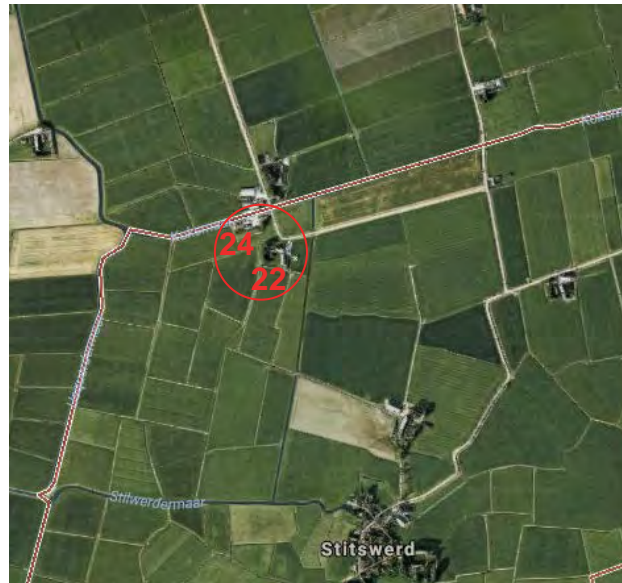
De centrale opgave vormt de bouw van een nieuwe pluimveestal ten behoeve van het bedrijf van de familie Wiersma dat bestaat uit een pluimvee- en melkveetak. De pluimveetak van het bedrijf is gevestigd aan de Jacob Tilbuscherweg 24; de melkveetak aan de Jacob Tilbuscherweg 22. Ten behoeve van de bouw van de stal zal het bouwvlak moeten worden vergroot. Voor een landschappelijk goede inpassing van de bedrijfsuitbreiding is Libau gevraagd de maatwerkmethode te doorlopen.

Ligging en omgeving

De beide bedrijfslocaties liggen even ten Noorden van Stitswerd midden in het wierdenlandschap. Het gebied heeft een agrarisch karakter, een onregelmatige blokverkaveling en wordt gekenmerkt door verspreid liggende dorps- en huiswierden, groene erven en kronkelende wegen en maren.

Archeologie

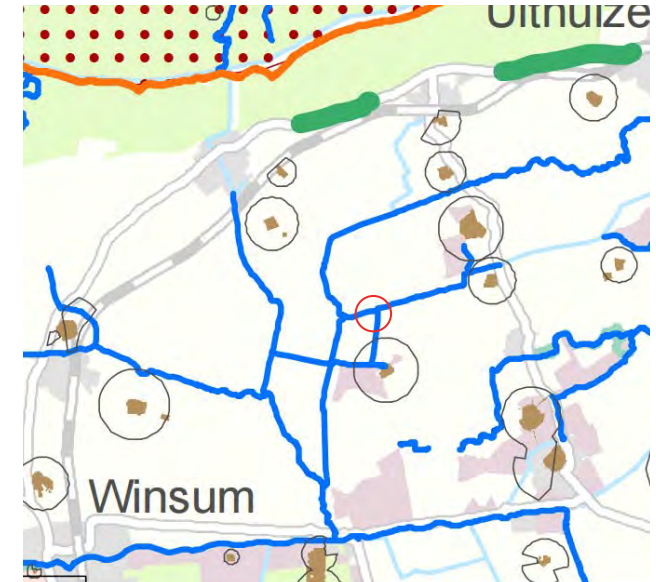
Nummer 22 heeft de aanduidingen wierde (wr-a2), boerderijplaats (wr-a2) en hoge verwachting (wr-a3). Omdat een aantal aanduiding elkaar overlapt geldt de aanduiding wr-a2. Dit betekent dat er een bureauonderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 50 m².



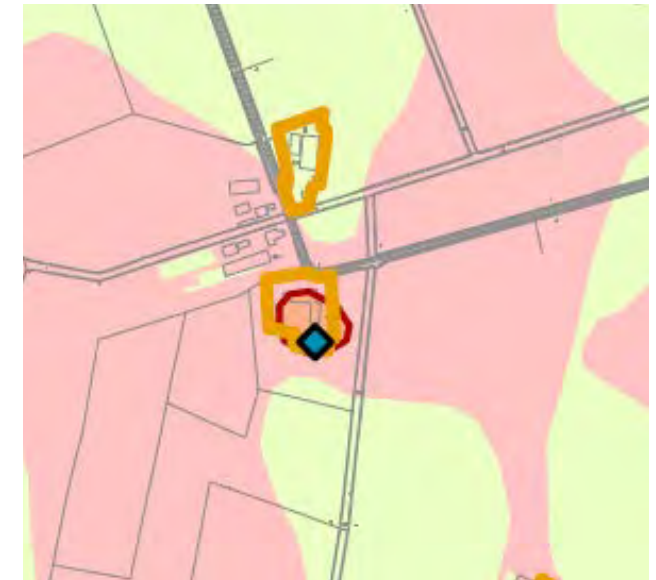
ligging J. Tilbuscherweg 22 en 24 t.o.v Stitswerd



uitsnede bestemmingsplan

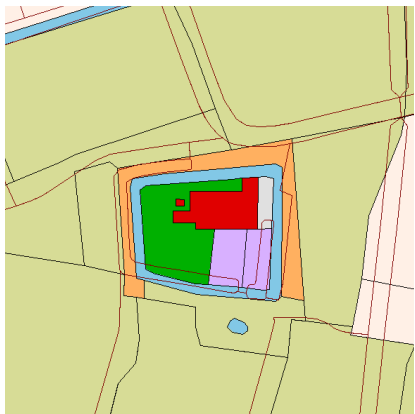


uitsnede landschapskaart provinciale omgevingsverordening

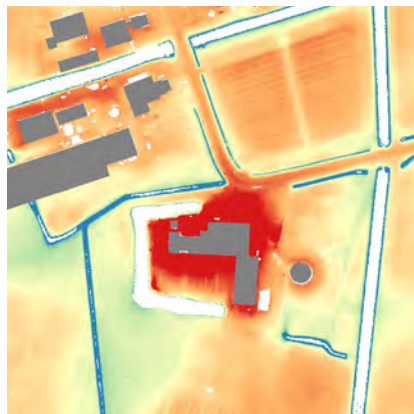


uitsnede beleidskaart archeologie

Context



kadastrale kaart situatie rond ca 1830 (uitsnede hisgis)



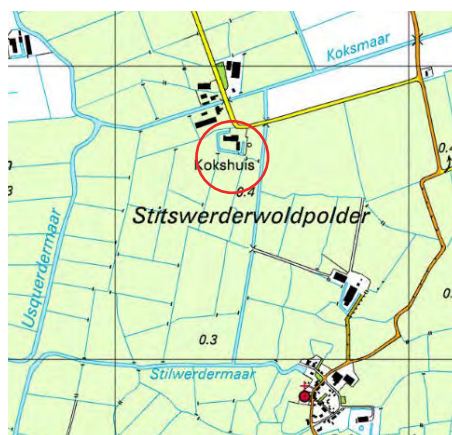
uitsnede van Algemeen Hoogtebe-stand Nederland (AHN)



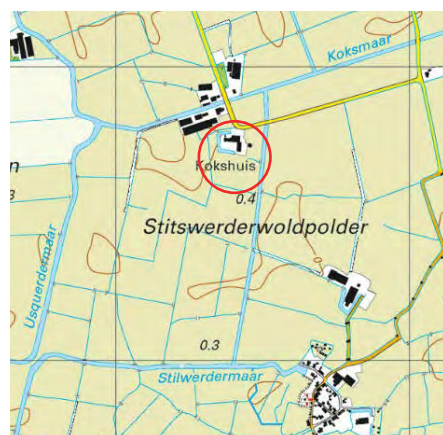
Weergave van het Kokshuis met visvijer (uit De Atlas der Stadslanden van Groningen 1724 - 1729)



1950



2000



2015

Toelichting

Op de kadstrale situatie van 1830 staat de met een gracht omgeven boerderij aan de Jacob Tilbuscherweg 22 aangegeven. Ten zuiden van de gracht is ook een viskenij of visvijer zichtbaar. De oorspronkelijke 16e eeuwse boerderij behoorde bij het klooster Rottum en is nadien provincieplaats, stadsplaats en in particulier bezit geweest. De huidige boerderij stamt uit 1930 en is als karakteristiek aangemerkt

De uitsnede van de AHN laat zien dat de boerderij hoog ten opzichte van de omgeving op een huiswierde ligt.

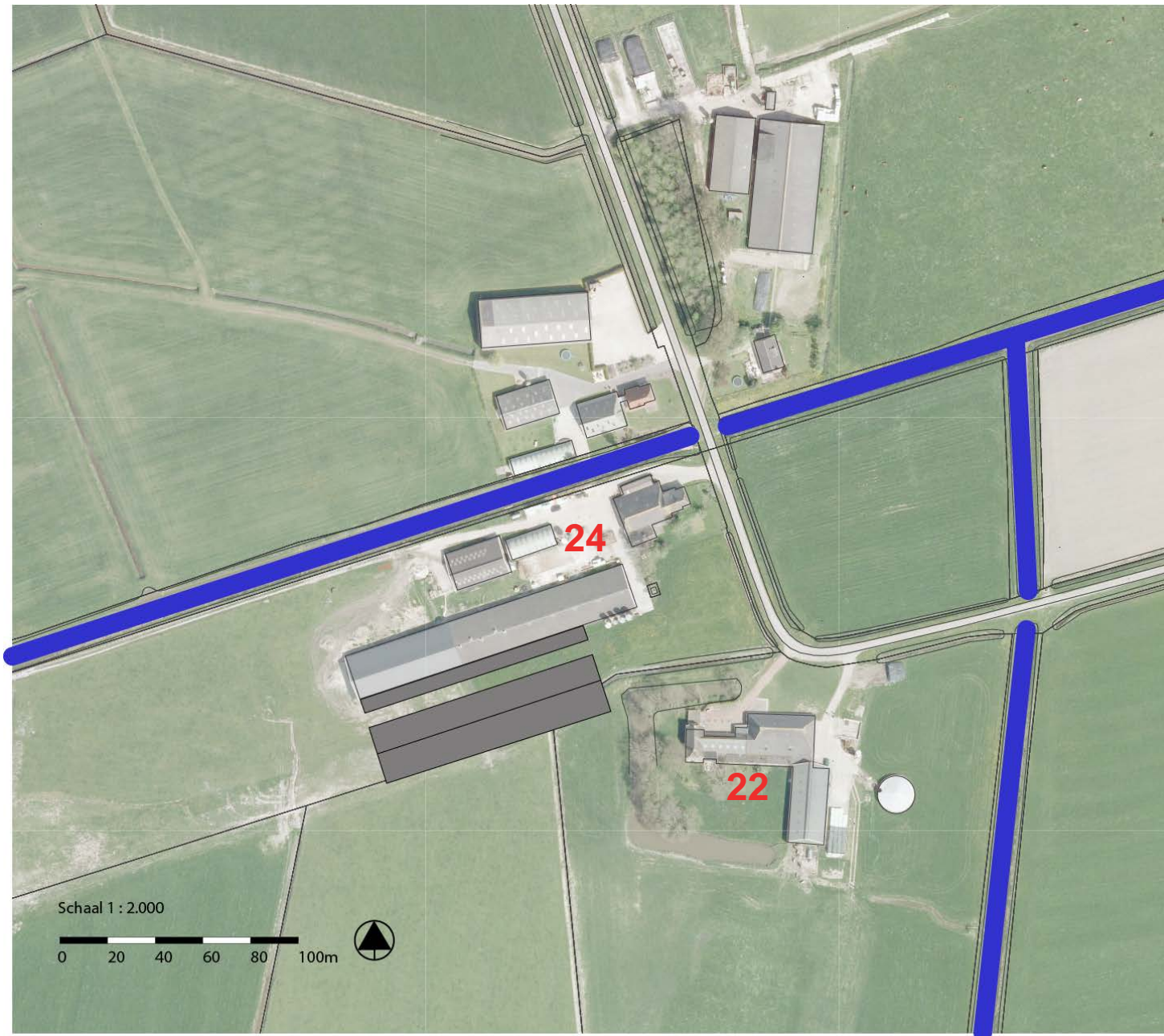
Op de topografische kaartuitsnede van 1950 staat de kop-hals-rompboerderij aangeduid als het Koskhuis. Langs de boerderij liep het oude kerkepad van Stitswerd naar Warffum. Ook de visvijer is nog aanwezig.

In 2000 is de oorspronkelijke gracht rondom de boerderij nog grotendeels aanwezig en een haaks op de oude boerderij geplaatst schuur zichtbaar. Tussen de Koksmaar (vernoemd naar het Kokshuis) en de Stitswerdermaar is een verbinding gegraven ter verbetering van de ontwatering. In 2015 is zichtbaar dat een deel van het gracht is gedempt en dat er op de bedrijfslocatie aan de Jacob Tilbuscherweg 22 een forse uitbreiding heeft plaatsgevonden.

Huidige situatie



Oorspronkelijk plan



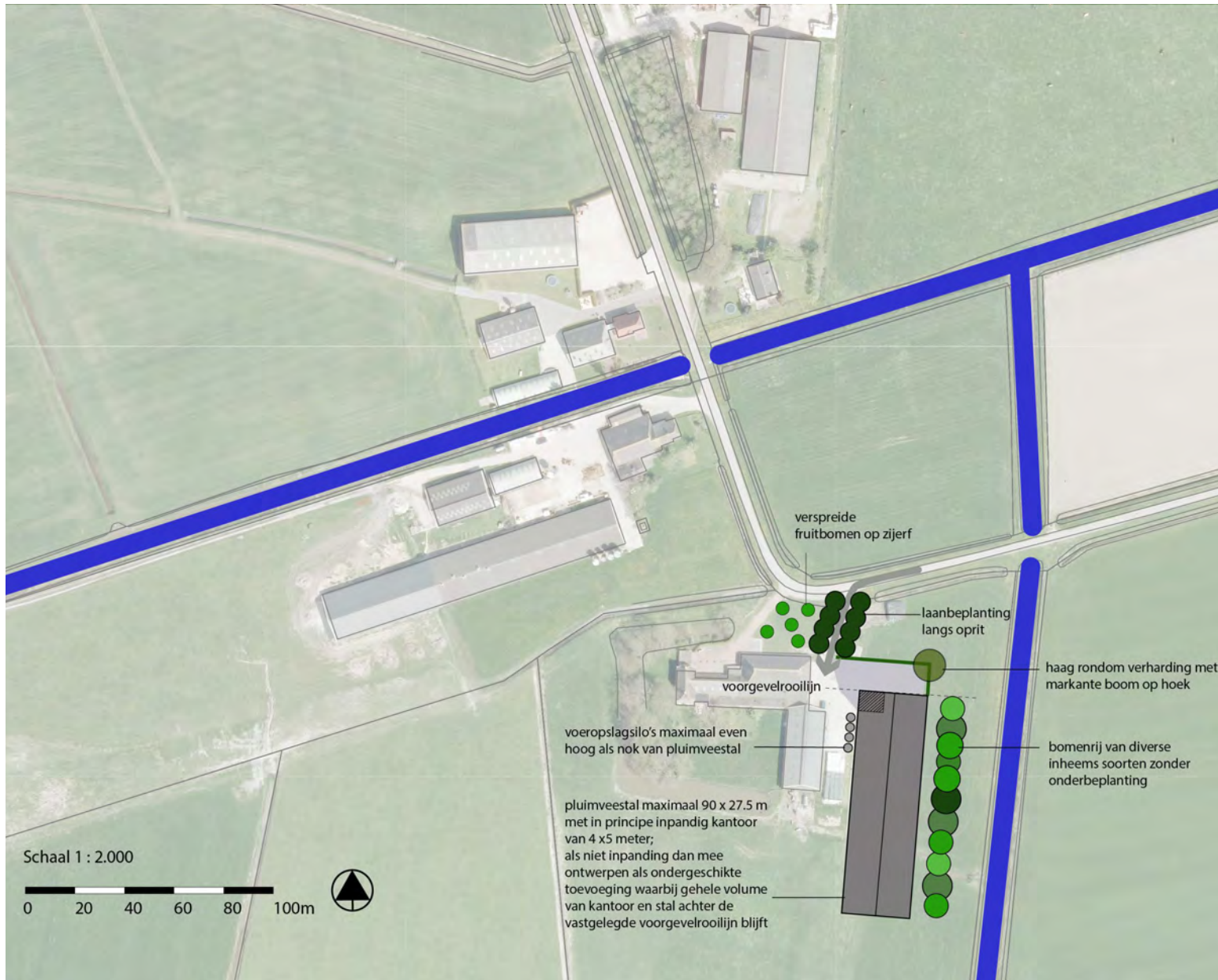
Toelichting

In het oorspronkelijke plan zorgde een parallel aan de bestaande pluimveestal gepositioneerde nieuwe stal voor een ruimtelijk onwenselijke verknoping tussen de Jacob Tilbuscherweg 22 en de oorspronkelijke met gracht omgeven huiswierde op nummer met 24. Ook de oorspronkelijke verkaveling zou daarbij worden aangetast.



zicht vanuit het veld en vanaf de Jacob Tilbuscherweg op de tussenruimte tussen nummer 24 en 22

Erfontwikkelingsschets



Toelichting

Op basis van de conclusie dat er met het oorspronkelijke plan een ruimtelijk onwenselijke verknoping zou ontstaan tussen de erven aan de Jacob Tilbuscherweg 22 en 24, is gezocht naar alternatieven.

Daarbij is op een stal van 27,50 x 90 meter uitgekomen op de locatie van een te saneren mestsilo, parallel aan een bestaande kapschuur. Met de gekozen positie ontstaat een voorerf waarover het zicht op de oorspronkelijke boerderij behouden blijft zonder dat de schuur te ver in het open landschap doorschiet.

Voor wat betreft een zorgvuldige en evenwichtige erfinrichting is verder ingezet op een, ten opzichte van het oorspronkelijk erf, onderscheidende invulling.

Dit krijgt aan de voorzijde vorm door de oprit te begeleiden met laanbeplanting, een fruitboomgaard en een met hagen omzoomde terreinverharding waarin een grote sierboom als hoekaccent is geplaatst. De ruimte voor de haag zal als jongveeweide worden gebruikt.

Aan de oostzijde wordt de lengte van de stal gebroken door een bomenrij zonder onderbeplanting van diverse inheemse soorten met wisselende hoogtes.

Uitgangspunten voor vormgeving gebouwen

Architectonische uitwerking met verwijzing naar de welstandsnota: GEBIED 2 WIERDENLANDSCHAP

Waardering en beleidsintenties

Het welstandsbeleid is gericht op respecteren. Het handhaven van een zekere basiskwaliteit en samenhang staat voorop. Het nu aanwezige ruimtelijke beeld vormt de leidraad, maar kan in de loop van de tijd worden vervangen door geheel nieuwe beelden en nieuwe ruimtelijke oplossingen.

Aandachtspunten voor het ontwerp aan de hand van de welstandscriteria

Plaatsing

De positie van de nieuwe kippenstal sluit aan bij het streven naar een zo compact mogelijk bebouwing op het erf en het behoud van het erf als herkenbare ruimtelijke eenheid in het open landschap. De voorgestelde plek aan het achtererf klopt met de gewenste bedrijfsvoering en laat hiermee de oorspronkelijk huiswierde in waarde. De stal staat hierdoor wel op een beeldbepalende plek in het landschap. Gezien de grote maatvoering van de nieuwe stal als nieuw element in het landschap, maar ook in verhouding tot de bestaande gebouwen op het erf, dient deze zo terughoudend mogelijk te worden vormgegeven.

Hoofdvorm

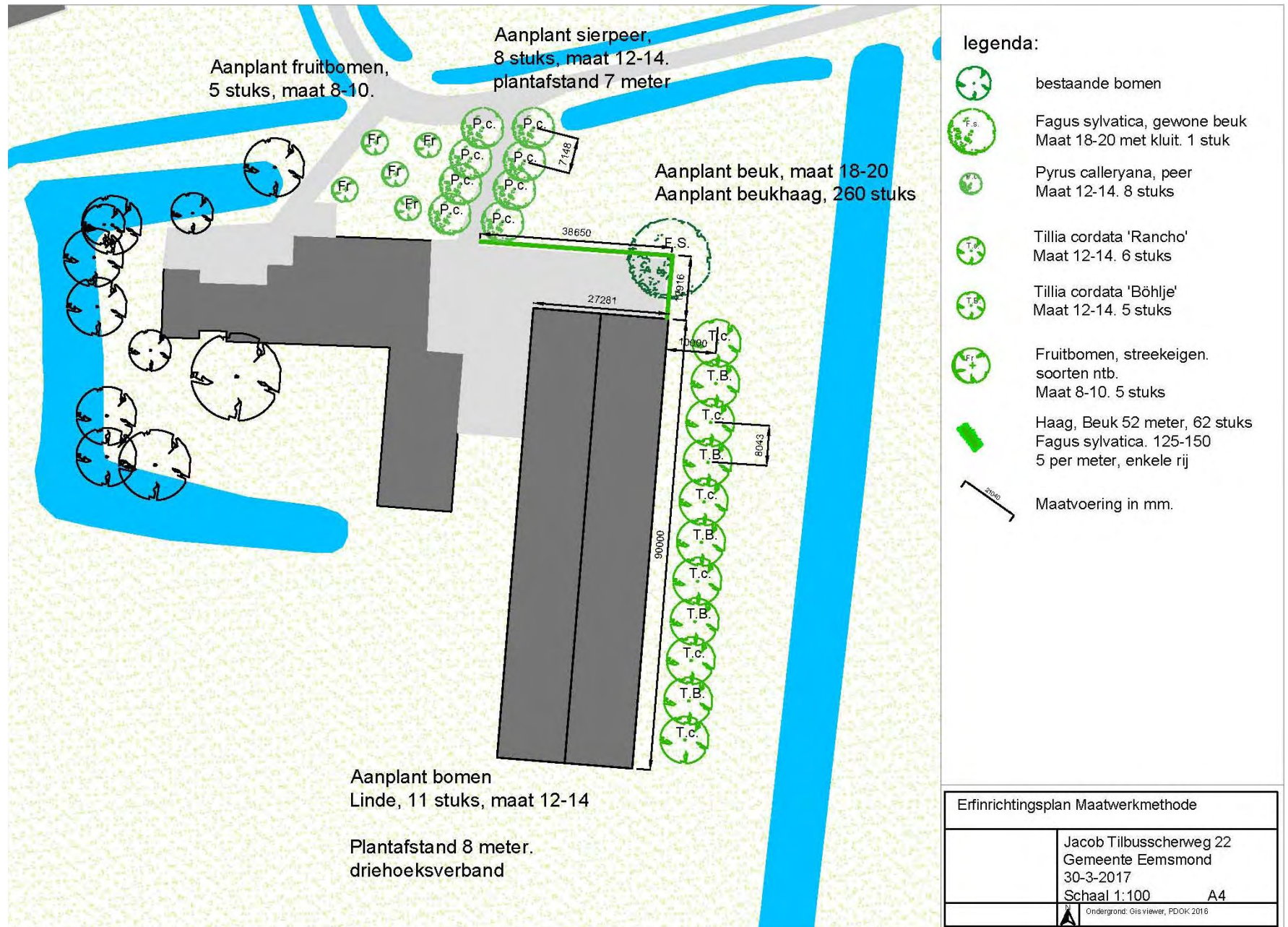
De nieuwe kippenstal dient te worden uitgevoerd met een zadeldak. Hoewel wordt gestreefd naar gelijke kapvormen op een erf zal, door de functionele eisen en de afmetingen van de stal, de helling van de kap minder steil worden dan de kappen op de bestaande schuren. Er dient voor de nieuwe kap gestreefd te worden naar een minimale nokhoogte, zodat deze onder de nokhoogte van de bestaande schuren zal blijven. Hierbij worden de hoofdvorm en het dakvlak eenvoudig gehouden (weinig plasticiteit) zonder uitstekende aanbouwen/gebouwdelen.

Een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm met een symmetrische kapvorm voldoen hier aan. Een dakoverstek, van minimaal 50 cm., zal visueel de aanzichten verlagen en geeft meer detail door schaduwwerking op de gevels.

Aanzicht en opmaak

Een eenvoudige en doelmatige indeling van gevels en detaillering past bij de kippenstal. Gezien de grote afmetingen van de nieuwe stal heeft een donkere, terughoudende kleurstelling die zich onderscheidt van de bestaande schuren en de boerderij de voorkeur. De daken en de gevels worden in een metalen geprofileerde beplating in een donkere kleurstelling (bij voorkeur antraciet) uitgewerkt. De dakbeplating met een golvend profiel. De gevels in antraciet, omdat dit aansluit bij de donkere dakbedekking en hierdoor het beeld van het volume als één geheel wordt versterkt. Dit geldt ook voor de gebouwonderdelen, boeiboorden, windveren, dakgoten, h.w.a.'s en toegangsdeuren. Mogelijk dient een steenachtige plint te worden toegepast, ook deze in een donkergrijze kleur.

Erfinrichtingsplan



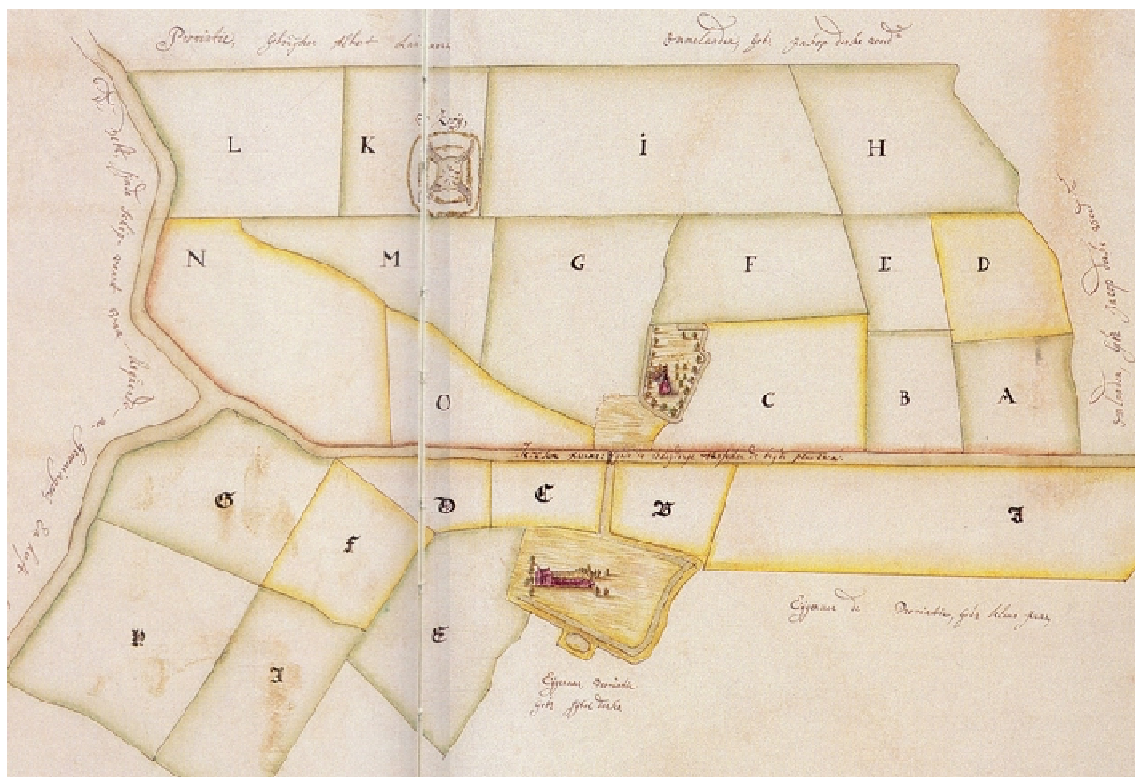
Begroting

Erfinrichtngsplan project Maatwerkmethode			
naam: Wiersma			
straat: Jacob Tilbuscherweg 22			
postcode en plaats: 9999 XT STITSWERD			
Groningen, 30 maart 2017			
Behandeld door: G. Schoemakers			
zie offerte nr. :			
Bijzondere afspraken met eigenaar:			
<i>Voor nieuwe aanplant geldt een inboetplicht van 1 jaar bij uitval boven de 10%.</i>			
De volgende werkzaamheden zijn in overleg vastgesteld en worden uitgevoerd.			
<i>omschrijving, zie de bijgevoegde tekening</i>			
Plantwerkzaamheden	Aantal:	Maat:	Prijs:
Bomen			
Beuk, Fagus sylvatica	1	18-20 Dr. Kl.	€ 180,00
Pyrus calleryana	8	12-14 3xV	€ 440,00
Linde, Tilia cordata 'Rancho'	6	12-14 3xV	€ 270,00
Linde, Tilia cordata 'Bohlje'	5	12-14 3xV	€ 225,00
Fruitbomen, hoogstam. Soorten divers	5	8-10 3xV.	€ 125,00
Aanplant boom, plantkosten	25		€ 1.050,00
Aanbrengen boompaal (2 paal en boomband per boom)	50		€ 300,00
Haag			
Leveren Beukhaag, Fagus sylvatica. 52m.	260	125-150	€ 520,00
Aanplant bosplantsoen Enkele rij, 5 per meter	260	stuks	€ 390,00
Overige kosten			
Opruimen werkkerrein tbv. Oplevering. 3% van totaal	3%		€ 105,00
Klicmelding	1		€ 65,00
	subtotaal		€ 3.670,00
Totaal			€ 3.670,00

Bijlage 2 Archeologisch bureauonderzoek

Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd (gem. Eemsmond)

Een Archeologisch Bureauonderzoek



Administratieve gegevens

provincie:	Groningen
gemeente:	Eemsmond
plaats:	Stitswerd
toponiem:	Jacob Tilbusscherweg 22
bevoegd gezag:	gemeente Eemsmond
opdrachtgever:	gemeente Eemsmond
centrumcoördinaten:	235433 - 598698
kaartblad:	7B
onderzoeksmeldingsnummer:	4038055100
beheer documentatie	Libau, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, E-depot
uitvoerder:	Libau
rapportnummer:	17-31
auteur	M. van Geffen MA
autorisatie	N. van der Mei
telefoon:	050-3126545
e-mail:	archeologie@libau.nl



Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd (gem. Eemsmond)

Een Archeologisch Bureauonderzoek

Planvoornemen

In opdracht van de gemeente Eemsmond, vertegenwoordigd door dhr. B. Moes, is een bureauonderzoek uitgevoerd voor de Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd (zie figuur 1). Aanleiding voor het onderzoek is het voornemen tot wijziging van het bestemmingsplan ten einde bedrijfsuitbreiding te realiseren. Deze bedrijfsuitbreiding zal bestaan uit een pluimveestal van circa 2500 m² en enkele aanpassingen aan het erf om tot een goede landschappelijke inpassing te komen. Daarnaast is het graven van een waterpartij van circa 300 m² beoogd. In dit bureauonderzoek wordt de locatie waar werkzaamheden zijn beoogd, verder aangeduid als plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart waarop de ligging van het plangebied is aangegeven. In de inzet is een recente luchtfoto van het plangebied weergegeven. Het plangebied is globaal aangegeven met een blauw kader, de beoogde locatie van de pluimveestal is met een rood kader aangegeven.

Landschappelijke informatie

De Jacob Tilbusscherweg ligt in het kweldergebied ten noorden van Stitswerd. Het maakt deel uit van een voormalige woldgebied (veengebied) dat wordt omringd door de hoge kwelderwal die globaal van Winsum, via Warffum en Usquert naar Kantens loopt. Op deze kwelderwal komen de oudste en grootste wierden van het Hoogeland voor. Dit woldgebied wordt ook wel de Delthelaagte genoemd en heeft een open en weids karakter. Dit karakter wordt versterkt door de maat en schaal van de percelen.

De eerste bewoning in de omgeving van Stitswerd stamt uit de ijzertijd. Men vestigde zich bij voorkeur op de hoger gelegen kwelder- en oeverwallen langs getijdenrivieren, krekens en prielen. Omdat deze nederzettingen direct op de kwelders lagen en er geen sprake was van ophoging, worden dergelijke woonlocaties 'vlaknederzettingen' genoemd.

Met de stijging van de zeespiegel ontstond in de loop van de ijzertijd en in de vroege Romeinse tijd steeds meer de noodzaak om woonplaatsen op te hogen. Aanvankelijk betrof het individuele verhoogde erven (huiswierden), die vaak in groepjes bij elkaar lagen. Door voortdurende ophoging en uitbreiding groeiden meerdere huiswierden soms aaneen tot dorpswierden. Overigens werden niet alle nederzettingen opgehoogd. Sommige vlaknederzettingen werden verlaten en raakten uiteindelijk bedekt met een laag slib. Waarschijnlijk hebben de bewoners van de wierden



het lager gelegen kwelderlandschap al voor de definitieve bedijking (omstreeks 1100 na Chr.) ontgonnen en in gebruik genomen als weidegrond. De lage en natte ligging van de weilanden leidde ertoe dat ze in de tweede helft van de 19^{de} eeuw werden bedijkt. Het plangebied ligt op de grens van de Stitswerdervoldpolder en de Tijkspolder (zie bijvoorbeeld: Schroor & Meijering, 2007).

Aardkundige informatie

Op de fysisch geografische kaart van de provincie Groningen is te zien dat het plangebied is gelegen op de flank van een wierde (code t). Deze wierde is gelegen op een vlakke getij-afzettingenvlakte (code Mv2; zie bijlage Fysisch geografische kaart). De getij-afzettingenvlakte wordt omgeven door de kwelderwal (Mv9) en bijbehorende kwelderflank (Mv8) waarop onder andere de wierde Kantens is gelegen. Tevens is op de fysisch geografische kaart een aantal verlaagde (kleiwinning) en opgehoogde (depot) percelen herkenbaar. Evenals een groot aantal wierden, zowel op de kweldervlakte als op de kwelderruggen.

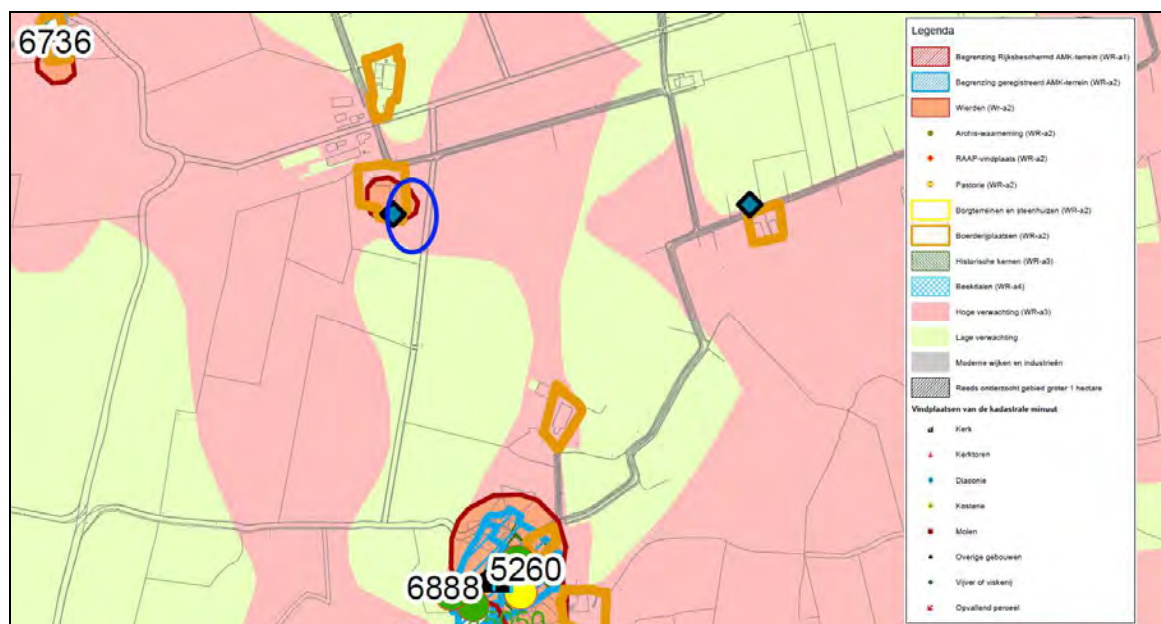
Volgens de bodemkaart ligt het plangebied voornamelijk op knippige poldervaaggronden bestaande uit klei (code gMn85C; zie bijlage Bodemkaart) en deels op knippoldervaaggronden bestaande uit zavel en lichte klei (code kMn68C). De beoogde locatie van de nieuwe stal is gelegen op de knippige poldervaaggronden.

De wierden in de omgeving van het plangebied zijn evenals de kwelderwal en de opgehoogde en afgetichelde percelen duidelijk herkenbaar op het Actueel Hoogtebestand Nederland 2 (AHN2, zie bijlage AHN2-kaart). Op het AHN2 is tevens de wierde die ter plaatse van de Jacob Tilbusscherweg 22 is aangegeven op de fysisch geografische kaart, duidelijk herkenbaar. De beoogde locatie van de nieuwe pluimveestal is op de oostelijke flank van deze (huis)wierde gelegen (zie bijlage AHN2-detailkaart).

Archeologische informatie

Het plangebied is niet geregistreerd op de Archeologisch Monumentenkaart (AMK), noch zijn uit het plangebied archeologische vondsten of waarnemingen bekend (geen registraties in Archis). Rondom het plangebied is echter een groot aantal AMK-terreinen geregistreerd. Deze terreinen betreffen (huis)wierden uit de ijzertijd en middeleeuwen (AMK-terreinen 462, 5063, 5247, 5249, 5260, 5261, 5262, 5263, 5305, 5775, 5776, 6736, 6737, 6738, 6888, 11113, 11902), resten van kloosters uit de late middeleeuwen - nieuwe tijd (AMK-terreinen 462 en 5063) resten van een kloostervoorwerk uit de late middeleeuwen - nieuwe tijd (AMK-terreinen 5065 en 6728) en een voormalig borgterrein uit de late middeleeuwen - nieuwe tijd (AMK-terreinen 6730; zie bijlagen Kaart archeologie en Toelichting AMK-terreinen).

De ligging van de AMK-terreinen is ook aangegeven op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Eemsmond (Libau 2015). Op deze kaart is tevens te zien dat de boerderij waartoe het plangebied behoort, op een historische boerderijplaats is gelegen (zie uitsnede van de beleidskaart in figuur 2). Ook de huiswierde waarop de boerderijplaats is gelegen, is aangegeven op de beleidskaart. Tot slot is aangegeven dat bij de historische boerderijplaats een vijver of viskenj heeft gelegen.

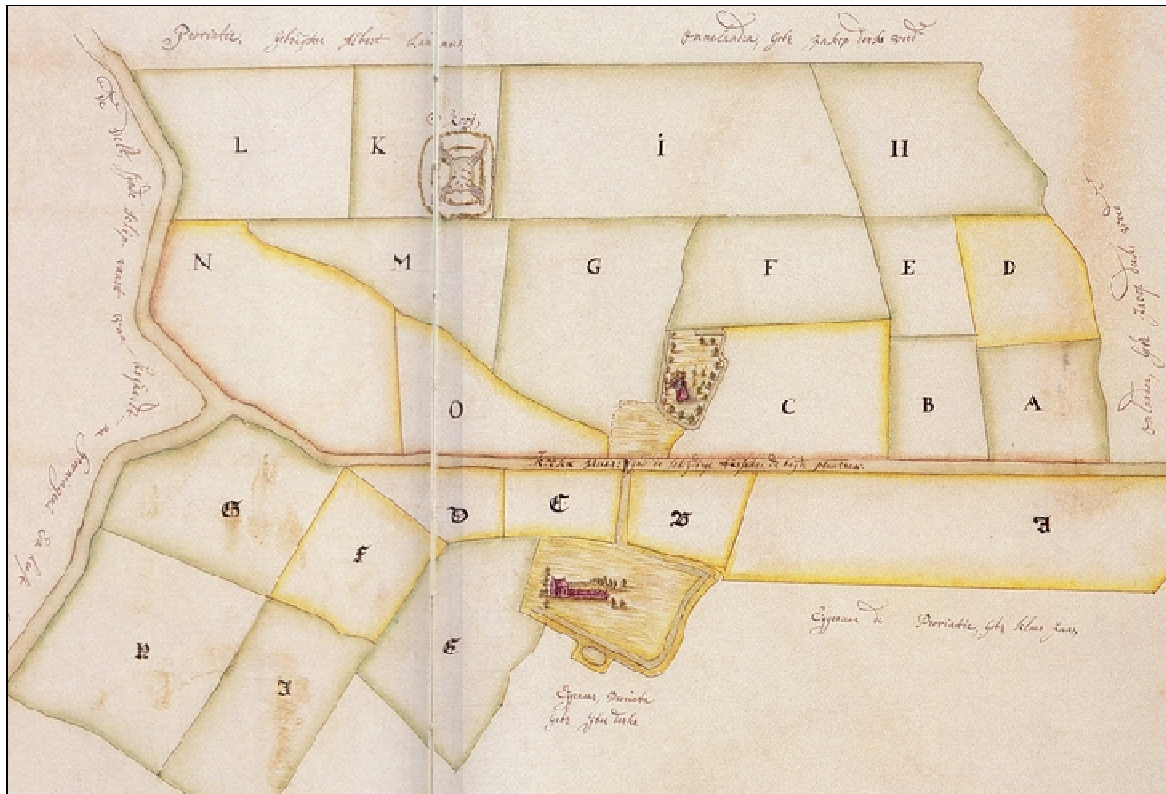


Figuur 2: Uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Eemsmond (Libau 2015). Het plangebied is globaal aangegeven met een blauwe ovaal.

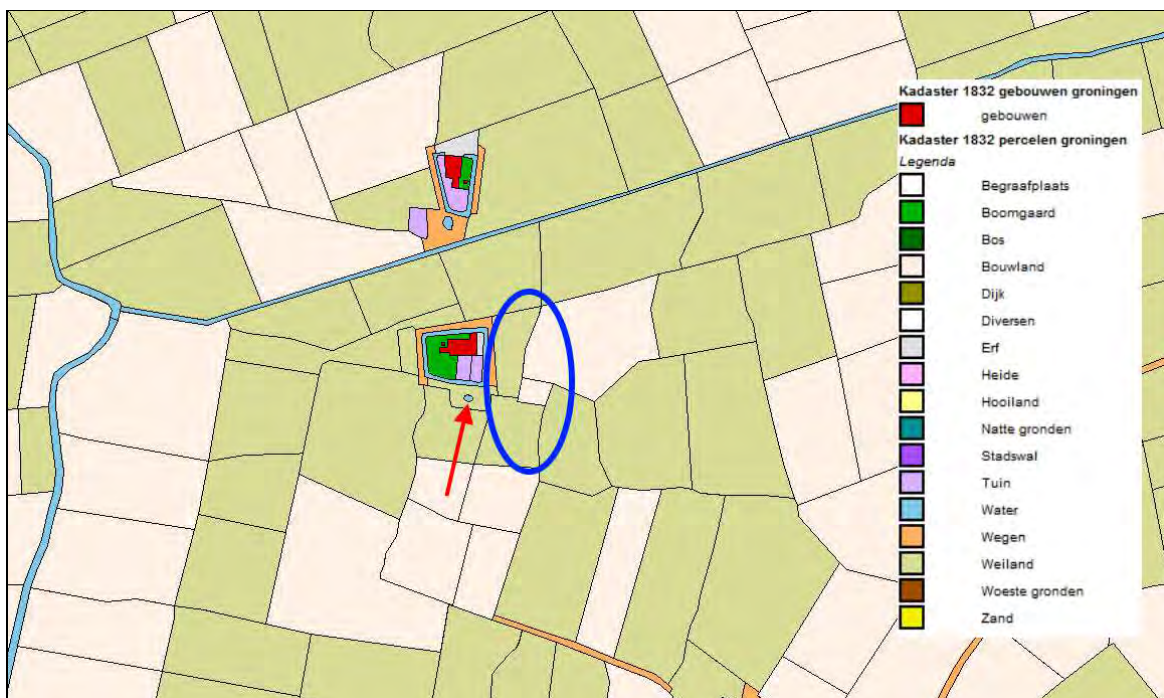
Historisch-geografische informatie

De meeste landerijen in de omgeving van de Jacob Tilbusscherweg waren in de middeleeuwen kloosterbezit. Zo was het plangebied eigendom van de Benedictijner abdij in Rottum (zie HisGIS). In 1618 kwamen deze landen in bezit van de stad Groningen. Op kaart 41 uit 1724 uit de Atlas der Stadslanden van Groningen is de boerderij waartoe het plangebied behoort, afgebeeld. Op deze afbeelding is naast de viskenij ook de gracht duidelijk herkenbaar (zie figuur 3). In de beschrijving van de kaart is aangegeven dat de boerderijplaats bekend stond onder de naam Kokshuis.

Op de kadastrale minuut uit 1828 (gemeente Kantens, sectie F blad 4) staan de historische boerderijplaats met gracht en de viskenij afgebeeld (zie figuur 4). Doordat deze kaart zeer nauwkeurig is opgemaakt, is het mogelijk de locatie van de viskenij te projecteren op het huidige erf (zie figuur 5). Op de kadastrale minuut is tevens te zien dat het plangebied op dat moment grotendeels in gebruik was als weiland en bouwland. Op basis van historisch kaart materiaal kan worden vastgesteld dat dit gebruik tot op heden ongewijzigd is gebleven. Tevens kan worden vastgesteld dat de viskenij tussen 1953 en 1962 is gedempt. In diezelfde periode is waarschijnlijk ook het oostelijk deel van de gracht gedempt (www.topotijdreis.nl). De beoogde locatie van de nieuwe pluimveestal ligt zeer waarschijnlijk net buiten de gracht en daarmee buiten het historische erf.



Figuur 3: Uitsnede uit kaart 41 uit de Atlas der Stadslanden van Groningen van 1724. De zuidelijke boerderijplaats betreft de boerderijplaats (het Kokshuis) waartoe het plangebied behoort.



Figuur 4: Uitsnede van de kadastrale minuut uit 1828 (gemeente Kantens, sectie F, blad 4; via www.hisgis.nl). De locatie van het plangebied is globaal aangegeven met een blauwe ovaal. De viskenij is aangegeven met een rode pijl.



Figuur 5: Recente luchtfoto van het plangebied (blauwkader) en omgeving. De beoogde locatie van de nieuwe pluimveestal is weergegeven met een zwart kader. De locatie van de voormalige viskenij is weergegeven in lichtblauw en aangeduid met een rode pijl.

Overweging en advies

De Jacob Tilbusscherweg is gelegen in het kweldergebied ten noorden van Stitswerd. Dit kweldergebied bestaat uit een lagergelegen voormalig hoogveengebied omgeven door een hoge kwelderwal. De eerste bewoning in de omgeving van het plangebied stamt uit de ijzertijd. Men vestigde zich bij voorkeur op de hoger gelegen kwelder- en oeverwallen langs getijdenrivieren, kreken en prielen.

Met de stijging van de zeespiegel ontstond in de loop van de ijzertijd en in de vroege Romeinse tijd steeds meer de noodzaak om woonplaatsen op te hogen, waardoor wierden ontstonden. De beoogde locatie van de nieuwe pluimveestal is gelegen naast de huiswierde van het Kokshuis en overlapt mogelijk met de locatie van de voormalige oostelijke gracht. Gezien de ouderdom van huiswierden in de omgeving van het plangebied, is de wierde van het Kokshuis in de middeleeuwen ontstaan, maar een hogere ouderdom is niet uit te sluiten. Ten zuiden van de boerderij en ten westen van de beoogde locatie van de nieuwe pluimveestal heeft een viskenij gelegen. Zowel de oostelijke gracht als de viskenij zijn waarschijnlijk in de jaren '50 van de vorige eeuw gedempt.

Gezien de ligging buiten de huiswierde van het Kokshuis en daarmee buiten het historische erf worden binnen de beoogde locatie van de nieuwe pluimveestal geen intacte archeologische resten verwacht. Archeologisch vervolgonderzoek is op deze locatie dan ook niet aan de orde.

Met betrekking tot de te graven waterpartij wordt vanuit cultuurhistorisch oogpunt geadviseerd deze zo veel mogelijk op de locatie van de voormalige viskenij te projecteren.

Mochten tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt krachtens de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) een meldingsplicht. Vondsten dienen zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de gemeente Eemshaven en bij Libau. Deze laatste zal zorgdragen voor de wettelijke registratie en melding bij de minister.

Bijlagen:

- Fysisch geografische kaart;
- Bodemkaart;
- AHN2-kaart;
- AHN2-detailkaart;
- Kaart archeologie;
- Toelichting AMK-terreinen.



Geraadpleegde literatuur, bronnen en kaarten

- Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl en nationaalgeoregister.nl).
- ANWB, 2004. *Topografische atlas Groningen 1:25.000*. ANWB bv, Den Haag.
- Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie Groningen.
- Archeologisch Informatie Systeem (ARCHIS) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
- Bing Maps (www.bing.com/maps) – recente luchtfoto's.
- Boerderijenboek Middelstum-Kantens*. Landbouwvereniging Middelstum-Kantens, 1983. Kantens.
- Brood, P., A.H. Huussen & J. van der Kooi (red.), 1999. *Nieuwe Groninger Encyclopedie*. REGIO-Project Uitgevers, Groningen.
- Cultuurhistorische Waardenkaart Groningen. Provincie Groningen 2004.
- Grote Historische topografische Atlas Groningen ± 1900 – 1930*, schaal 1: 25000. Uitgeverij Nieuwland, 2006. Tilburg.
- Grote Historische Atlas van Nederland, 1: 50000. Deel 2: Noord-Nederland 1851 – 1855*. Wolters-Noordhoff Atlasproducties, 1990. Groningen.
- HisGIS, Historisch Geografisch Informatiesysteem (www.hisgis.nl).
- Libau, 2012. *Kernkwaliteiten Cultuurhistorisch Erfgoed Eemsmond*.
- Libau, 2015. *Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart gemeente Eemsmond*.
- Schroor, M., 1996. *De atlas der Provincielanden van Groningen (1722-1736)*. REGIO-Project Uitgevers, Groningen.
- Schroor, M., 1997. *De atlas der Stadslanden van Groningen (1724-1729)*. REGIO-Project Uitgevers, Groningen.
- Schroor, M., 2003. *De Atlas van Kooper. Oude kaarten van de provincie Groningen*. Profiel Uitgeverij, Bedum.
- Schroor, M & J. Meijering, 2007. *Golden Raand, Landschappen van Groningen*. In Boekvorm Uitgevers, Assen.
- Snijders, F.L., 1985. *Fysische geografie in de provincie Groningen*. Milieu- en landschapsonderzoek Provinciaal Planologische Dienst. Groningen.
- Stiboka, 1985. *Bodemkaart van Nederland, schaal 1:50.000*. Stiboka Wageningen.
- Topotijdreis.nl Overzicht historische kaarten.



Archeologische periodes

paleolithicum

paleolithicum vroeg
paleolithicum midden
paleolithicum laat
 paleolithicum laat A
 paleolithicum laat B

tot 8800 v.Chr.

tot 300000 C14
300000 – 35000 C14
35000 C14 - 8800 v.Chr.
35000 - 18000 C14
18000 C14 - 8800 v.Chr.

mesolithicum

mesolithicum vroeg
mesolithicum midden
mesolithicum laat

8800 - 4900 v.Chr.

8800 - 7100 v.Chr.
7100 - 6450 v.Chr.
6450 - 4900 v.Chr.

neolithicum

neolithicum vroeg
 neolithicum vroeg A
 neolithicum vroeg B
neolithicum midden
 neolithicum midden A
 neolithicum midden B
neolithicum laat
 neolithicum laat A
 neolithicum laat B

5300 - 2000 v.Chr.

5300 - 4200 v.Chr.
5300 - 4900 v.Chr.
4900 - 4200 v.Chr.
4200 - 2850 v.Chr.
4200 - 3400 v.Chr.
3400 - 2850 v.Chr.
2850 - 2000 v.Chr.
2850 - 2450 v.Chr.
2450 - 2000 v.Chr.

bronstijd

bronstijd vroeg
bronstijd midden
 bronstijd midden A
 bronstijd midden B
bronstijd laat

2000 - 800 v.Chr.

2000 - 1800 v.Chr.
1800 - 1100 v.Chr.
1800 - 1500 v.Chr.
1500 - 1100 v.Chr.
1100 - 800 v.Chr.

ijzertijd

ijzertijd vroeg
ijzertijd midden
ijzertijd laat

800 - 12 v.Chr.

800 - 500 v.Chr.
500 - 250 v.Chr.
250 - 12 v.Chr.

Romeinse tijd

Romeinse tijd vroeg
 Romeinse tijd vroeg A
 Romeinse tijd vroeg B
Romeinse tijd midden
 Romeinse tijd midden A
 Romeinse tijd midden B
Romeinse tijd laat
 Romeinse tijd laat A
 Romeinse tijd laat B

12 v.Chr. - 450 n.Chr.

12 v.Chr. - 70 n.Chr.
12 v.Chr. - 25 n.Chr.
25 - 70 n.Chr.
70 - 270 n.Chr.
70 - 150 n.Chr.
150 - 270 n.Chr.
270 - 450 n.Chr.
270 - 350 n.Chr.
350 - 450 n.Chr.

middeleeuwen

middeleeuwen vroeg
 middeleeuwen vroeg A
 middeleeuwen vroeg B
 middeleeuwen vroeg C
 middeleeuwen vroeg D
middeleeuwen laat
 middeleeuwen laat A
 middeleeuwen laat B

450 - 1500 n.Chr.

450 - 1050 n.Chr.
450 - 525 n.Chr.
525 - 725 n.Chr.
725 - 900 n.Chr.
900 - 1050 n.Chr.
1050 - 1500 n.Chr.
1050 - 1250 n.Chr.
1250 - 1500 n.Chr.

nieuwe tijd

nieuwe tijd A
nieuwe tijd B
nieuwe tijd C

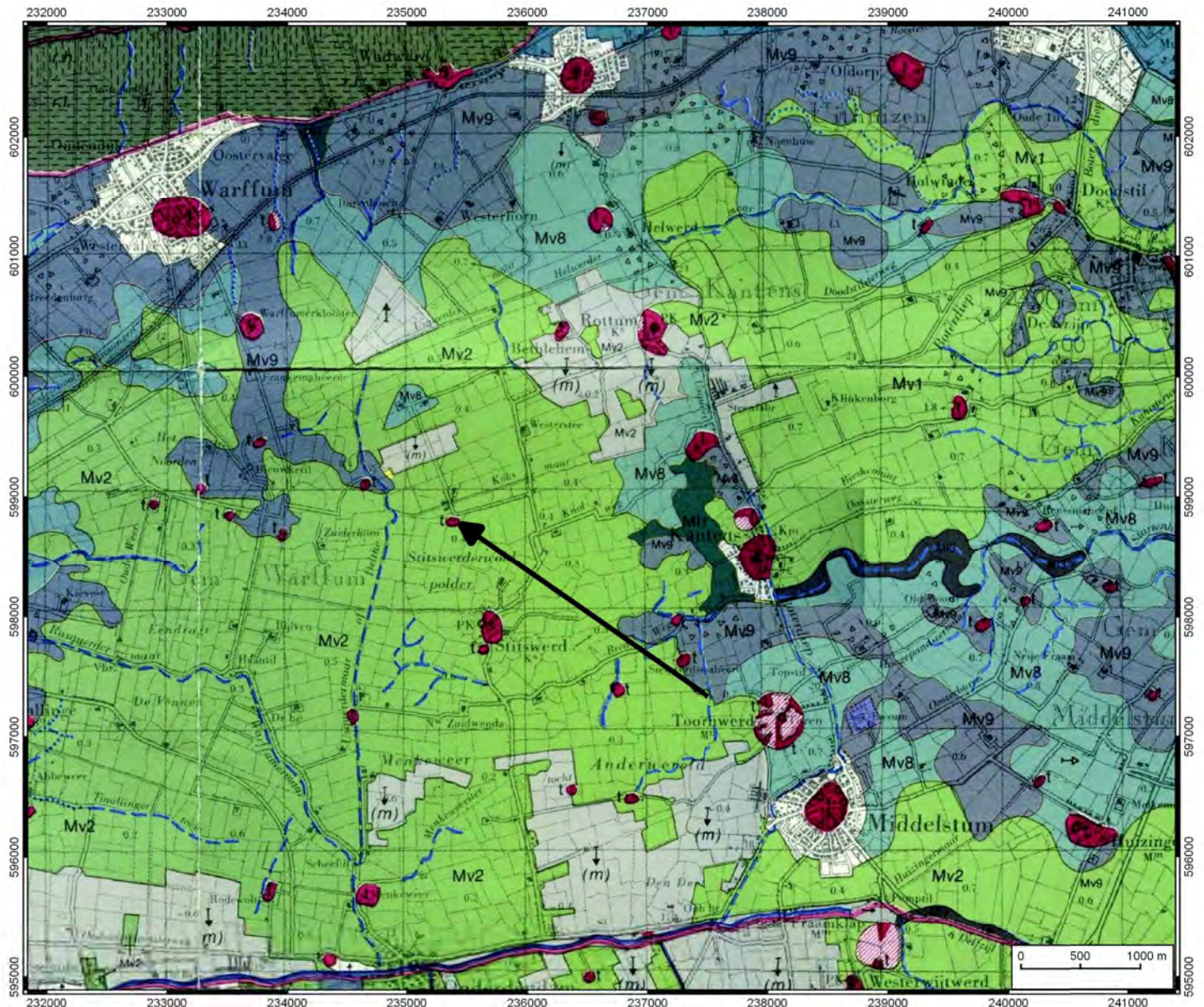
1500 – heden

1500 - 1650 n.Chr.
1650 - 1850 n.Chr.
1850 – heden



Fysisch geografische kaart

Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd



Legenda

Fysisch geografische kaart

Afgraving/opphoging/vergraving

Bebouwde kom

Dijk

M11 - Erosielaagte

M13 - Meandergeul

Mv1 - Getij-afzettingenvlakte, met kleinschalig reliëf

Mv2 - Vlakke getij-afzettingenvlakte

Mv8 - Kwelderflank

Mv9 - Kwelder/oeverwalachtige vlakte

Mw1 - Kwelderwal

Water

m - met kleidek, 15-40 cm dik

r.l. - relatief lager deel

r.h. - relatief hoger deel

kruinige percelen

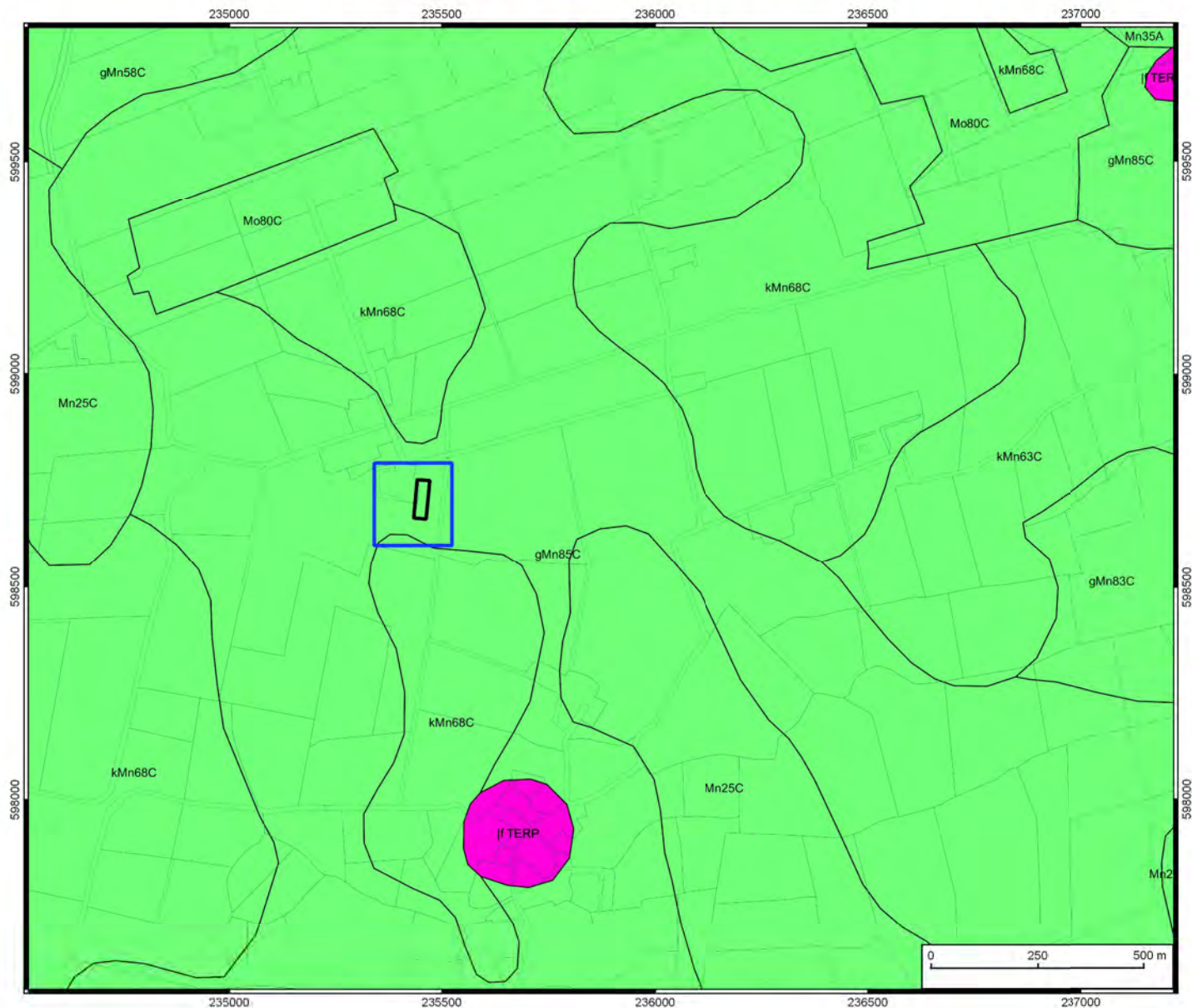
t - Wierde

afgegraven wierde



Bodemkaart

Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd



Legenda

Plangebied Jacob Tilbusscherweg 22

Beoogde locatie pluimveestal

Bodemkaart

Jf TERP: wierde / terp

gMn58C: Knippige poldervaaggronden; zavel, profielverloop 4, of 4 en 3

gMn83C: Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 3

gMn85C: Knippige poldervaaggronden; klei, profielverloop 5

kMn63C: Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 3

kMn68C: Knippoldervaaggronden; zavel en lichte klei, profielverloop 4 of 4 en 3

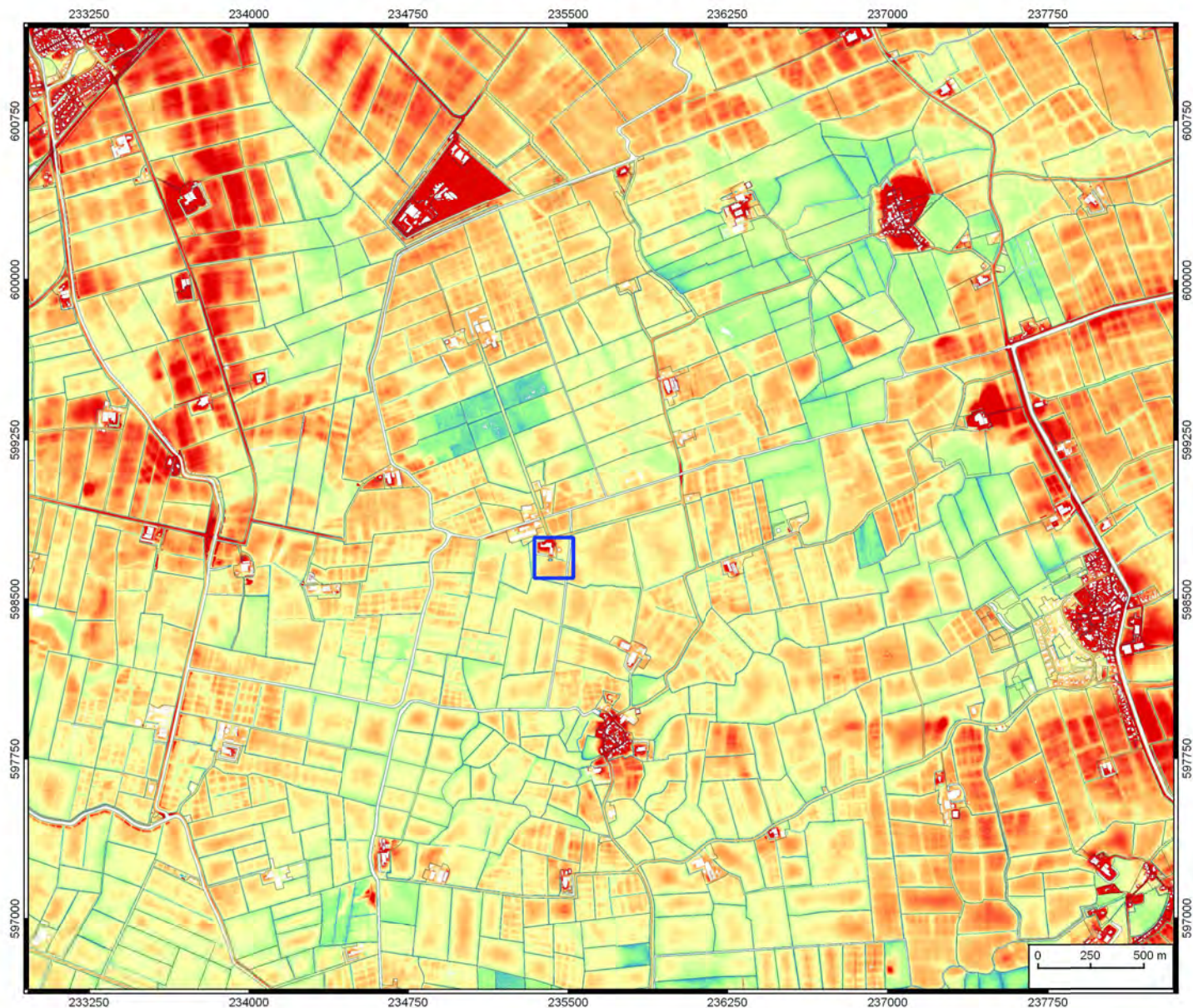
Mn25C: Kalkarme poldervaaggronden; zware zavel, profielverloop 5

Mo80C: Kalkarme nesvaaggronden; klei



AHN2-kaart

Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd



Legenda

- Plangebied Jacob Tilbusscherweg 22
- AHN2
- 0,9 m NAP
- 0,45 m NAP
- +0 m NAP
- +0,45 m NAP
- +0,9 m NAP



AHN2-detailkaart

Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd



Legenda

Plangebied Jacob Tilbusscherweg 22

Beoogde locatie pluimveestal

AHN2

-0,7 m NAP

-0,4 m NAP

-0,1 m NAP

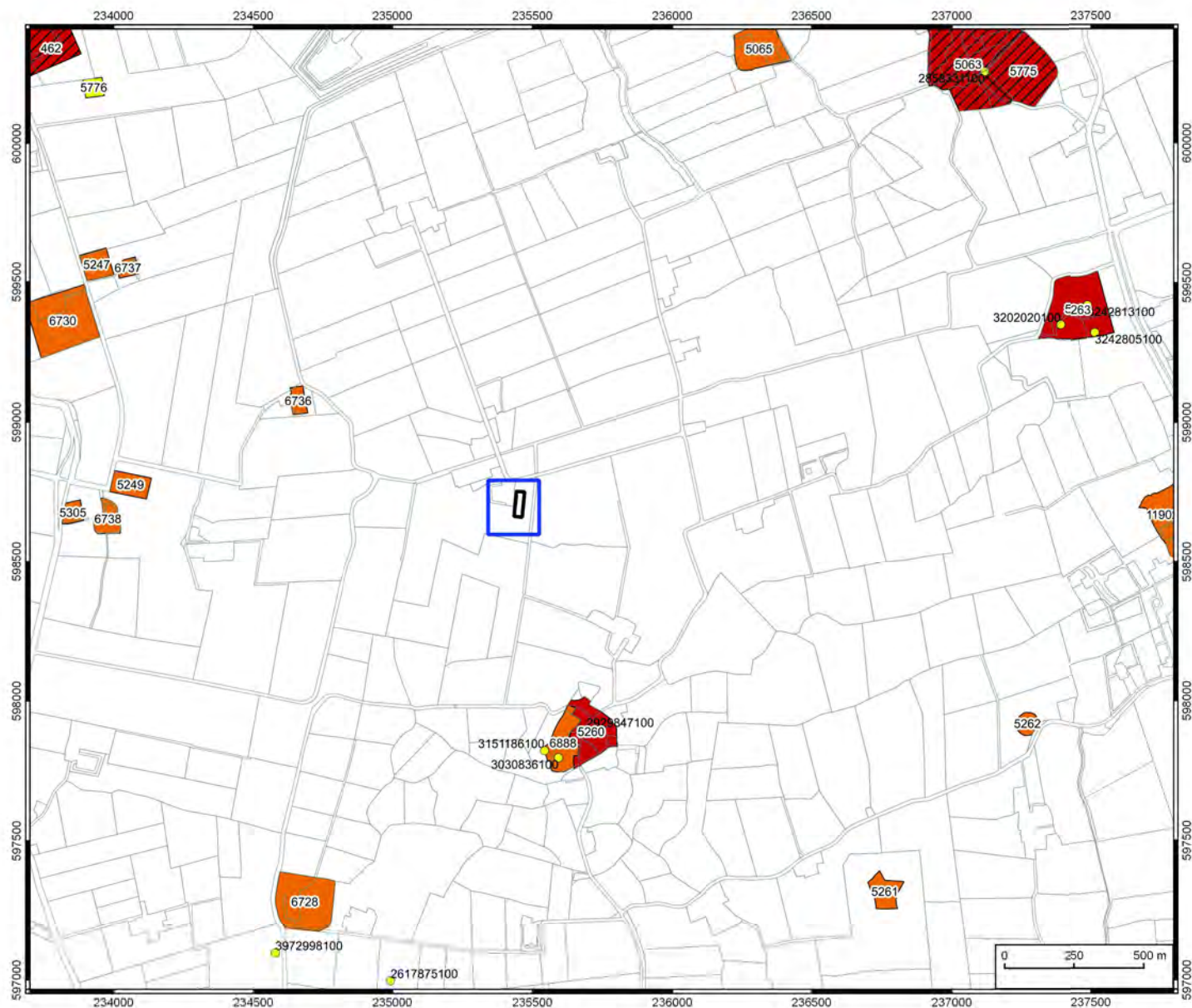
+0,2 m NAP

+0,5 m NAP



Kaart archeologie

Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd



Legenda

Plangebied Jacob Tilbusscherweg 22

Beoogde locatie pluimveestal

Vondstlocaties (Archis 3)

AMK-terreinen

Terrein van archeologische waarde

Terrein van hoge archeologische waarde

Terrein van zeer hoge archeologische waarde

Terrein van zeer hoge archeologische waarde, rijksbeschermd



Toelichting AMK-terreinen *

Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd

AMK-terrein	Type	Begin datering	Eind datering	Toelichting*
462	Terp/wierde / klooster(complex)	Middeleeuwen laat A: 1050 - 1250 nC	Nieuwe tijd A: 1500 - 1650 nC	zandige klei en het monument is gelegen op een kwelderwal in een voormalig kwelgebied. Al in 1294 was er sprake van een commandeur te Warffum. Het nonnenklooster was een groot gebouw omgeven door brede grachten. Het klooster is in 1535 belegerd door de Wederdopers. De stadhouder heeft de gebouwen verdedigd. In 1540 waren hier 80 nonnen onder hun zelf gekozen priorin en 4 priesters gevestigd. Deze nonnen waren zeer ontwikkeld; er waren er meerdere die Latijn verstonden. Het nonnenklooster was het grootste klooster van de Johanniter orde in Nederland. Het grondbezit bestond uit 2714 jukken bouw- en weiland, de goederen in Drenthe niet meegeteld. Daarnaast was er nog sprake van een refugium in de Boteringestraat te Groningen. Toen het klooster na de dood van de laatste commandeur (Jacobus Stellingwerf) in 1609 werd opgeheven telde het nog een twintigtal bewoners. Bij de afbraak in 1610 dienden de stenen van de 'oude zaal' tot herstel van de kerk te Winsum. Op de kadastrale minuut uit circa 1828 rest nog slechts het oostelijk gedeelte van de grachten rond de genoemde boerderij. Een gedeelte van de singels is afgegraven en een deel van de grachten is gedicht. Volgens van der Aa waren in 1839 aan de noordoost- en zuidwestkant de dubbele singels en grachten, bijna in hun vorige vorm, nog aanwezig. Uit de ligging van de begraafplaatsen maakte hij op dat het klooster en kerk onder één dak zijn geweest, of één geheel hebben
5063	Terp/wierde / klooster(complex) / Versterking, onbepaald	IJzertijd: 800 - 12 vC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein met wierde met daarop resten van het Benedictijner klooster Sint Julianus, eigenaar van 2/3 van het eiland Rottumeroog. Het terrein maakt deel uit van een lange rij wierden aan de westoever van de oude Fivelmonding. Na de verwoesting in 1587 verdwenen de gebouwen successievelijk tot de laatste sloop in 1855. De kerk werd afgebroken in 1869 en in 1889 vervangen. Het terrein is in 1917 deels afgegraven, terwijl in 1994 een deel werd vergraven bij de aanleg van een riool. Daarbij werd bot, baksteen en aardewerk (VME tot nieuwe tijd) gevonden. In 1995 werd bij een kartering aardewerk, hout en bot gevonden, alle vermoedelijk uit de ijzertijd, in de wierdezool. Daarbij bleek tevens dat deze zool waarschijnlijk in goede staat verkeert. Aan de west- en noordwestzijde van de wierde is een verdedigingswerk in de vorm van een wal met binnen- en buitengracht, en sporen van mogelijk drie bastiljons. Het geheel is vermoedelijk in de 16e eeuw opgeworpen ter verdediging van het klooster. In 1999 werd een deel van de noordelijke binnengracht gedempt en de wal tussen binnen- en buitengracht ter plaatse illegaal verwijderd. Hoogte 2.6 meter boven NAP. Eerste vermelding uit 1226. Uit Rottum zijn ook enkele vroegmiddeleeuwse vondsten bekend. Grondgebruik: bebouwing/grasland.
5065	Klooster(complex)	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Nieuwe tijd A: 1500 - 1650 nC	Terrein met sporen van het kloostervoorwerk Bethleem. Gesticht circa 1210 of later, verwoest in 1587. Kloostervoorwerk Bethleem, behorend bij het klooster Sint Julianus te Rottum. Het terrein is duidelijk hoger gelegen en nog deels omgracht. Volgens bewoners zitten op verschillende plaatsen nog funderingen in de bodem. Deze werden in 1994 bij de aanleg van ligboxen echter niet aangetroffen. Wel kwamen daar met steen- en panfragmenten gevulde sloten tevoorschijn. Over de eventuele aanwezigheid van een wierde kon geen uitsluitsel worden verkregen.
5247	Huisterp	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Terrein met sporen van een huiswierde. Nauwelijks als verhoging zichtbaar. Kogelpotaardewerk.
5249	Huisterp	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Terrein met sporen van een onbehuide wierde. Nauwelijks als verhoging zichtbaar in het landschap. Terrein maakt deel uit van een cluster terreinen.

AMK-terrein	Type	Begin datering	Eind datering	Toelichting*
5260	Terp/wierde	IJzertijd: 800 - 12 vC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein met sporen van een wierde. Bij de aanleg van een dieprijool in 1995 werden waarnemingen gedaan. Daarbij werden duidelijke bewoningslagen uit de 1ste tot de 4de en uit de 9de - 10de eeuw gevonden, onder andere met resten van een groot verbrand huis. Ook alle latere perioden waren vertegenwoordigd. De bewuste ophoging van de wierde leek voor de 12de eeuw te zijn gestopt. Bewoning in de 5de tot 8ste eeuw lijkt te hebben ontbroken.
5261	Huisterp	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Terrein bestaat uit een huiswierde, deels omgracht. Oostelijk ligt een dobbe. In 1972 als stervormig terrein (perceelgrenzen volgend) gezien. Huidige situatie is veranderd; terrein is hoogst waarschijnlijk grotendeels geëgaliseerd. Nadere omvangsbepaling gewenst.
5262	Huisterp	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Terrein met sporen van een huiswierde. Terrein valt in het ruilverkavelingsgebied Noordpolder. Bij inspectie 01-12-1995 is vastgesteld dat de wierde 0.75 meter noordoostwaarts is verschoven, op het oog echter geen onregelmatigheden (notitie Groenendijk). Sloot gedeeltelijk gedempt. Exacte datering niet bekend.
5263	Terp/wierde	IJzertijd: 800 - 12 vC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein met sporen van een dorpswierde. Exacte omvang aan zuidkant nog vast te stellen.
5305	Huisterp	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Terrein met sporen van een huiswierde. Zichtbaar verhoogd. Volgens eigenaar is de wierde reeds afgeploegd in het verleden en werd de grond gebruikt om de plaats van het voorhuis te verhogen.
5775	Terp/wierde	IJzertijd: 800 - 12 vC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein waar in 1995 bij een kartering aardewerk, hout en bot gevonden, alle vermoedelijk uit de ijzertijd. Daarbij bleek tevens dat deze zool waarschijnlijk in goede staat verkeert. Ook bij een inspectie in 1983 waren al ijzertijdscherven gevonden. Grondgebruik: akkerland. Afgegraven gedeelte van de wierde Rottum.
5776	Huisterp	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Terrein met mogelijke sporen van een huiswierde. Zichtbaar als een hoogte in het terrein maar vooral herkenbaar door gedichte sloten aan de oost en zuidzijde.
6728	Klooster(complex)	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein met resten van het kloostervoorwerk "Zuidwende". Huisplaats is verhoogd. Laagte op het terrein geeft vermoedelijk vroegere omgrachting van het kloosterterrein weer. Veldcontrole 1971 ROB (R. Klok).
6730	Borg/stins/versterkt huis	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein met resten van het versterkte huis: de borg "Warffumborg/Asingaborg". De borg reeds in 1509 bekend. Volgens mededelingen van de zoon van de eigenaar werd in 1976 de fundering van kloostermoppen alsmede een waterput van kloostermoppen uitgegraven. Wellicht restanten aanwezig. Het terrein is vrij hoog. De boerderij die er thans staat is het verbouwde schathuis. De oorspronkelijke borg moet in de noordwesthoek van het terrein gestaan hebben. Boerderij, erf, gracht en oprijlaan zijn landschappelijk fraai. Veldcontrole 1971 ROB (R. Klok).
6736	Huisterp	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Terrein met sporen van een huiswierde. Veldcontrole 1972 ROB (R. Klok).
6737	Huisterp	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Terrein met sporen van een huiswierde. Het terrein grenst in het westen aan een huiswierde. Veldcontrole 1983 ROB (R. Klok).
6738	Huisterp	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Middeleeuwen: 450 - 1500 nC	Terrein met sporen van een huiswierde. Veldcontrole 1972/1983 ROB (R. Klok).
6888	Terp/wierde	Romeinse tijd: 12 vC - 450 nC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein met sporen van een huiswierde. Bij de aanleg van een dieprijool in 1995 werden waarnemingen gedaan. Daarbij werden duidelijke bewoningslagen uit de 1ste - 4de en uit de 9de-10de eeuw gevonden, onder andere met resten van een groot verbrand huis. Ook alle latere perioden waren vertegenwoordigd. De bewuste ophoging van de wierde leek voor de 12de eeuw te zijn gestopt. Bewoning in de 5de-8ste eeuw lijkt te hebben ontbroken. De Steekproef (2000) heeft de westgrens van de terp bepaald. CAA: waam.nr. 40090. Waarnemingen bij graafwerkzaamheden augustus 1995 amateurs (M.A. Holtman). Booronderzoek 2000 De Steekproef.

AMK-terrein	Type	Begin datering	Eind datering	Toelichting*
11113	Nederzetting, onbepaald / huisterp	IJzertijd: 800 - 12 vC	Middeleeuwen laat: 1050 - 1500 nC	Terrein met sporen van bewoning. Op circa 1.50 meter beneden het maaiveld een donkere bewoningslaag. Bot- materiaal,terpenaardewerkerk en steengoed. CAA: 238520. Veldverkenning 1994 H. Groenendijk.
11902	Terp/wierde	IJzertijd: 800 - 12 vC	Nieuwe tijd: 1500 - 1950	Terrein met daarin een wierde uit de IJzertijd. Voor de gehele noordhelft van het terrein is een ontgrondingsvergunning aangevraagd. Betreft de helft van de dubbelwierde Kantens. Bij Elema vermeld. Reeds afgegraven voor 1900. Terrein grenst aan 07B-019.

Bijlage 3 Vooroverlegreacties

Aan burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond
t.a.v. de heer B. Moes
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Datum : 2 oktober 2017
Documentnr. : 2017-088026
Dossiernummer : K263/2017-084825
Behandeld door : N. Harmsen - Snelloket
Telefoonnummer : (050) 316 4014
Antwoord op : uw e-mail van 13 september 2017
Bijlage : -
Onderwerp : **Vooroverlegreactie voorontwerpbestemmingsplan
"Stitswerd - Jacob Tilbusscherweg 22-24"**

Geacht college,

U heeft de provincie om een vooroverlegreactie gevraagd met betrekking tot het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan.¹

Het voorontwerp geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Hoogachtend,



R. Lander
Hoofd van de afdeling Ruimte en Samenleving

¹ Artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening



Gemeente Eemsmond
De heer B. Moes
Postbus 11
9980 AA UITHUIZEN

Waterschap NOORDERZIJLVEST

Ingek. EEMSMOND d.d.

20 SEP 2017



Nr

Groningen	18 september 2017
Ons kenmerk	Z/17/006093
Contactpersoon	Edwin Rittersma
Uw e-mail van	13 september 2017
Uw kenmerk	-
Bijlage(n)	-

Onderwerp: Reactie voorontwerp - Bestemmingsplan Jacob Tilbusscherweg 22-24 te Stitswerd

Geachte heer Moes,

Van u ontvingen wij dit voorontwerpbestemmingsplan met verzoek om een vooroverleg reactie. Graag voldoen wij aan uw verzoek.

Instemming

Het waterschap Noorderzijlvest stemt in met dit voorontwerpbestemmingsplan. De waterparagraaf 4.3 is correct qua inhoud en conclusies. Op de Verbeelding en de Regels hebben wij geen opmerkingen.

Watervergunning

Naast onze instemming op dit ruimtelijk plan is tevens nog een watervergunning vereist. Enerzijds voor de realisatie van waterberging ter compensatie voor versnelde afvoer (vanwege de toename van verharde oppervlakken). Anderzijds voor het dempen van de sloot op de locatie waar de uitbreiding van de stallen is gesitueerd. Beide zaken kunnen in één keer worden aangevraagd.

Hebt u hierover nog vragen? Neemt u gerust contact op met Edwin Rittersma, telefoonnummer 050-304 8337, e-mailadres e.w.rittersma@noorderzijlvest.nl

Met vriendelijke groet,

Willem Mutter,
manager Watersystemen en Waterveiligheid
namens het Dagelijks Bestuur van
het waterschap Noorderzijlvest

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het Bestemmingsplan Stitswerd - Jacob Tilbusscherweg 22-24 met identificatienummer NLIMRO.1651.BP01StitJacobTilbw-0301 van de gemeente Eemsmond;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw;

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten, zoals genoemd in bijlage 2;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.8 agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ten productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

1.9 archeologisch deskundige:

een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.10 archeologisch monument:

een terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.11 archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

1.12 archeologisch onderzoeksgebied:

een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 archeologisch waardevol gebied:

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.14 bebouwing:

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

1.15 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.16 bedrijfswoning:

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

1.17 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
 - 1. bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik:
 - 1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijgebouw:

een gebouw, dat in bouwkundig en/of visueel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

agrarisch bouwperceel:

een aangeduid gebied, waarbinnen ingevolge de regels bebouwing ten behoeve van ter plaatse gevestigde bedrijvigheid is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:

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

1.27 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;

1.28 detailhandel:

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

1.29 erker:

een ondergeschikte uitbouw van het hoofdgebouw met een beperkte omvang (breedte, bouwhoogte, diepte) en transparante verschijningsvorm, waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.32 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.33 gebouw:

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

1.34 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

1.35 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.36 hoofdgebouw:

een of meer gebouwen, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.37 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf, waar bedrijfsmatige dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.38 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.39 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.40 intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf in de vorm van het telen of kweken van dieren en gewassen, op de wijze van een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een vis- schaaldier- en schelpdierkwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.41 intensief veehouderijbedrijf:

agrarische bedrijfsvoering, zelfstandig of als neventak, gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de Landbouwkwaliteitswet;

1.42 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist. Niet als kampeermiddelen worden beschouwd: vaartuigen, woonwagens in de zin van de Woningwet, tenten in gebruik voor het houden van bijeenkomsten, tentoonstellingen of voorstellingen, en voertuigen in gebruik als directiekeet;

1.43 kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;

1.44 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 2, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel en geen prostitutie zijnde, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.45 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.46 landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsontwikkelingsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.47 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook productiegebonden detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.48 manege-activiteiten:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);

1.49 (mantel)zorg:

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of het sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.50 mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt. Dit methaangas wordt gebruikt om een warmte-kracht-koppeling installatie aan te drijven. Dit is een speciale motor die methaangas als brandstof heeft en die een generator aandrijft. De verkregen elektriciteit wordt gebruikt op het eigen bedrijf en geleverd aan het net;

1.51 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.52 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;

1.53 normaal agrarisch gebruik:

het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede agrarische bedrijfsvoering en het agrarisch gebruik van de gronden;

1.54 normaal onderhoud (in het kader van archeologie):

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

1.55 normaal onderhoud:

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

1.56 ondergeschikte tweede tak of neventak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een niet-grondgebonden agrarische tak of een bedrijfseigen mestvergisting;

1.57 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.58 paardenhouderij:

een gebruiksgericte paardenhouderij waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone al dan niet in combinatie met een productiegerichte activiteiten zoals het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden, waaronder niet begrepen manege-activiteiten;

1.59 peil:

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd:
 - 1. het Normaal Amsterdams Peil;

1.60 permanente bewoning:

bewoning binnen een vaste woonplaats;

1.61 poel:

natuurlijk of kunstmatig aangelegd water in bijvoorbeeld een weide, met als functie te voorzien in drinkwater voor het vee en/of het verzekeren van de voortplanting van amfibieën;

1.62 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.63 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.64 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.65 relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een bouwperceel met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwperceel;

1.66 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.67 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.68 sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.69 silo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.70 torensilo:

een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.71 tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.72 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.73 windturbine:

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

1.74 woning:

een complex van ruimte, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.75 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.76 woonschip:

een vaartuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie of inrichting uitsluitend of in hoofdzaak bestemd is tot, een als hoofdverblijf geldend dag- en/of nachtverblijf van één of meer personen;

1.77 zorgfunctie:

een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen al dan niet behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

tussen de grenzen van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst;

2.7 de afstand tot de weg:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de zijde van de weg;

2.8 de (as)hoogte van een windturbine:

vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg in de zin van de Wegenverkeerswet 1994;

2.9 de wielengte van een windturbine:

de afstand tussen de uiterste punt van een wiek en de naaf.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Wierdenlandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Wierdenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, indien een bouwperceel is voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak";
- c. het wonen, ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel;
- d. cultuurgrond;
- e. de verschijningsvorm en functie in het landschap van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - boerderij'.

met daaraan ondergeschikt:

- f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische, hydrologische en/of natuurwetenschappelijke waarden, kleinschalige landschapselementen en de kwelzone, alsmede het primair oppervlaktewater van het wierdenlandschap;
- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. extensief dagrecreatief medegebruik;
- j. wegen en paden;
- k. sloten, poelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en -partijen;
- l. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

met de daarbijbehorende:

- m. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, koelhuizen en bestaande kassen;
- n. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroepen en bedrijven genoemd in Bijlage 2 en/of logiesverstrekking;
- o. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- p. een gebouw of een overkappingen ten behoeve van een ijsbaan;
- q. torensilo's;
- r. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van een bouwperceel;
- b. per gebied dat is voorzien van een bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten

behoefte van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf worden gebouwd, waarbij deze bouwregels eveneens van toepassing zijn voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische bedrijven zijn toegevoegd;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zal, voor wat betreft de stalruimte, per daartoe aangeduid bouwperceel niet meer dan 5.410 m² bedragen;;
- d. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste 2 bedragen;
- e. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen;
- g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een bouwwerk	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw of overkapping	gezaamenlijk		min	max.	
bedrijfsgebouw, waaronder een overkapping	-	-	6,00*	20	60	14,00*
bedrijfswoning	150+	-	5,00	30	60	14,00
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3,50	-	60	-
torensilo	80	-	-	-	-	14,00
bestaande kassen	-	bestaand	bestaand	-	-	bestaand
tunnelkassen	-	-	-	-	-	2,00#

* tenzij de bestaande goot- en/of bouwhoogte meer bedraagt, in welk geval de goot- en/of bouwhoogte ten hoogste de bestaande bouwhoogte zal bedragen

+ tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

tenzij de tunnelkas functioneert ten behoeve van een kwekerijbedrijf, in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 3,00 m zal bedragen

- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - boerderij' dienen de bestaande goot- en bouwhoogten, de kapvorm en oppervlakte te worden gehandhaafd.

3.2.2 Windturbines

Voor het bouwen van een windturbine gelden de volgende regels:

- a. windturbines zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' worden gebouwd;
- b. er zal ten hoogste één windturbine worden gebouwd;
- c. de ashoogte van de windturbine zal ten hoogste 15,00 m bedragen.

3.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. silo's, platen en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak, met uitzondering van bestaande

- platen ten behoeve van opslagdoeleinden;
- b. de bouwhoogte van mestsilo's, inclusief afdekking, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van perceelafscheidings buiten de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- e. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 14,00 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten het bouwperceel ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Mestvergistingsinstallatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b in die zin dat bouwwerken ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie bij een agrarisch bedrijf worden gebouwd, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt verleend ten behoeve van mestvergisting en de verhandeling van de daarbij vrijkomende energie als ondergeschikte tak bij een agrarisch bedrijf;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten hoogste 2.500 m² zal bedragen;
- c. tevens de in lid 3.5.1 genoemde afwijking wordt verleend;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Vergroten oppervlakte bedrijfswoning

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat de oppervlakte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot een oppervlakte van ten hoogste 250 m², mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien het ensemble en de schaal van de bebouwing in samenhang met het erf en de omgeving ruimte biedt voor de nieuwbouw (vervanging) van een woonhuis met allure;
- b. bij de nieuwbouw een goede beeldkwaliteit wordt nagestreefd middels een specifiek beeldkwaliteitsplan;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.3 Goothoogte koelloodsen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat de maximale goothoogte wordt vergroot tot ten hoogste 8,00 m, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt verleend ten behoeve van de bouw van koelloodsen bedoeld voor de opslag van akkerbouwproducten;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.4 Minimale dakhelling

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat de minimale dakhelling van bedrijfsgebouwen wordt verlaagd tot 18°, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.5 *Bouwhoogte torensilo's*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder g in die zin dat de bouwhoogte van torensilo's wordt vergroot tot 25,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.6 *Bouwhoogte mestsilo's*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3.2.3 onder b en toestaan dat de bouwhoogte van mestsilo's binnen een bouwvlak wordt vergroot tot 8,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 **Specifieke gebruiksregels**

3.4.1 *Strijdig gebruik*

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergiftingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid en detailhandel, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend ;
- het gebruik van de stallen voor het houden van meer dan 55.000 stuks pluimvee;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logiesverstrekking voor recreatieve bewoning in de bedrijfswoning op de wijze van bed and breakfast ten behoeve waarvan maximaal twee kamers worden ingericht voor ten hoogste vier logiesgasten;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwvlak) of de noodzakelijke bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen bij de bedrijfswoning, voor beroepen en bedrijven genoemd in Bijlage 2, indien:
 - het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;
 - parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, bosbouw, boomteelt, houtteelt of overige opgaande teeltvormen, niet zijnde boomgaarden op erven bij woonhuizen en boerderijen;
- het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- het gebruik van bestaande kassen zodanig dat de lichtuitstraling vanuit de gevels van de kassen waarin assimilatiebelichting wordt toegepast, met minder dan 95% wordt gereduceerd.

3.4.2 *Voorwaardelijke verplichting*

het in gebruik nemen van de bouwwerken die zijn gebouwd na de vaststelling van dit wijzigingsplan ten behoeve van een agrarisch bedrijf is in strijd met deze bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de beplanting zoals opgenomen in Bijlage 3.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mestvergisting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie met de daarbij behorende bebouwing, indien sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergisting:

- a. het bedrijf maakt voor minimaal 50% gebruik van mest afkomstig van het eigen bedrijf en/of co-onderstraten;
- b. het bedrijf gebruikt minimaal 50% van het restproduct op het eigen bedrijf, mits:
 1. de gronden zijn voorzien van een bouwperceel;
 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
 4. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 10,00 m zal bedragen;
 5. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
 6. tevens de in lid 3.3. onder a genoemde afwijking wordt verleend;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder b in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten dan wel ondergeschikte uitbreiding van de bebouwing wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in Bijlage 1 opgenomen bedrijvigheid, mits:

- a. de gronden zijn voorzien van een bouwperceel. Bij boerengolf eveneens de bijbehorende landbouwgronden mogen worden gebruikt;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.3 Tweede huishouden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder f in die zin dat een bedrijfswoning al dan niet in combinatie met interne bouwactiviteiten wordt gebruikt voor meer dan één huishouden, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf dan wel de huisvesting noodzakelijk is in verband met de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
- c. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee bedrijfswoningen worden gevestigd;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.4 (Mantel)zorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder h in die zin dat een vrijstaand bijgebouw, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor bewoning, mits:

- a. de bewoning van een vrijstaand bijgebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van (mantel)zorg voor personen;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 80 m²;
- d. de inrichting van het vrijstaand bijgebouw ten behoeve van de bewoning ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de (mantel)zorg.

3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden hoofdgebouwen en in Bijlage 1 genoemde andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - boerderij' te slopen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

3.6.2 Uitzondering

Het in lid 3.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. gewoon onderhoud en herstel;
- b. de noodzakelijke sloop van gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter voorkoming van instortingsgevaar in geval er sprake is van een acute bedreiging van veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing of percelen;
- c. gebouwen of andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvoor reeds een sloopvergunning voor het slopen van het volledige bouwwerk is verleend;
- d. inpandige delen van een gebouw;
- e. het uitvoeren van destructief onderzoek.

3.6.3 Voorwaarden

De in lid 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend na advies te hebben ingewonnen bij een deskundige op het gebied van stedenbouw en/of landschap indien:

- a. sprake is van een algemeen belang waarvoor het gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, moet wijken;
- b. wordt aangetoond dat behoud van het bouwwerk tegen redelijke kosten niet mogelijk is in die zin dat de gebruikswaarde en toekomstwaarde van het pand niet of in zeer beperkte mate aanwezig zijn dan wel niet of in zeer beperkte mate kunnen worden gerealiseerd waardoor verval op termijn niet kan worden tegengegaan. De economische mogelijkheden dienen te worden beoordeeld aan de hand van een bouwtechnisch rapport. De gebruikswaarde wordt mede beoordeeld op de functietoedeling uit het vigerend bestemmingsplan en eventuele medewerking aan functieverandering door het bevoegd gezag, of;
- c. de hoofdvorm van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, kan worden hersteld;
- d. het delen van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreffen die op zichzelf niet als beeldbepalend zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de beeldbepalende hoofdvorm plaatsvindt;
- e. het delen van een gebouw of ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, betreffen die wel als beeldbepalend zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige beeldbepalende delen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 15 m²*

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,40 m -Mv wordt geroerd, tenzij het betreft:

- bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 15 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

De gebouwen die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 49.2.1., mits:

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

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

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

4.4.1 *Vergunningplicht*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 15 m², waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,4 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

4.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 49.4.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.4.3 Voorwaarden

De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m²

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

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

5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1.2.1., mits:

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

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

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

5.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

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

5.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 51.4.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik, waaronder in ieder geval wordt verstaan drainage en het uitbaggeren van sloten en grachten, betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

5.4.3 Voorwaarden

De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik en laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van weekmarkten, jaarmarkten, evenementen, festiviteiten, manifestaties, en horecaterreinen en/of standplaatsen voor detailhandel, indien die activiteiten een aaneengesloten periode van meer dan 14 dagen omvatten;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- g. het gebruik en laten gebruiken van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de planegels:

- a. de bij recht in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. ten behoeve van de bouw van vrijstaande windturbines, met dien verstande dat:
 1. de windturbines worden gebouwd binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf in het buitengebied,
 2. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
 3. de windturbines achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het ruimtelijk beeld en de cultuurhistorische karakteristiek van het erf en de omgeving;
 4. in geval meer dan 1 windturbine wordt gerealiseerd, de windturbines worden ingepast in de landschappelijke en/of stedenbouwkundige structuur. Bij een verzoek om af te wijken moet met het oog daarop een inpassingsvoorstel worden overlegd.
 5. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
 6. de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15,00 m;
 7. de afstand tussen de windturbine en de meest nabijgelegen gevoelige bestemming minimaal 4 maal de ashoogte van de turbine moet bedragen, tenzij kan worden aangetoond dat van slagschaduw geen sprake is of deze schaduw zo kan worden beperkt dat van hinder in alle redelijkheid geen sprake meer is;
- c. ten behoeve van de bouw van windturbines op daken van gebouwen, met dien verstande dat:
 1. windturbines worden geplaatst het dak van het gebouw dat hoofdzakelijk zelf de opgewekte energie verbruikt;
 2. niet meer windturbines mogen worden gebouwd dan noodzakelijk om in het eigen energieverbruik te kunnen voorzien;
 3. windturbines uitsluitend zijn toegestaan op gebouwen met een bouwhoogte van minimaal 9 m, waarbij de windturbine op een hoogte van minimaal 6,00 m vanaf het peil wordt gebouwd;
 4. het aantal windturbines op een gebouw met schuin dak niet meer mag bedragen dan 1 op maximaal 1/3 van de dakhoogte;
 5. het aantal windturbines op gebouwen met platte daken niet meer mag bedragen dan:
 - windturbine indien de oppervlakte van het dakvlak minder dan 500 m² bedraagt;
 - windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 500 m² maar minder dan 750 m² bedraagt;
 - windturbines indien de oppervlakte van het dakvlak ten minste 750 m² bedraagt;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 4 en 5 kunnen maximaal 3 windturbines worden toegestaan op gebouwen met een schuin dak en gebouwen met platte daken met een dakvlak kleiner dan 750 m² als wordt aangetoond dat:
 - een groter aantal windturbines past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
 - een groter aantal windturbines aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst;
 - de windturbines in een regelmatige opstelling staan;
 7. de wieken of constructie van de windturbine niet mogen overhangen boven openbaar toegankelijk gebied;
 8. de lengte van de verticale as niet meer mag bedragen dan 3,00 m, tenzij wordt aangetoond dat:
 - een grotere lengte van de verticale as past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving;
 - een grotere lengte van de verticale as aansluit bij de vormgeving en maatvoering van het gebouw waarop de windturbines worden geplaatst;
 9. de ashoogte van de windturbine minder moet zijn dan 15,00 m.

Het bevoegd gezag kan bij het verlenen van een omgevingsvergunning voorwaarden stellen aan het gebruik of de plaats van de windturbine ter voorkoming van geluidhinder, slagschaduw en risico's op gevoelige of kwetsbare objecten waarbij de normering uit het Activiteitenbesluit als uitgangspunt wordt gebruikt voor het stellen van voorwaarden, dan wel een keuring of algemeen keurmerk kan worden vereist.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

9.2 Natura-2000

Burgemeester en Wethouders zullen bij het toestaan van bouwwerken en werken en werkzaamheden rekening houden met de specifieke bescherming en instandhouding van het Natura 2000-gebied Waddengebied door het voorkómen van significant negatieve aantasting van de natuurlijke kenmerken van de gebieden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

**Regels van het
Bestemmingsplan Stitswerd - Jacob Tilbusscherweg 22-24
van de gemeente Eemmond.**

Behorend bij het besluit van ...

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Specifieke toetsingscriteria ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

Activiteit	Specifieke criteria bij toepassing van de afwijking in artikel 3 lid 3.5.2
Verkoop en ambachtelijke bewerking en verwerking van eigen en streekeigen producten	<p>Het gaat hier om producten als jam, sap, zuivel, wijn, ijs, brood e.d. gemaakt van de agrarische producten geteeld in de nabije omgeving. Het mag niet gaan om grootschalige productie. Detailhandel is in beperkte mate mogelijk.</p> <p>De producten moeten een relatie hebben met het landelijk gebied. De bedrijfsvloeroppervlakte voor de bewerking en verwerking mag maximaal 500 m² bedragen, waarbinnen de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de detailhandel maximaal 120 m² mag bedragen. De activiteiten dienen binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.</p>
Zorgfunctie	<p>Het moet gaan om de vestiging van een kleinschalige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgfunctie moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in dié zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten. Ten behoeve van deze activiteiten mag, indien om bouwtechnische redenen noodzakelijk, geringe uitbreiding van de bestaande gebouwen plaatsvinden.</p>
Agrarische dienstverlenende bedrijvigheid, gebruiksgerichte paardenhouderijen en andere agrarische aanverwante bedrijvigheid	<p>Er moet een relatie zijn met het bijbehorende agrarisch bedrijf. Er mag maximaal 20% van het bouwperceel worden gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tak of deeltijdfunctie. De activiteiten dienen binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.</p>

Verhuur van fietsen en kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten	De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de verhuuractiviteiten mag maximaal 200 m ² bedragen. De opslag van de fietsen, kano's, en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten mag niet buiten gebouwen plaatsvinden. De activiteiten dienen binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.
Niet-agrarische bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2, niet zijnde opslagruimtes, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichten en/of voorwerkbedrijven	De bedrijvigheid mag, met uitzondering van de opslagruimtes, geen grotere bedrijfsvloeroppervlakte hebben dan 500 m ² . Er mag geen opslag van goederen buiten de gebouwen plaatshebben. De activiteiten dienen binnen de bestaande gebouwen plaats te vinden.
Opslag van niet-agrarische producten, caravans en boten	Het moet bij de opslag van niet-agrarische producten gaan om een opslag die een relatie heeft met het buitengebied. De opslag is alleen toegestaan op percelen die gelegen zijn aan een doorgaande weg. De opslag moet plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen op het bouwperceel. De opslag is niet toegestaan buiten de gebouwen.
Appartementen voor recreatieve bewoning	De appartementen worden in de bestaande gebouwen ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree. Permanente bewoning van de appartementen is niet toegestaan. De oppervlakte van het permanente woongedeelte van de bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet minder bedragen dan 100 m ² . De oppervlakte van een appartement mag ten hoogste 50 m ² bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van de appartementen per bouwperceel mag ten hoogste 200 m ² bedragen. Het gezamenlijk aantal slaapplekken van alle kamers mag ten hoogste 12 bedragen. In de kamers mogen geen keukenblokken worden aangebracht. De activiteit moet uitgeoefend worden door in ieder geval één van de bewoners van de bedrijfswoning. Het parkeren moet op eigen erf plaatsvinden. Ten behoeve van deze activiteiten mag, indien om bouwtechnische redenen noodzakelijk, geringe uitbreiding van de bestaande gebouwen plaatsvinden.

Kinderopvang

De kinderopvang moet in de bestaande gebouwen worden ondergebracht. De activiteit moet uitgeoefend worden door in ieder geval één van de bewoners van de bedrijfswoning. Het parkeren en de aanleg van sport- en speelvoorzieningen moeten op eigen erf plaatsvinden. Ten behoeve van deze activiteiten mag, indien om bouwtechnische redenen noodzakelijk, geringe uitbreiding van de bestaande gebouwen plaatsvinden.

Pension

De logiesruimte moet in de bedrijfswoning, de daarmee verbonden aan- of uitbouwen of de schuur van het boerderijpand ondergebracht worden, waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaande entree. Permanente bewoning van de logiesruimtes is niet toegestaan. Maximaal 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning mag worden gebruikt voor de logiesverstrekking. Er mag geen sprake zijn van een milieuvergunningplichtige inrichting. Indien er sprake is van een pension met keuken moet er kunnen worden voldaan aan de richtlijnen in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering en overige milieueisen. Reclame-uitingen mogen in beperkte mate, maar mogen niet storend zijn in de omgeving. Er moeten geen extra parkeervoorzieningen in de openbare ruimte nodig zijn. Parkeren moet zoveel mogelijk op het eigen terrein plaatsvinden. De activiteiten moeten worden ontplooid door de gebruiker van de bedrijfswoning. Horeca mag alleen ten dienste staan van de logiesgasten.

Theeschenkerij

De schenkerij moet binnen de bestaande bebouwing gevestigd worden.

Ten behoeve van de theeschenkerij mag een klein buitenterras worden aangelegd. De bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag maximaal 50 m² bedragen.

Boerengolf

Ten behoeve van het boerengolf dienen alle voorzieningen, met uitzondering van de golfbaan zelf, op het bouwperceel ondergebracht te worden. Op het bouwperceel moet voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn. Het boerengolf moet nadrukkelijk aan de natuurlijke waarden worden getoetst, wat mogelijk ertoe kan leiden dat het boerengolf gedurende bepaalde perioden van het jaar in bepaalde gebieden niet mag worden uitgeoefend vanwege aanwezige natuurlijke waarden. Het algemeen belang van de natuurwaarden wordt een zwaarder gewicht toegekend dan het individuele belang van de agrariër die boerengolf als neventak aan het bedrijf toevoegt.

Bijlage 2 Lijst van toegestane beroepen en bedrijven bij woningen

Uitoefening van (para-)medische beroepen, waaronder:

individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz.
individuele praktijk dierenarts

Kledingmakerij

(maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf
woningstofferderij

Kantoor- en opslagfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, glazenwasserij, waarbij de opslag van enige materialen, gereedschappen en een voertuig op het perceel is toegestaan, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf

Reparatie-/verhuurbedrijfjes, waaronder:

schoen-/lederwarenreparatiebedrijf
uurwerkreparatiebedrijf
goud- en zilverwerkreparatiebedrijf
reparatie van kleine (electrische) gebruiksgoederen
reparatie van muziekinstrumenten
In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd

Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

reclame ontwerp
grafisch ontwerp
architect

(Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

notaris
advocaat
accountant
assurantie-/verzekeringsbemiddeling
exploitatie en handel in onroerende zaken

Overige dienstverlening

kappersbedrijf
schoonheidssalon

Onderwijs

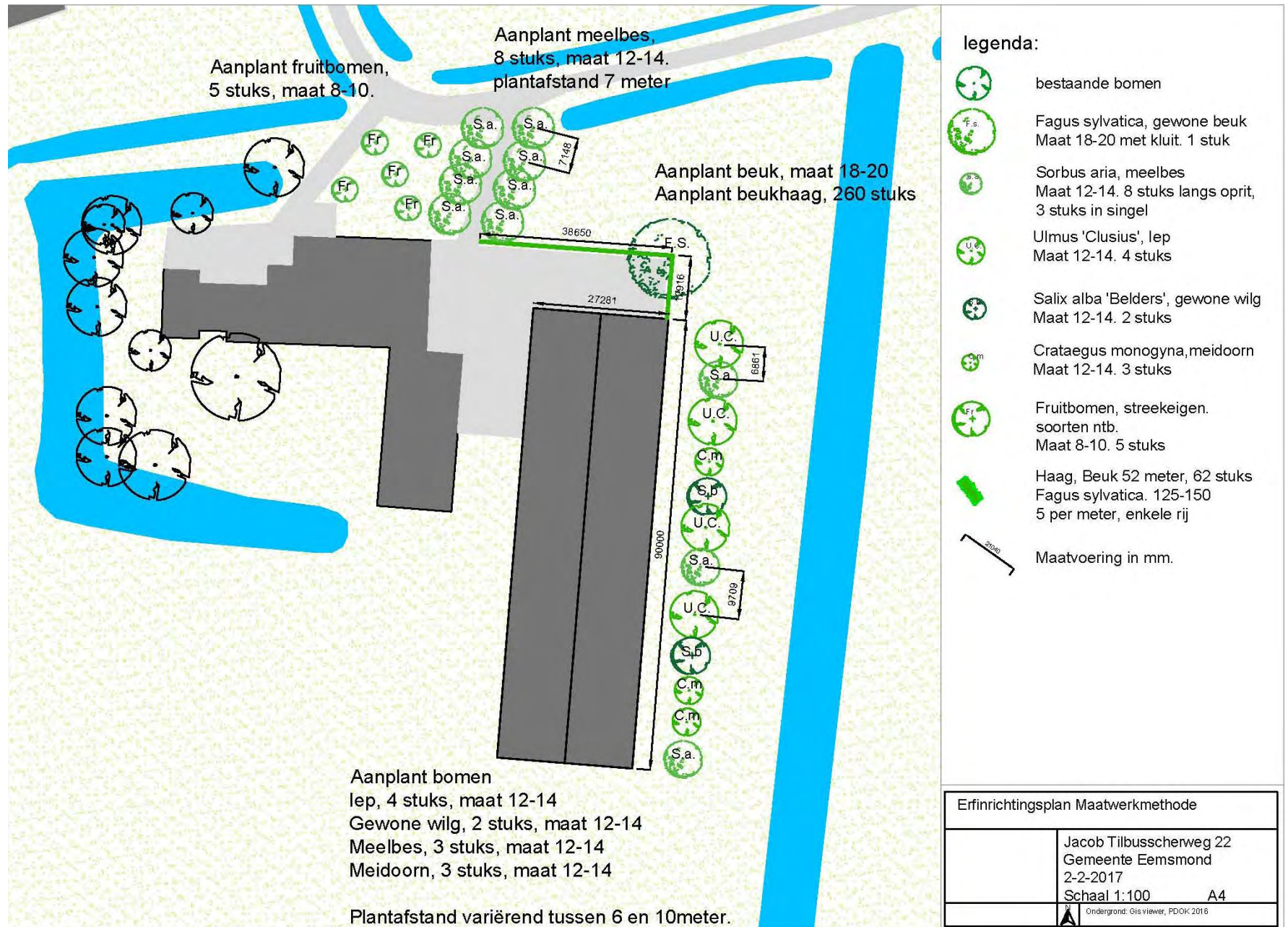
autorijsschool
onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium

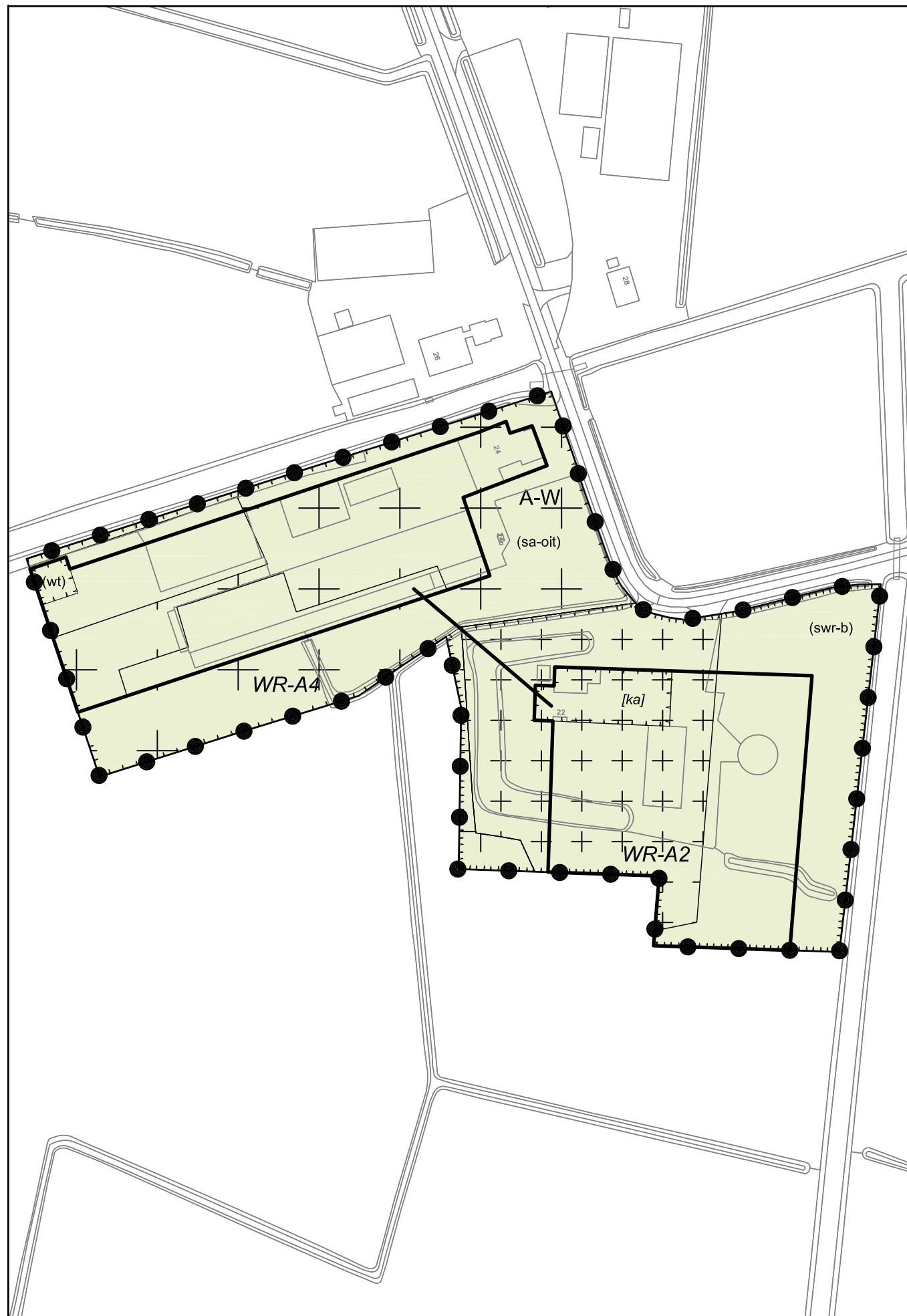
Voorzieningen ten behoeve van de kunstnijverheid, zoals:

galerie/expositieruimte, ruimte voor toegepaste kunst, atelier, beeldentuin, ruimte voor workshops
Dan wel met voorgenoemde bedrijven en voorzieningen naar de aard en de invloed op de omgeving
gelijk te stellen bedrijvigheid.

Bijlage 3 Beplantingsplan

Bepplantingsplan





Plangebied

 Plangrens

Enkelbestemmingen

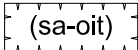
 Agrarisch - Wierdenlandschap

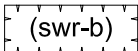
Dubbelbestemmingen

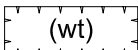
 Waarde - Archeologie 2

 Waarde - Archeologie 4

Functieaanduidingen

 specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel
grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak

 specifieke vorm van waarde - boerderij

 windturbine

Bouwvlakken

 bouwvlak

Figuren

 relatie

GEMEENTE EEMSMOND
STITSWERD -
JACOB TILBUSSCHERWEG 22-24
BESTEMMINGSPLAN



project	2016-0624		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:2000	ontwerp	08-11-2017
kaart	1/1	voorontwerp	21-06-2017
getekend	EV	concept	02-02-2017
idn	NL.IMRO.1651.BP01StitJacobTilbw-0301		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl