

**Eemsmond**

**Herziening bestemmingsplan Buitengebied**

**Vastgesteld**



**Rho**

**ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE**



## **INHOUDSOPGAVE**

**blz**

### **TOELICHTING**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING</b>	<b>1</b>
------------------------------	----------

<b>HOOFDSTUK 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DE HERZIENING</b>	<b>3</b>
--	----------

<b>HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING</b>	<b>8</b>
-------------------------------------	----------

3.1 Inleiding	8
3.2 Verbeelding	8
3.3 Wijzigingen regels	9

<b>HOOFDSTUK 4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE</b>	<b>10</b>
--	-----------

4.1 Economische uitvoerbaarheid	10
4.2 Grondexploitatie	10

<b>HOOFDSTUK 5 OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>11</b>
--	-----------

### **Bijlage bij Toelichting**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Overleg en Inspraak</b>
------------------	----------------------------

### **REGELS**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS</b>	<b>13</b>
--------------------------------------	-----------

Artikel 1 Begrippen	13
Artikel 2 Wijze van meten	15

<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>16</b>
--------------------------------------	-----------

Artikel 3 Agrarisch - Dijkenlandschap	16
Artikel 4 Agrarisch - Wierdenlandschap	23
Artikel 5 Bedrijf - 1 (Artikel 5)	30
Artikel 6 Bedrijf - 2 (Artikel 6)	31
Artikel 7 Bedrijf - Delfstof-/energiewinning (Artikel 11)	32
Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening (Artikel 13)	33
Artikel 9 Bedrijf - Nutsvoorziening 1 (Artikel 13a)	34
Artikel 10 Natuur (artikel 27)	35
Artikel 11 Water (Artikel 40)	36
Artikel 12 Wonen - Voormalige boerderijen (Artikel 45)	37
Artikel 13 Waarde - Archeologie 1 (artikel 48)	39
Artikel 14 Waarde - Archeologie 2 (Artikel 49)	40
Artikel 15 Waarde - Archeologie 3 (Artikel 50)	42
Artikel 16 Waarde - Archeologie 4 (Artikel 51)	45

### **HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS** **48**

Artikel 17	Anti-dubbeltelregel (Artikel 55)	48
Artikel 18	Algemene gebruiksregels (Artikel 56)	49
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels (Artikel 57)	50

### **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS** **51**

Artikel 20	Overgangsrecht	51
Artikel 21	Slotregel	52

#### **~~Bijlage bij Regels~~**

**~~Bijlage 1 — Staloppervlaktes en aantal en soort vee intensieve  
agrarische bedrijvigheid — (Bijlage 4)~~**



## TOELICHTING

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten voor de herziening

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Op 28 juni 2010 heeft de raad van de gemeente Eemsmond een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Daarop volgend is voor een beperkt onderdeel op 21 juli 2011 de *Herziening bestemmingsplan Buitengebied woonpercelen* vastgesteld. Bij de vaststelling van het integrale bestemmingsplan Buitengebied zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een aantal wijzigingen aangebracht.

Het vastgestelde bestemmingsplan buitengebied is met ingang van 12 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van de terinzagelegging kon beroep worden ingesteld en schorsing/voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Raad van State. Er zijn in totaal 14 beroepschriften bij de Raad van State ingediend. De Raad van State heeft op 5 september 2012 het besluit van de raad van de gemeente Eemsmond van 28 juni 2010, kenmerk 04-12-2010 merendeels in stand gelaten; voor een aantal onderdelen gold dat echter niet:

- het plandeel met de bestemming "Leiding - Buisleiding" en het plandeel met de bestemming "Waarde - Archeologie 4", voor zover deze plandelen betrekking hebben op de gronden van [appellant sub 4] en anderen gelegen aan de [locatie 2] te Warffum;
- de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - jongerenopvangplek" die betrekking heeft op het perceel Onderdendamsterweg 1a te Warffum;
- de zinsnede ", waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - jongerenactiviteitenplek"" in artikel 4.1, onder g, van de planregels;
- de artikelen 3.7.7, 3.7.8, 3.7.9, 3.7.10, 4.3.9, 4.3.10, 4.7.7, 4.7.8, 4.7.9, 4.7.10, 45.5.1 en 45.6.1 van de planregels; alsmede
- het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Dijkenlandschap" voor zover dit betrekking heeft op de percelen van [appellant sub 6] en anderen aan de Emmaweg en de Lauwersdwarsweg te Uithuizen.

De overige delen van het bestemmingsplan zijn op 5 september 2012 onherroepelijk geworden.

Als door de Raad van State een eindbeslissing is genomen over de inhoud van een bestemmingsplan, zijn gemeenteraden verplicht om hun bestemmingsplan daarop aan te passen. Door middel van de voorliggende correctieve herziening wordt daaraan voldaan. Het betreft een aantal correcties op de plankaart (verbeelding) en een aantal aanpassingen in de planregels.

Voor de buisleiding te Warffum en de percelen aan de Emmaweg en Lauwersdwarsweg te Uithuizen zijn afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt om vooruitlopend op deze herziening een reparatie door te voeren. Deze maken derhalve geen deel uit van deze herziening.

De overige hiervoor genoemde punten zijn door de Raad van State vernietigd. Dat heeft evenwel geen gevolgen voor het bestemmingsplan, omdat er niet nieuwe regels voor in de plaats hoeven te komen. Deze aspecten maken om die reden ook geen deel uit van deze herziening.

Verder zijn er tussen de vaststelling van het bestemmingsplan in 2010 en het actuele moment enkele nieuwe ontwikkelingen opgetreden en zijn er twee herzieningen van de Omgevingsverordening Groningen opgesteld: die van 2011, betrekking hebbend op de regeling voor intensieve veehouderijbedrijven, en die van 2013 waarin een aantal inhoudelijke aspecten is herzien.

Een aantal zaken hieruit, met name aangaande de agrarische bouwpercelen, zijn dusdanig van belang voor het buitengebied dat deze in deze herziening worden meegenomen. Het betreft hier criteria voor uitbreiding naar 1,5 hectare en mestopslag direct nabij agrarische bouwpercelen. In hoofdstuk 2 wordt daarop teruggekomen.

Ten slotte worden in deze herziening de gevolgen van het herziene archeologiebeleid verwerkt. De gemeente heeft daarnaar door Libau Steunpunt onderzoek laten doen.

Er is gekozen voor de vorm van een herziening, die toegevoegd wordt op de basisbestemmingen die nu al voor het buitengebied gelden. Zowel de regels als de verbeelding worden op een aantal punten herzien, maar blijven voor het overige van kracht. Het gaat om aanpassingen, die geen gevolgen hebben voor de opbouw en inhoud van het bestemmingsplan.

De bestemmingen die op de verbeelding zijn opgenomen, moeten vergezeld gaan van regels. Voor die bestemmingen zijn de bijbehorende regels (zie hierna) bijgevoegd en is in de toelichting de reden van bestemmingswijziging aangegeven. Daar waar enkel aanpassing in de regels nodig is, zonder een aanpassing van de verbeelding, is volstaan met de wijziging van de betreffende regel. Vindt die wijziging plaats in een bestemming die in zijn geheel is opgenomen vanwege het voorkomen op de verbeelding horende bij deze herziening, dan is de wijziging in de regels gemarkeerd.

In het navolgende hoofdstukken zijn de wijzigingen beschreven.

## HOOFDSTUK 2 UITGANGSPUNTEN VOOR DE HERZIENING

### Algemeen

Een eerste uitgangspunt is met deze herziening te voldoen aan de uitspraak van de Raad van State. Als tweede wordt een aantal hoofdelementen uit de herziening van de *Omgevingsverordening Groningen-2013* (POV) meegenomen.

Deze aanpassingen worden ingevoegd in het vastgestelde bestemmingsplan van 2010, dat voor de overige relevante delen, waaronder de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, gehandhaafd blijft.

### Regeling schaalvergroting agrarische bouwpercelen

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied was een regeling voor agrarische bouwpercelen opgenomen die aansloot bij de regionaal opgestelde *Nota agrarische bouwblokken en landschap, regio Noord*. Het bieden van ruimte voor agrariërs stond voorop. Er is in het bestemmingsplan Buitengebied uitgegaan van bouwblokken van 1 ha. Na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid kunnen deze worden vergroot naar 1,5 ha of 3 ha.

In de POV is hier het een en ander in gewijzigd. Er is evenwel voor gekozen om de wijzigingen niet in deze herziening mee te nemen, omdat dit verstrekkende procedurele gevolgen heeft voor de herziening. Dat betekent dat de regelingen in het geldende bestemmingsplan van kracht blijven. Op basis van de POV kunnen die evenwel niet meer toegepast worden. Vandaar dat de gemeente buitenplannen aan ontwikkelingen van agrarische bedrijven meer wil werken. Tot 1,5 hectare kan dat op basis van deze herziening. Aan de bestaande wijzigingsbevoegdheid worden met deze herziening enkele criteria uit de POV toegevoegd, waardoor deze in overeenstemming met de POV kan worden toegepast.

Voor uitbreiding naar 2 hectare zal een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen.

### Nieuwvestiging agrarische bedrijven

Hiervoor geldt hetzelfde als voor de schaalvergroting. De huidige regeling voldoet niet langer aan de POV en kan om die reden niet worden toegepast. Het brengt procedureel te veel risico met zich mee om dit nu in de herziening op te nemen. Vandaar dat aan nieuwvestiging uitsluitend met een planherziening wordt meegewerkt op basis van de door de provincie in de POV vastgestelde criteria. Nieuwvestiging maakt om die reden geen deel uit van deze herziening.

### Regeling mestopslag buiten agrarische bouwpercelen

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied is geregeld dat mestopslag binnen de agrarische bouwpercelen zelf dient plaats te vinden.

Wel is een ontheffingsregeling opgenomen voor mestopslag buiten agrarische bouwpercelen mits deze opslag direct aansluitend op bouwpercelen plaatsvindt. Bedrijfseconomische, verkeers- of milieuredenen kunnen aanleiding zijn om mestopslag op die wijze te situeren. Deze regeling is in de beroepsprocedure niet in stand gebleven.

Inmiddels biedt ook de provinciale Omgevingsverordening ruimte om onder vergelijkbare criteria mest- en voeropslag buiten agrarische bouwpercelen toe te staan, hetzij direct aansluitend, hetzij op de veldkavel. Voor dat laatste geldt een zwaardere procedure.

De gemeente Eemsmond kiest voor de eerder genoemde regeling om direct aansluitend op bouwpercelen onder voorwaarden ruimte te bieden voor mestopslag buiten de bouwpercelen. De criteria zijn afgestemd op die van de Omgevingsverordening.

Situering van mestopslag op de veldkavel kan dermate landschappelijke consequenties hebben in het open landschap, dat daarin niet wordt voorzien.

#### Regeling voeropslag buiten agrarische bouwpercelen

Het huidige bestemmingsplan Buitengebied kent al een regeling waarbij voeropslag (sleufsilo's, kuilvoerplaten) niet alleen binnen, maar ook op korte afstand buiten agrarische bouwpercelen zelf mogen worden gerealiseerd.

Inmiddels biedt ook de provinciale Omgevingsverordening hiervoor de ruimte; daarbij is door de provincie bepaald dat - vanwege de invloed op het buitengebied - over de landschappelijke aanvaardbaarheid eerst advies wordt ingewonnen van de Stichting Libau. De planregels zijn op de nieuwe Omgevingsverordening afgestemd.

#### Wijzigen van een agrarisch bouwperceel naar wonen zonder compensatie

In het huidige bestemmingsplan Buitengebied was een regeling opgenomen om bij beëindiging van een agrarisch bedrijf de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Deze wijziging is 'per ongeluk' vernietigd door de Raad van State. Omdat deze regeling niet in strijd is met de provinciale verordening en deze functiewijziging zich met enige regelmaat voordoet, is het wenselijk de wijzigingsbevoegdheid opnieuw op te nemen.

#### Nieuw archeologiebeleid

In het huidige bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor archeologisch waardevolle gebieden. Daarbij is aangesloten op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (RAAP, 2008).

De gemeente heeft de regionale kaart recent voor zijn grondgebied laten actualiseren door Libau, afdeling archeologie (*Wijzigingsblad bij de Archeologische verwachtingskaart en beleidsadvieskaart van de gemeente Eemsmond*, Libau, afdeling archeologie, oktober 2013).

Het onderzoek kent de volgende achtergrond en uitgangspunten.

Aan het archeologiebeleid dat in het huidige bestemmingsplan Buitengebied-2010 was opgenomen, lag een regionale archeologische beleidskaart ten grondslag. Deze is in 2008 door bureau RAAP opgesteld. Op basis van dit onderzoek zijn bestaande archeologisch waardevolle terreinen voorzien van een beschermende bestemming, terwijl daarnaast voor een aantal gebieden archeologische waarden werden verwacht. Daarvoor werd een zekere bescherming geboden door bodemingrepen  $>100\text{m}^2$ , dan wel  $>200\text{m}^2$  aan een vergunningsplicht te binden.

In onderstaand schema is aangegeven hoe de huidige bescherming eruit ziet.

planologisch regime	type verwachtingswaarde	drempelwaarde voor onderzoek
Waarde - archeologie 1	Rijksbeschermd AMK-terrein	Vergunning van het ministerie OC&W nodig
Waarde - archeologie 2	Geregistreerd AMK-terrein, RAAP-vindplaats, ARCHIS-waarneming	Ingrepn groter dan 15 m <sup>2</sup>
Waarde - archeologie 3	Historische kernen	Ingrepn dieper dan 0,40 m -Mv groter dan 100 m <sup>2</sup>
Waarde - archeologie 4	Hoge archeologische verwachtingswaarde	Ingrepn dieper dan 0,45 m -Mv en groter dan 200 m <sup>2</sup>

Ten opzichte van het onderzoek van 2008 zijn aan de hand van concrete gevallen in de daarop volgende jaren diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Deze leiden tot een bijstelling van het eerdere onderzoek. Overigens, zo merkt Libau op, heeft niet ieder archeologisch onderzoek van de afgelopen jaren, geleid tot aanpassingen. Archeologische resten zijn bij wierden in de regel al gehandhaafd.

Omgekeerd hebben de concrete onderzoeken ertoe geleid dat voor een aantal gebieden thans met een lage verwachtingswaarde kan worden volstaan.

Libau heeft in de actualisatie tevens de aardkundige waarden meegewogen en vertaald in de nieuwe beleidsadvieskaart. Zo zijn wierden en kwelderwallen opnieuw weergegeven, dan wel herbegrensd.

Verder is aan de hand van gegevens van de *Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed* de 'kaartlaag' voor de AMK-terreinen aangepast (AMK: archeologische monumentenkaart).

De nieuwe beleidsadvieskaart is meegenomen in deze herziening en heeft geresulteerd in gebiedsgebonden toevoegingen: de dubbelbestemmingen Waarde Archeologie 1 t/m 4 overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Deze wijze van regelen sluit direct aan bij het huidige systeem; alleen de gebieden waarop de dubbelbestemmingen betrekking hebben, zijn in een beperkt aantal gevallen - als opgemerkt - aangepast.

Een aantal percelen heeft in het geldende bestemmingsplan geen Waarde - Archeologie 2 (Artikel 49), terwijl dit wel het geval had moeten zijn. Deze gronden hebben alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 2 (Artikel 49) gekregen. Dit betreft onder meer een aantal waardevolle boerderijplaatsen.

#### Cultureel erfgoed (artikel 4.27a)

De toelichting op een bestemmingsplan moet - volgens de provinciale Omgevingsverordening-2013 - een inventarisatie en beschrijving bevatten van aanwezige karakteristieke gebouwen. Tevens moet het bestemmingsplan regels stellen ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van karakteristieke gebouwen. Het buitengebied kent een aantal rijksmonumenten die al rechtstreeks op grond van de Monumentenwet worden beschermd. Verder zijn er uiteenlopende kenmerkende boerderijtypen met als belangrijkste:

- Oldambster boerderij;
- Kop-hals-romp boerderij;
- Groninger Dwarshuis;

- Krimpenhuis.

Dergelijke karakteristieke boerderijen hebben in het plan Buitengebied ruimere gebruiksmogelijkheden als ze hun agrarische functie verliezen; dit met het oog op de karakteristieke waarden. Ze hebben met het oog daarop een bestemming Wonen-Voormalige boerderijen.

De gemeente Eemsmond kiest er verder voor een nadere inventarisatie van karakteristieke gebouwen niet mee te nemen in deze herziening.

#### Diepe waterplassen

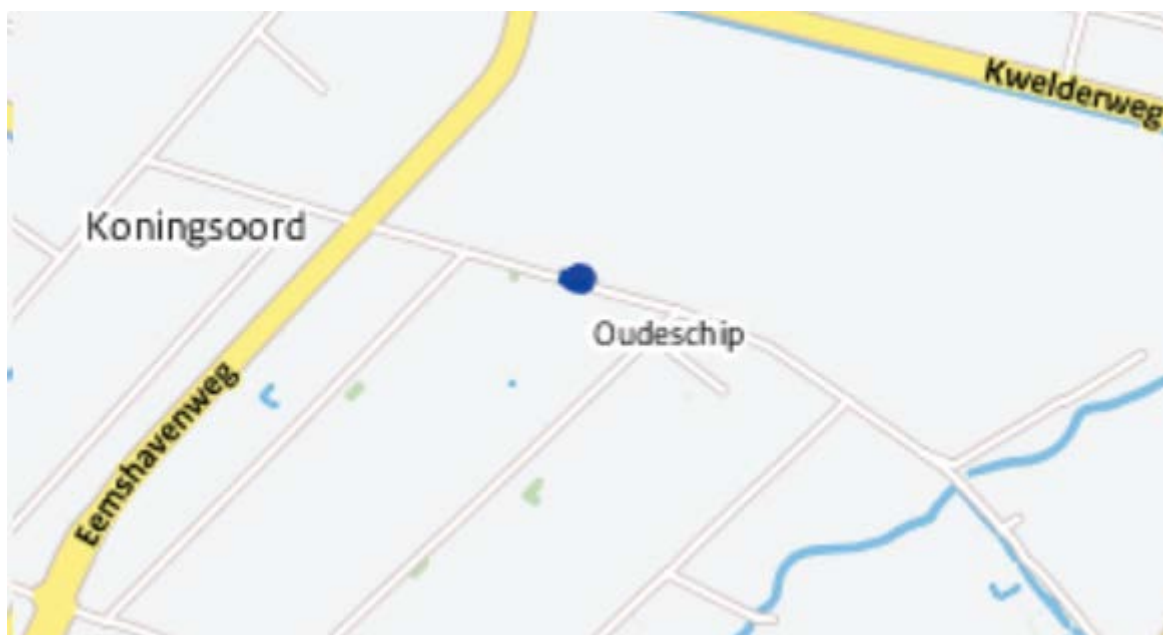
Aan de zuidkant van de Dijkweg bij Oudeschip ligt een waterplas. Deze is in de provinciale Omgevingsverordening (2014) opgenomen als 'diepe waterplas'. Zie ook onderstaande kaartfragment uit de Omgevingsverordening.

In het bestemmingsplan Buitengebied van 2010 heeft dit gebied een bestemming 'Natuur' met voor de kolk een specifieke aanduiding "specifieke vorm van waarde-kolkgat". Daaraan is met deze herziening toegevoegd de aanduiding "specifieke vorm van water - diepe waterplas".

De Omgevingsverordening geeft aan dat dergelijke diepe waterplassen niet mogen gedempt en/of gedeeltelijk mogen worden verondiept. Werkzaamheden die samenhangen met het afwerken van (diepe) waterplassen en aanpassingen aan oevers zijn hiervan uitgezonderd.

Als aanleiding voor het opnemen van een artikel over (diepe) waterplassen wijst de provincie op een wijziging van het *Besluit bodemkwaliteit*. Deze maakt het mogelijk dat licht verontreinigde grond en bagger slechts met een melding onder algemene regels, dus zonder vergunning, nuttig wordt toegepast, bijvoorbeeld om een waterplas te verondiepen. Het gaat in dit artikel om de bescherming van die plassen die vanwege waterkwaliteit, natuur of landschap dusdanig bijzonder zijn, dat verondieping dient te worden voorkomen.

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



## HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

### 3.1 Inleiding

Waar in het vorige hoofdstuk de belangrijkste thema zijn behandeld, worden in dit hoofdstuk de perceelsgebonden wijzigingen van het bestemmingsplan Buitengebied weergegeven.

### 3.2 Verbeelding

De volgende wijzigingen zijn aangebracht op de verbeelding:

<i>Adres</i>	<i>Wijziging</i>
Paaptilsterweg 5 te Uithuizermeeden	Het perceel had de bestemming Wonen - 1 en heeft nu de bestemming Agrarisch - Wierdenlandschap met de aanduiding 'paardenhouderij'
Hefswalsterweg 26 te Uithuizermeeden	aanpassing bouwperceel en bouwvlak zodat een loods binnen het bouwvlak past en verplaatsing van de aanduiding wind-turbine zodat deze op de goede plek is aangeduid binnen de bestemmingen Agrarisch - Dijkenlandschap, Agrarisch - Wierdenlandschap en Water (Artikel 40)
Oosternielandsterweg	aanduiding afvalinzameldepot is aangebracht binnen de bestemming Bedrijf - 2 (Artikel 6)
Emmaweg 19 te Uithuizen	Correctie van het bouwvlak zodat de bedrijfswoning binnen het bouwvlak past
Stitswerderweg 30 te Stitswerd	aanpassen bouwvlak om nieuwe woning mogelijk te maken
Usquert Helwerdermaar nabij Westerhornseweg	bestemd als Bedrijf - Nutsvoorziening 1 (Artikel 13a) met aanduiding 'sluis'
Archeologie	Nieuwe archeologische kaart verwerkt
Klinkerborgerweg 4 te Kantens	In 2014 is middels een uitgebreide procedure een omgevingsvergunning verleend voor uitbreiding van het bedrijf/vergroten bouwvlak aan de Klinkerborgerweg 4. Er is een overeenkomst getekend waarbij het nieuwe bouwvlak is vastgesteld en de erfbeplanting is vastgelegd. In deze herziening zal het nieuwe bouwvlak worden vastgelegd.
Middendijk 7 te Usquert	Er is een aanvraag ingediend voor nieuwbouw van een bewaarloods voor aardappelkisten en graanopslag. Op termijn zal eveneens een woning worden geplaatst aan de zuidzijde van het bedrijf. Keukentafelgesprekken hebben inmiddels plaatsgevonden en er is een overeenkomst afgesloten. Het bouwvlak wordt anders gesitueerd maar behoudt een oppervlakte van 1 hectare. Het aangepaste bouwvlak zal in dit bestemmingsplan worden meegenomen.
Hefwalsterweg 43 te Uithuizermeeden	Dit pand is inmiddels aan de agrarische bestemming onttrokken en dient een woonbestemming te krijgen; het pand krijgt de bestemming Wonen-Voormalige boerderijen.
Hooilandseweg 2 te Uithuizermeeden	Het perceel had binnen de agrarische bestemming een aanduiding voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf en krijgt nu een grondgebonden agrarische bestemming. Er is geen sprake meer van intensieve veehouderij.



### **3.3 Wijzigingen regels**

De wijzigingen die voortvloeien uit de thema's in hoofdstuk 2 en die uit de perceelsgebonden aanpassingen in hoofdstuk 3.1. zijn in de planregels doorgevoerd. *Cursief is aangegeven welke de reden is voor de wijziging.* Enkele regels zijn in zijn geheel opgenomen, omdat die bestemming deel uitmaakt van de verbeelding.

## **HOOFDSTUK 4 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID EN GRONDEXPLOITATIE**

### **4.1 Economische uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Van een dergelijk handelen is met het leggen van de bestemmingen in deze herziening geen sprake, zodat de economische uitvoerbaarheid in deze niet hoeft te worden aangetoond.

### **4.2 Grondexploitatie**

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

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

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

## **HOOFDSTUK 5 OVERLEG EN INSPRAAK**

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft als voorontwerp van vrijdag 21 maart 2014 tot en met donderdag 1 mei 2014 als voorontwerp ter inzage gelegen. Het plan is tevens toegestuurd aan enkele overlegpartners. In bijlage 1 is de antwoordnota opgenomen. Bij iedere reactie is tevens aangegeven of en op welke wijze het plan is aangepast.

Over de aanpassingen heeft intensief overleg met de provincie plaatsgevonden. Dit heeft hier en daar tot aanpassingen geleid om te komen tot een plan dat in overeenstemming is met het provinciaal beleid.

De belangrijkste wijzigingen die vanwege het overleg en de inspraak in het plan zijn doorgevoerd, komen met name uit het overleg met de provincie voort.



## **BIJLAGE 1**



## Inspraak- en overleg

De herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft als voorontwerp van vrijdag 21 maart 2014 tot en met donderdag 1 mei 2014 als voorontwerp ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn 12 reacties binnengekomen. Deze worden hierna kort samengevat en van een reactie voorzien. De volledige reacties kunnen worden ingezien op het gemeentekantoor.

### 1. *Inspreker 1*

*Postbus 1018*

*8001 BA ZWOLLE*

*binnengekomen op 25 april 2014,*

*Zaaknummer Z-14-20426*

De reactie heeft betrekking op de locatie: Paartilsterweg 5 te Uithuizermeeden. Het bekleemrecht op deze locatie is in handen van de familie Ten Kate. In het voorontwerpbestemmingsplan is de oorspronkelijke bestemming gewijzigd naar de bestemming Agrarisch -Wierdenlanschap met de aanduiding 'paardenhouderij'. In de begripsbepalingen wordt de aanduiding paardenhouderij nader omschreven als een gebruiksgerichte paardenhouderij. Deze omschrijving komt niet overeen met de gewenste gebruiks- c.q. aanwendingsmogelijkheden. Verzocht wordt om het perceel te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij'.

### *Reactie*

Gebleken is dat naast pensionstalling (gebruiksgericht) ook sprake is van het opfokken van paarden (=productiegericht). Voorgesteld wordt om conform het voorstel het perceel te voorzien van de aanduiding 'paardenhouderij' en als begrip op te nemen in artikel 1. In dit geval is zowel een productiegericht als gebruiksgerichte vorm van paardenhouderij toegestaan.

### 2. *Inspreker 2*

*Oude Dijk 12*

*9988 TB USQUERT*

*binnengekomen 8 april 2014*

*Zaaknummer Z-14-20505*

Het bouwvlak aan de Oude Dijk is ongunstig gelegen ten opzichte van de woning. Omdat veel bedrijfsactiviteiten aan de oostzijde plaatsvinden wordt verzocht om het bouwvlak te verplaatsen naar het oosten (verwezen is naar een bijgevoegde tekening).

### *Reactie*

De afstand tussen Oude Dijk 12 en Oude Dijk 13 is nu slechts 55 meter. Bij de voorgestelde wijziging van het bouwvlak zal deze afstand minder worden. In 2013 is voor Oude Dijk 13 een aardappelkoelloods vergund. Uit het akoestisch rapport bleek dat de activiteiten een geluidprognose hebben van 45 dB(A) op de gevel van de woning op het perceel Oude Dijk 13, terwijl de grenswaarde ook 45 dB(A) is. Dit betekent dat met de bouw van de vergunde loods nog net voldaan kon worden aan de grenswaarde. De verwachting is dat bij een mogelijke uitbreiding in oostelijke richting niet meer kan voldaan worden aan de grenswaarde.

Dit betekent dat op dit moment het bouwvlak niet zondermeer kan worden uitgebreid in oostelijke richting. Mochten er in de toekomst concrete plannen voor uitbreiding in oostelijke richting, dan moet eventueel een akoestisch onderzoek uitwijzen of maatregelen kunnen worden getroffen om te kunnen voldoen aan de geluidsvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. In het geval maatregelen kunnen worden getroffen, kan op dat moment een wijzigingsbevoegdheid worden toegepast om de uitbreiding mogelijk te maken.

### 3. *Inspreker 3, LTO Noord*

*Postbus 186*

*9200 AD DRACHTEN*

*binnengekomen 1 mei 2014*

*Zaaknummer Z-14-20536*

### 1. *Opslag buiten bouwblok*

Naar aanleiding van de nieuwe Provinciale Verordening (POV) mag, wanneer de gemeente hiervoor een bestuursovereenkomst heeft afgesloten met de provincie, buiten het bouwvlak opslag van mest en veevoer, onder bepaalde voorwaarden, worden gerealiseerd. In de regels is daarom nu een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor opslag buiten bouwvlak voor sleufsilo's, en kuilvoerplaten en andere platen ten behoeve van opslagdoeleinden. In de regels wordt een oppervlaktemaat genoemd van maximaal 300 m<sup>2</sup>. Dit is te weinig, aldus LTO Noord.

#### *Reactie:*

In het kader van de bestuurlijke afspraken, heeft de provincie voorwaarden gesteld met betrekking tot het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid. Deze voorwaarden zijn in artikel 2 van de bestuursovereenkomst opgenomen. Als voorwaarde geldt o.a. dat de opslag van mest en veevoer zoveel mogelijk dient aan te sluiten op het bouwvlak, maar in ieder geval is gelegen binnen een afstand van 25 meter van de grens van het agrarisch bouwperceel. Daarbij dient overleg ingewonnen te worden bij Libau en kunnen voorwaarden worden gesteld over de landschappelijke inpassing. De provincie stelt niet direct voorwaarden aan de omvang van de opslag. Voorgesteld wordt daarom de voorwaarden op te nemen zoals deze zijn opgenomen in de bestuursovereenkomst, waarmee de oppervlaktemaat komt te vervallen.

#### *2. Mestopslag op de veldkavel*

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mestopslag op een veldkavel om landschappelijke redenen. De POV biedt de gemeente wel de mogelijkheid om een dergelijke veldkavel te realiseren. LTO Noord is van mening dat er situaties denkbaar zijn, dat uitgeweken dient te worden naar een veldkavel.

#### *Reactie*

Zowel in het huidige bestemmingsplan Buitengebied als in het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998 zijn veldkavels uitgesloten. De aanvragen die er zijn geweest, zijn afgewezen omdat de noodzaak niet kon worden aangetoond, dit afwegende tegen het landschappelijk belang. In 2009 heeft de provincie middels de POV ook om landschappelijke redenen aangegeven dat het realiseren van mestopslag op een veldkavel uitgesloten was.

Bij de laatste herziening van het POV heeft de provincie aangegeven dat de opslag van mest op een veldkavel uitsluitend mogelijk is wanneer door Gedeputeerde Staten een gebied is vastgesteld waarbinnen het toepassen landschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. De gemeente doet hiertoe een voorstel en Libau dient hierover te adviseren.

In het kader van deze herziening wordt het te ingrijpend geacht om deze naar ons oordeel ingrijpende 'beleidswijziging' toe te staan.

LTO Noord meent dat wanneer er sprake is van geur- en verkeershinder deze afwijkingsbevoegdheid zou kunnen worden toegepast. Uit hetgeen wordt gesteld in de gewijzigde POV en de bestuursovereenkomst, blijkt dat er meer aspecten zijn die bij de afweging moeten worden betrokken, dan alleen argumenten vanuit milieuhinder en verkeershinder.

Op dit moment zien wij geen reden om van het huidige beleid af te wijken. Hiervoor is een meer integrale afweging nodig waarbij alle aspecten betrokken dienen te worden, dit gezien de karakteristieken van ons landschap.

#### *3. Intensieve veehouderij*

LTO NOORD haalt aan dat de gemeente Eemshoofd een strenger beleid voert ten aanzien van intensieve veehouderij dan de provincie. Men vraagt zich af of hierbij nog wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft milieuaspecten en dierenwelzijn volstaat de landelijke regelgeving. Bovendien meent LTO NOORD dat de gemeente te gemakkelijk/onterecht passages aanhaalt uit het rapport van de gezondheidsraad aan verhoogde milieubelasting bij omschakeling van diersoort.

#### *Reactie*

Het is juist dat voor wat betreft de gezondheidsrisico's nog geen wettelijk of beleidsmatig beleidskader is ontwikkeld. Om een indicatie te krijgen, dat een activiteit wel of geen risico voor de volksgezondheid zou kunnen hebben, is een advies van de GGD wenselijk. Mocht de GGD, op basis van de kennis welke op dit moment voorhanden is, tot de conclusie komen dat er een indicatie is dat gezondheidsrisico's in het geding zijn, dan kan het college in overleg met de initiatiefnemer bekijken of eventueel aanvullende maatregelen kunnen worden getroffen. Hoewel op dit moment duidelijke normen ontbreken, zou het college dit aspect toch willen meewegen bij ruimtelijke beslissingen.



Voorkomen dient te worden dat onomkeerbaar een situatie ontstaat die uit oogpunt van volksgezondheid onwenselijk is.

Voor wat betreft de dierenwelzijn dient de gemeente ook op grond van de Provinciale Verordening (POV) hiermee rekening te houden. Uitbreiding van intensieve veehouderij wordt immers, afhankelijk per gebied, niet dan wel in beperkte mate toegestaan, tenzij sprake is van uitbreiding in het kader van dierenwelzijn. Tot nu toe is op basis van jurisprudentie niet gebleken dat dit aspect niet bij ontwikkeling van ruimtelijke plannen mag worden meegewogen.

Verder verzoekt LTO Noord de gemeente Eemsmond het Freiland systeem in het gemeentelijk beleid uit te sluiten van de begripsbepaling intensieve veehouderij van de Provincie Groningen.

#### *Reactie*

Het bestemmingsplan hoeft hierop niet te worden aangepast. De Provincie Groningen heeft aangegeven dat het Freiland systeem niet valt onder het begrip intensieve veehouderij. Wij hebben overigens de definitie van het begrip 'intensieve veehouderij' uit het POV overgenomen.

#### *4. Nieuw archeologiebeleid*

##### A. Beschermingsbeleid

LTO Noord geeft aan dat de gemeenten in het Groninger Westerkwartier andere vrijstellingsnormen hanteren in de archeologische beleidsregels dan de gemeente Eemsmond. LTO Noord doet daarbij een voorstel om de vrijstellingsnormen voor de gemeente Eemsmond te verruimen.

#### *Reactie*

De van archeologisch onderzoek vrijgestelde diepte en oppervlakte worden vastgesteld door de gemeenteraad en kunnen derhalve per gemeente verschillen. Dit valt onder de beleidsvrijheid van gemeenten (Monumentenwet 1988, artikel 41a). De keuze voor de omvang van de vrijstelling wordt mede ingegeven door de fysische geografie en de daarmee samenhangende bewoningsgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied. De fysisch-geografische historie van het Groninger Westerkwartier is niet vergelijkbaar met die van de gemeente Eemsmond.

##### B. Overige wijzigingen

###### *\* Wierden*

LTO Noord stelt hierover de volgende vragen:

- hoe nauwkeurig is de bestemming wierden op de kaart aangegeven?
- op basis waarvan hebben die de aangegeven dubbelbestemming archeologie gekregen?
- hoe nauwkeurig zijn ze ingetekend? (hoe zijn de grenzen bepaald?)

#### *Reactie*

De wierden zijn overgenomen van de fysisch geografische kaart (Sniijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). Deze kaarten zijn door specialisten vervaardigd op basis van veldonderzoek en zijn gangbare bronnen voor aardkundige en archeologische studies.

###### *\* Beekdalen*

LTO Noord stelt hierover de volgende vragen:

- hoe nauwkeurig is de bestemming beekdalen op de kaart aangegeven?
- op basis waarvan hebben die de aangegeven dubbelbestemming archeologie gekregen?
- hoe nauwkeurig zijn ze ingetekend? (hoe zijn de grenzen bepaald?)

Daarnaast is LTO Noord van mening dat de archeologische verwachting in beekdalen laag is.

#### *Reactie:*

De beekdalen zijn net als de wierden overgenomen van de fysisch geografische kaart (Sniijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). De weergegeven beekdalen vertegenwoordigen de (voor)historische loop van voormalige getijdenrivieren en krekken. Hoewel lange tijd gedacht werd dat in beekdalen weinig archeologische resten aanwezig zouden zijn, is de laatste jaren uit onderzoek gebleken dat ook in beek- en riviervallen een grote kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten.

###### *\* Boerderijplaatsen*

LTO Noord stelt hierover de volgende vragen:

- hoe nauwkeurig de boerderijplaatsen op de kaart zijn aangegeven?

- op basis waarvan hebben die de aangegeven dubbelbestemming archeologie gekregen?
- hoe nauwkeurig zijn ze ingetekend? (hoe zijn de grenzen bepaald? het lijkt erop dat de omvang van de boerderijplaatsen in alle gevallen groter is dan de bouwblokken)

*Reactie:*

De ligging en begrenzing van de historische boerderijplaatsen zijn overgenomen van de door RAAP opgestelde Archeologische Beleidsadvieskaart uit 2008. Het betreft de boerderij-erven die zijn weergegeven op de kadastrale minuten uit het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw (zie ook RAAP-rapport 1732, p. 23). Dergelijke locaties vormen een aanwijzing voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een historische boerderijplaats kan duiden op middeleeuwse of zelfs oudere bewoning. Uit archeologisch onderzoek is naar voren gekomen dat op dergelijke locaties nog steeds sprake kan zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden, zelfs onder de bestaande, iets oudere bebouwing.

Overigens geldt voor alle onder B genoemde elementen het volgende:

Om duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende aanduidingen, is er voor gekozen om de begrenzingen van verschillende objecten op de archeologische beleidskaart weer te geven met dikkere lijnen. Deze objecten kunnen hierdoor op de beleidskaart groter lijken dan in werkelijkheid. Op de bestemmingsplankaart zijn daarentegen de daadwerkelijke begrenzingen aangehouden. Eventuele dikkere lijnen op de beleidskaart hebben dus geen gevolgen voor de plankaart van het bestemmingsplan.

*\* Controleerbaarheid boerderijplaatsen*

LTO Noord geeft aan dat zij van mening is dat het voor een ondernemer moeilijk te controleren is of de bestemming "boerderijplaats" juist is. LTO Noord vindt dat de openbaarheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van documenten die de bestemming "boerderijplaats" aangeven beter kan en pleit voor een openbare (digitale) beschikbaarheid van deze gegevens.

*Reactie:*

De ligging en omvang van de boerderijplaatsen is bepaald op basis van de kadastrale minuten uit het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw. Deze kaarten zijn volledig openbaar en voor een ieder te raadplegen via [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) en via [www.hisgis.nl/hisgis/gewesten/groningen/groningen](http://www.hisgis.nl/hisgis/gewesten/groningen/groningen)

*\* Bestemming boerderijplaatsen versus kosten voor archeologisch vooronderzoek*

Het laatste punt van LTO Noord betreft feitelijk een betoog betreffende de kosten van archeologisch onderzoek en kritiek op het stelsel zoals dat in Nederland wordt gehanteerd.

*Reactie:*

Het Nederlandse archeologiestelsel en daarmee het 'veroorzakersprincipe' is vastgelegd in landelijk wetgeving. De gemeente neemt het standpunt van LTO Noord hierover ter kennisgeving aan.

*4. Inspreker 4.*

*Bredeweg 20*

*9995 NE KANTENS*

*binnengekomen 29 april 2014*

*Zaaknummer Z-2014-20468*

*\* Inspreker verzoekt de aanduiding 'historische boerderijplaats' voor de locatie Walsweersterweg (locatie 'a' op de kaart die als bijlage aan de inspraakreactie is toegevoegd) niet in het bestemmingsplan te verwerken, omdat op deze locatie geen resten meer zichtbaar zijn.*

*Reactie:*

Hoewel de ligging van deze boerderijplaats bovengronds niet meer zichtbaar is, kunnen resten van de boerderijplaats als archeologische resten in de ondergrond bewaard zijn gebleven. Dit is de reden van vermelding op de beleidskaart van de gemeente Eemsmond.

*\*Ten tweede verzoekt inspreker de aanduiding 'overig gebouw' die op de beleidskaart van de gemeente voor de locatie 'huis Egypte' is gehanteerd (locatie 'b' op de voornoemde kaart), niet in stand te houden, eveneens vanwege het niet meer zichtbaar zijn van resten van dit huis.*

*Reactie*

De aanduiding 'overig gebouw' is een aandachtspunt op de beleidskaart, maar heeft geen beleidsmatige weerslag gekregen in het bestemmingsplan. Overigens kunnen ook van dit huis archeologische resten in de ondergrond bewaard zijn gebleven.

\* De derde vraag van inspreker betreft feitelijk een twijfel over de juistheid van de aanduiding van de beekdalen op de beleidskaart van de gemeente.

*Reactie:*

De beekdalen zijn op de kaart gezet op basis van de aanduiding ervan op de fysisch geografische kaart (Snijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). Deze kaarten zijn door specialisten vervaardigd op basis van veldonderzoek en zijn gangbare bronnen voor aardkundige en archeologische studies.

\*Tot slot geeft inspreker in een addendum aan dat de gehanteerde lijndiktes op de beleidskaart ziens inziens tot een onnauwkeurige aanduiding zou leiden.

*Reactie:*

Om duidelijk onderscheid te maken tussen de verschillende aanduidingen, is er voor gekozen om de begrenzingen op de archeologische beleidskaart weergegeven met dikkere lijnen. Op de bestemmingsplankaart is dit niet het geval, hier zijn de daadwerkelijke begrenzingen aangehouden. De dikkere lijnen op de beleidskaart hebben dus geen gevolgen voor de plankaart van het bestemmingsplan.

5. Inspreker 5  
Onnemaweg 8  
9997 NW ZANDEWEER  
binnengekomen 1 mei 2014  
Zaaknummer Z-14- 20474

Inspreker vraagt waarom de archeologische verwachtingswaarde op het perceel aan de Willemsoord 3 te Zandeweer is uitgebreid, terwijl volgens hem geen enkele reden is om aan te nemen dat hier ooit bewoning heeft plaatsgevonden.

*Reactie*

Bij het opstellen van de Archeologische Beleidsadvieskaart in 2008 is alleen gebruik gemaakt van de aardkundige gegevens zoals weergegeven op de bodemkaart (Stiboka 1985; schaal 1:50.000) en de veldkaarten van Clingeborg (1978/1979). Bij de herziening van de beleidskaart zijn deze gegevens aangevuld met aardkundige informatie van de fysisch geografische kaart (Snijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). Deze kaarten zijn door specialisten vervaardigd op basis van veldonderzoek en zijn gangbare bronnen voor aardkundige en archeologische studies. Beide kaarten laten zien dat op deze locatie sprake is van een uitloper van de kwelderwal waarop ook Zandeweer is gelegen (zie bijlage 1 - Fysische geografie en bijlage 2 - Geomorfologie). Uit de bekende archeologische terreinen (geregistreerd op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) in de omgeving blijkt dat deze kwelderwal al vanaf circa 1000 na Christus bewoonbaar was. Voor de gehele kwelderwal geldt dan ook een hoge archeologische verwachting voor resten vanaf deze periode.

6. Inspreker 6  
Doodstilsterweg 3  
9998 NJ ROTTUM  
binnegekomen 29 april 2014  
Zaaknummer Z-14-20499

**betreffende het adres Doodstilsterweg 3 te Rottum en de kadastrale percelen Kantens L272, L273, L208, L70, L209, L271, L274 en I31**

\* Ten eerste geeft inspreker aan dat volgens hem op de locatie Doodstilsterweg 3 geen archeologische waarden meer aanwezig zijn omdat het volledige erf is ontgraven en is voorzien van zand en steenslag met daarop een betonverharding.

*Reactie:*

De locatie Doodstilsterweg 3 betreft de historische boerderijplaats Langenhuis, een voormalig uithof/kloostervoorwerk van het klooster Rottum. De betonverharding is alleen aanwezig op het *huidige erf*. Dit valt voor het overgrote deel buiten de historische boerderijplaats.

\* De tweede vraag van inspreker betreft de aanduiding van een rode zone bij de Doodstilsterweg 3 waarbij sprake zou zijn van een Waarde archeologie 1.

*Reactie:*

Op deze locatie is geen sprake van Waarde Archeologie 1. Wel is in aanvulling op de beleidskaart uit 2008 een wierde aangegeven op deze locatie. Deze wierde is aangeduid met een oranje vlak met rode rand en heeft de dubbelbestemming Waarde archeologie 2 (Wr-a2). De aanduiding van deze wierde is overgenomen van de fysisch geografische kaart (Snijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). Deze kaarten zijn door specialisten vervaardigd op basis van veldonderzoek en zijn gangbare bronnen voor aardkundige en archeologische studies.

Op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; geraadpleegd via [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)) is te zien dat de op de aardkundige kaarten aangegeven wierde zich in werkelijkheid alleen nog ter plaatse van het historische erf bevindt. De herziene Archeologische Beleidsadvieskaart zal op basis hiervan worden aangepast

\* Ten derde geeft inspreker aan dat vorig jaar het bouwblok is aangepast en dat er bij nieuwbouw op de nieuwe delen van het bouwblok geen sprake zou zijn van archeologische beperkingen.

*Reactie:*

De nieuwe delen van het bouwblok liggen voor het overgrote deel in een gebied waarvoor een lage archeologische verwachting geldt (groen op de beleidskaart). Voor gebieden met een lage archeologische verwachting gelden geen archeologische beperkingen.

Het noordelijke deel van het nieuwe bouwblok valt gedeeltelijk binnen de aanduiding 'historische boerderijplaats' (oranje kader op de archeologische beleidskaart). De omvang en ligging van dit historische erf is overgenomen van de Archeologische Beleidsadvieskaart uit 2008. Uit de kadastrale minuut (onder andere te raadplegen op [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)) blijkt dat de contour van dit erf op de kaart uit 2008 aan de noordzijde te groot is weergegeven. De herziene Beleidsadvieskaart zal worden aangepast zodat de contour van de historische boerderijplaats (oranje kader) overeenkomt met de historische

\* De vierde vraag van inspreker betreft de aanduiding van een hoge archeologische verwachtingswaarde voor delen van de landerijen behorende bij het bedrijf aan de Doodstilsterweg 3 (kadastrale percelen L70, L209, L271 en L274). De heer Smits geeft aan dat deze landerijen in de ruilverkaveling Noordpolder allen volledig zijn gediëpploegd en gewoeld tot op een diepte van 1 meter. Daarna zou alles zijn geëgaliseerd met bulldozer en kilverbakken.

*Reactie:*

Het gegeven dat in een gebied een ruilverkaveling is uitgevoerd, betekent niet dat in dat gebied alle archeologische resten verdwenen zijn. Immers, het grootste deel van Nederland is inmiddels 'ruilverkaveld' en uit archeologisch onderzoek is gebleken, en blijkt nog dagelijks, dat in 'ruilverkaveld' gebieden nog steeds sprake kan zijn van de aanwezigheid van waardevolle archeologische resten.

De hoge archeologische verwachting op delen van de betreffende percelen is gebaseerd op de aanwezigheid van kwelderwallen op deze locaties. De aanduiding van deze kwelderwallen is overgenomen van de eerder genoemde fysisch geografische kaart en geomorfologische kaart. Op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN; geraadpleegd via [www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)) is te zien dat het oorspronkelijke reliëf op de betreffende landerijen nog grotendeels intact is. De hogere ligging van de kwelderwallen is nog duidelijk herkenbaar. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat hier sprake is geweest van grootschalige egalisatie.

\* De laatste opmerking van inspreker betreft de aanduiding van beekdalen op/bij het perceel met kadastraal nummer Kantens I31. Hij geeft aan dat deze aanduiding zijns inziens ten onrechte ook is aangegeven bij een tijdens de ruilverkaveling gegraven binnensloot en dat de aanduiding beekdal geen toegevoegde waarde heeft.

*Reactie:*

De ligging van de beekdalen is overgenomen van de eerder genoemde fysisch geografische kaart en geomorfologische kaart. De op de herziene Archeologische Beleidsadvieskaart weergegeven beekdalen vertegenwoordigen de (voor)historische loop van een voormalige getijdenrivier. De laatste jaren is uit onderzoek gebleken dat ook in beek- en rivierdalen een hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten.

De heer Smits geeft aan dat een deel van het aangegeven beekdal een gegraven binnensloot zou betreffen. Op deze locatie was echter al aan het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw een sloot aanwezig, zo blijkt uit de kadastrale minuut (onder andere te raadplegen op [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl)). Het kromme verloop van deze sloot op historische kaarten duidt er op dat hier sprake is van een van oorsprong natuurlijke waterloop.

7. Inspreker 7

*Hefswalsterweg 4*

*9982 TR UITHUIZERMEEDEN*

*binnengekomen 30 april 2014*

*Zaaknummer Z-14-20482*

Inspreker is het niet eens met de aanwijzing van (een deel van) zijn erf, Hefswalsterweg 4, als een wierde (WR-a2). Zoals inspreker aangeeft is de huidige boerderij in 1887 gebouwd. Voor die tijd bevond de boerderij zich aan de overzijde van de weg. Inspreker is van mening dat de verhoging van het erf ontstaan is kort voorafgaand aan de bouw van de huidige boerderij, door ophoging met grond uit de rondom het erf gegraven grachten. Het zou hier volgens inspreker in dat geval niet een wierde maar een verhoogde boerderijplaats betreffen, die vanwege de hogere ligging per abuis als wierde is aangemerkt.

*Reactie:*

De aanduiding van de wierde op deze locatie is overgenomen van de fysisch geografische kaart (Snijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). Deze kaarten zijn door specialisten vervaardigd op basis van veldonderzoek en zijn gangbare bronnen voor aardkundige en archeologische studies.

De wierde ligt op de Hefswal, een kwelderwal die vanaf de late middeleeuwen tot ontwikkeling kwam en waarschijnlijk na de middeleeuwen (maar zeker voor 1631\*) bewoonbaar was. De Hefswal kwam pas in 1718 binnendijs te liggen; daarvoor was er alleen een zomerkade. De Hefswal werd toen al bewoond. Vanaf de vroege 17<sup>de</sup> eeuw was het zelfs lange tijd mogelijk om zonder een wierde aan te leggen op de kwelderwal te gaan wonen (Schroor & Meijering, 2007).

Wat opvalt is dat de wierde groter is dan alleen het erf van Hefswalsterweg 4 en zich uitstrekt tot in het perceel aan de overzijde van de weg. Hefswalsterweg 4 ligt excentrisch op de wierde en de omgrachting van het erf doorsnijdt de wierde. De wierde moet daarom ouder zijn dan het erf en de huidige verkaveling en infrastructuur.

\* In 1631 zijn de onbedijkte kwelderlanden tussen Wierhuizen en Hoogwatum in kaart gebracht door Johan Sems. Deze kaart is te raadplegen via de website van de Rijksuniversiteit Groningen (<http://irs.ub.rug.nl/ppn/123443059>)

8. Inspreker 8

*Onnemaweg 51*

*9997 NE ZANDEWEER*

*binnengekomen 30 april 2014*

*Zaaknummer Z-14-20483*

Inspreker vraagt waarom in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied nabij Onnemaweg 51 beekdalen zijn opgenomen en geeft aan dat zijns inziens de intekening van deze dalen niet correct is.

*Reactie:*

Bij het opstellen van de Archeologische Beleidsadvieskaart in 2008 is alleen gebruik gemaakt van de aardkundige gegevens zoals weergegeven op de bodemkaart (Stiboka 1985; schaal 1:50.000) en de veldkaarten van Clingeborg (1978/1979). Bij de herziening van de beleidskaart zijn deze gegevens aangevuld met aardkundige informatie van de fysisch geografische kaart (Snijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). Deze kaarten zijn door specialisten vervaardigd op basis van

veldonderzoek en zijn gangbare bronnen voor aardkundige en archeologische studies. Beide kaarten laten zien dat op deze locatie sprake is van een beekdal. Het betreft een zijtak van een voormalige getijrivier waar ook het huidige Eppenhuistermaar deel van uitmaakte. Het op de herziene Archeologische Beleidsadvieskaart weergegeven beekdal vertegenwoordigt de (voor)historische loop van deze voormalige getijdenrivier. De laatste jaren is uit onderzoek gebleken dat ook in beek- en rivierdalen een hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten.

9. Inspreker 9  
*Streeksterweg 75*  
*9988 RB USQUERT*  
*binnengekomen 28 april 2014*  
*Zaaknummer Z-14-20416*

#### **betreffende de kadastrale percelen Usquert E230 en E231**

Inspreker geeft aan dat op deze locatie nooit sprake is geweest van historische bebouwing en een viskenij.

#### *Reactie*

De historische bebouwing en een mogelijke viskenij op de grens van kadastraal perceel Usquert E230 en Usquert E231 zijn onterecht op deze locatie weergegeven. De kaart zal worden gecorrigeerd. Aangezien het puntlocaties (aandachtspunten) betreft, heeft dit geen inhoudelijke gevolgen voor het bestemmingsplan.

10. Inspreker 10  
*Buitenweg 2a*  
*9984 NS OUDESCHIP*  
*binnegekomen 2 mei 2014*  
*Zaaknummer Z-14-20561*

\* Inspreker geeft allereerst aan dat op de Libau-kaart sprake is van een RAAP-vindplaats, terwijl hem geen activiteiten op archeologisch gebied bekend zijn op deze locatie.

#### *Reactie:*

RAAP-vindplaats 11 is overgenomen van de door RAAP opgestelde Archeologische Beleidsadvieskaart (2008) en heeft betrekking op de aanwezigheid van een historische boerderijplaats (RAAP-rapport 1732, p. 24). Vindplaatsen die op basis van andere bronnen dan Archis (archeologische database van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed) en de kadastrale minuten zijn geïnventariseerd, zijn destijds voorzien van een RAAP-vindplaatscode. In dit geval betreft het oud kloostergoed dat in 1734 is gekarteerd en is weergegeven op kaart 77 in de Atlas der Provinciëlanden (Schroor 1996; zie bijlage 1 - Kaart 77 Provinciëlanden). Libau heeft op de herziene beleidskaart, in aanvulling op de kaart van RAAP, tevens het erf in de bekende historische omvang geregistreerd.

\* Ten tweede vraagt inspreker wat de achtergrond en begrenzing is van de wierde die op de herziene beleidskaart bij Buitenweg 2A is weergegeven.

#### *Reactie:*

Bij het opstellen van de Archeologische Beleidsadvieskaart in 2008 is gebruik gemaakt van de aardkundige gegevens zoals weergegeven op de bodemkaart (schaal 1:50.000; Stiboka 1985) en de veldkaarten van Clingeborg (1978/1979). Bij de herziening van de beleidskaart zijn deze gegevens aangevuld met aardkundige informatie van de fysisch geografische kaart (Snijders 1985) en de geomorfologische kaart (Alterra). Deze kaarten zijn door specialisten vervaardigd op basis van veldonderzoek en zijn gangbare bronnen voor aardkundige en archeologische studies. Beide kaarten laten zien dat op deze locatie sprake is van een wierde (zie bijlage 2 - Fysische geografie en bijlage 3 - Geomorfologie).

Op de kaart van het Actueel Hoogtebestand Nederland is te zien dat deze wierde ter plaatse van het huidige erf nog duidelijk aanwezig is ([www.ahn.nl](http://www.ahn.nl)). Ook ten zuiden van het erf lijkt nog sprake te zijn van een verhoging, hoewel in mindere mate. Mogelijk heeft hier op enig moment egalisatie

plaatsgevonden. Dit laat onverlet dat ook hier intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn. De onderste (en dus oudste) lagen van een wierde bevinden zich vaak onder het huidige maaiveld.

\* Tot slot vraagt inspreker wat de achtergronden zijn van de archeologische verwachtingszone (beekdal) langs het Groot Tjariet en hoe de grenzen van deze zone bepaald zijn.

*Reactie:*

De ligging van het beekdal ter plaatse van het Groote Tjariet is bepaald op basis van de geomorfologische kaart. Het weergegeven beekdal vertegenwoordigt de (voor)historische loop van deze voormalige getijdenrivier. De laatste jaren is uit onderzoek gebleken dat ook in beek- en rivierdalen een hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische resten.

*11. Inspreker 11, Provincie Groningen*

*Postbus 610*

*9700 AP*

*GRONINGEN*

*binnengekomen 12 mei 2014*

*Zaaknummer Z-14-20711*

De provincie heeft het voorontwerp getoetst aan het ruimtelijk beleid van de provincie zoals verwoord in de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Het voorontwerp geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen.

Opslag van mest en veevoer aansluitend op agrarisch bouwperceel

\* De provincie wijst er op dat de regeling voor het opslag van mest en veevoer buiten het bouwperceel, maar wel aansluitend, uitsluitend is toegestaan wanneer hiervoor een bestuursovereenkomst is afgesloten.

*Reactie*

Het verzoek van het college tot het afsluiten van een bestuursovereenkomst is reeds door ons verzonden op 11 april 2014. Omdat er nog geen duidelijkheid was over de voorwaarden van het Groninger Verdienmodel (uitbreiding bouwvlak boven 2 hectare), is echter gewacht totdat hierover besluitvorming door de provincie heeft plaatsgevonden.

\* In de artikelen 3 en 4 is een afwijking opgenomen voor de opslag van veevoer en mest buiten het bouwvlak. Dit mag op grond van de bestuursovereenkomst tot maximaal 25 meter buiten bouwvlak. De voorwaarden die zijn opgenomen in het kader van de afwijking zijn niet overeenkomstig de voorwaarden behorende bij de bestuursovereenkomst.

Verzocht wordt om de voorwaarden zoals genoemd in de afwijkingsbevoegdheden in overeenstemming te brengen met de voorwaarden zoals genoemd in de bestuursovereenkomst.

*Reactie:*

De voorwaarden in de regels zijn in overeenstemming gebracht met de voorwaarden zoals genoemd in de bestuursovereenkomst.

Vergroten van het agrarisch bouwperceel

Aan de wijzigingsbevoegdheid voor het vergroten van het agrarisch bouwperceel dienen een aantal criteria te worden toegevoegd. Deze voorwaarden zijn genoemd in de bestuursovereenkomst.

*Reactie*

De voorwaarden zijn in overeenstemming gebracht met de voorwaarden zoals genoemd in de bestuursovereenkomst. Het criterium 'woon- en leefklimaat van direct omwonenden' is hetzelfde als woonsituatie en is om die reden niet toegevoegd. De wijzigingsbevoegdheid naar 4 ha is komen te vervallen.

Nieuwvestiging agrarisch bouwperceel

De wijzigingsbevoegdheid voor een nieuw bouwperceel dient in overeenstemming te worden gebracht met de voorwaarden zoals genoemd in de bestuursovereenkomst.

*Reactie*

De wijzigingsbevoegdheid voor een nieuw bouwperceel is onherroepelijk onderdeel van het moederplan en maakt geen onderdeel uit van de herziening.

#### Wijziging agrarisch bouwperceel naar wonen

Op grond van de Provinciale Omgevingsverordening moeten er in de wijzigingsbevoegdheid regels worden gesteld ter bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van voormalige bedrijfsgebouwen. De in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden zijn hiermee niet in overeenstemming.

#### *Reactie*

De voorwaarden in de wijzigingsbevoegdheid worden aangepast evenals de regels binnen de bestemming 'wonen'.

#### Wijzigen agrarisch bouwperceel naar bedrijven

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een agrarische bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Ook hier worden de ruimtelijke relevante kenmerken onvoldoende beschermd.

#### *Reactie*

De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangepast.

#### Wijzigen agrarisch bouwperceel naar loonbedrijven

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch loonbedrijf'.

#### *Reactie*

De wijzigingsbevoegdheid is hierop aangepast.

#### Wijzigen stalvloeroppervlakte en dierenaantallen intensieve veehouderij

\*In de planregels zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om de stalvloeroppervlakte te vergroten en het aantal te houden dieren te vergroten. Voor zover afgeweken wordt van de gebiedsindeling zoals aangegeven in de verordening, is vergroting alleen toegestaan het aantal te houden dieren zoals vergund niet toeneemt en het vergroten van de stalvloeroppervlakte noodzakelijk is vanwege het vergroten van de leefruimte van de te houden dieren dan wel noodzakelijk is om tegemoet te komen aan aangescherpte eisen op grond van dierenwelzijn.

#### *Reactie*

In het bestemmingsplan Buitengebied 2010 is reeds de stalvloeroppervlakte van alle intensieve veehouderijbedrijven beperkt tot de bestaande stalvloeroppervlakte, dit ongeacht de gebiedsindeling van de Provinciale Omgevingsverordening.

De wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan vervangt de afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 om de stalvloeroppervlakte te vergroten ten behoeve van dierenwelzijn. Uitbreiding ten behoeve van dierenwelzijn is hierdoor uitsluitend toegestaan middels een wijzigingsplan. De reden hiervoor is om vinger aan de pols te houden voor wat betreft de effecten van de uitbreiding en om voorwaarden te kunnen stellen ten aanzien van het aantal te houden dieren na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Daarbij is het echter niet de bedoeling dat het aantal vergunde dieren zal toenemen. De wijzigingsbevoegdheid zal op dit punt worden verduidelijkt. Overigens als het gaat om wijziging van diersoort, kan het aantal vergunde dieren niet als uitgangspunt worden genomen. Er moet dan qua milieu en gezondheidseffecten sprake zijn van minimaal gelijk blijvende dan wel verbetering van de oorspronkelijke situatie.

\*Tevens wordt verzocht om de definitie van het begrip 'intensief veehouderij' zoals opgenomen in de verordening.

#### *Reactie*

Het begrip zal hierop worden aangepast.

#### Regeling windturbines

\*Verzocht wordt om de wijze van meten met betrekking tot de ashoogte van een windturbine af te stemmen op de wijze van meten van de provincie.



Tevens wordt verzocht om een definitie van de wieklengte op te nemen.

*Reactie*

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen.

\*In de artikelen 3 en 4 van de planregels is een regeling opgenomen voor bestaande windturbines. Echter de aanduidingen komen niet op de verbeelding voor.

*Reactie*

Het gaat hier om een aanduiding die opgenomen is op de verbeelding in het bestemmingsplan Buitengebied 2010. De verbeelding is voor wat betreft dit onderdeel ongewijzigd gebleven en wordt daarom niet meegenomen in deze herziening.

\* In de planregels is een foute verwijzing opgenomen (verwijzing artikellid 4.1. onder h. is niet juist)

*Reactie*

De wijzigingsbevoegdheid maakt geen onderdeel meer uit van deze herziening.

12. Inspreker 12, *Waterschap Noorderzijlvest*,

*kenmerk 14-15718*

*Postbus 18*

*9700 AA GRONINGEN*

*binnengekomen 7 april 2014*

*Zaaknummer Z-14-19933*

Het Waterschap constateert dat de herzieningen niet van invloed zijn op de waterhuishouding of waterschapsbelangen. Wel wordt verzocht om het in de regels bij de bestemmingsomschrijving voor het gemaal, de tekst te vervangen door : een gemaal met sluis, ter plaatse van de aanduiding 'gemaal en sluis'.

*Reactie*

Aan deze opmerking is tegemoetgekomen. De tekst is hierop aangepast.



## REGELS

### HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

#### **Artikel 1        Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1       plan:**

het bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.1651.BP01Buitengebied-0401 van de gemeente Eemsmond;

**1.2       bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

**1.3       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;

**1.4       aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5       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;

**1.6       bebouwing:**

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

**1.7       bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.8       bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.9       bouwen:**

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

**1.10      bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.11      bouwperceel:**

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

**1.12      bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

1.13 bouwvlak:

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

1.14 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.15 gebouw:

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

1.16 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;

1.17 hoofdgebouw: (vervanging artikel 1 onder 44)

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;

1.18 intensief kwekerijbedrijf: (vervanging artikel 1 onder 48)

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 bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.19 intensief veehouderijbedrijf: (vervanging artikel 1 onder 49)

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;

1.20 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering: (vervanging artikel 1 onder 64)

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

1.21 paardenhouderij:

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

## **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      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: (vervanging artikel 2 onder 6)**

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: (toevoeging aan artikel 2)**

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

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3      Agrarisch - Dijkenlandschap

Voor zover gronden binnen deze herziening zijn voorzien van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' zijn de regels van artikel 3 van het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010 van toepassing, met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen van die regels.

Onderstaande wijzigingen zijn van toepassing op alle percelen met de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

#### **3.1      Bestemmingsomschrijving**

*(herstel van een foutieve benaming van de aanduidingen)*

In artikellid 3.1. komt onderdeel h te vervallen en wordt vervangen door het volgende onderdeel h.

**h.      een windturbine, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 1";**

#### **3.2      Bouwregels**

*(herstel van een foutieve benaming van de aanduidingen)*

In artikellid 3.2. komt sublid 3.2.2. onder a te vervallen en wordt vervangen door het volgende sublid 3.2.2. onder a.

**a.      een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 1";**

#### **3.3      Afwijken van de bouwregels**

*(afwijkingsbevoegdheid wordt vervangen door een wijzigingsbevoegdheid)*

In artikel 3.3. vervalt sublid 3.3.3

*(Toevoeging aan de regels op grond van de nieuwe Provinciale Verordening)*

In artikel 3.3. wordt sublid 3.3.9 vervangen en vervalt sublid 3.3.10

##### **3.3.9. Opslag mest en veevoer aansluitend op bouwvlak**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1. onder a. dan wel van het bepaalde in lid 3.2.3. onder a in die zin dat opslag van mest en veevoer, in de vorm van mestsilos, mestbassins, mestzakken, kuilvoerplaten en sleufsilos, buiten het bouwvlak mag worden gebouwd dan wel aangelegd, mits:

- a. wordt aangetoond dat de opslag van mest en veevoer buiten het bouwvlak op grond van ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen noodzakelijk is;
- b. de opslag van mest en veevoer zoveel mogelijk aansluit op, en daarbij in ieder geval gelegen is binnen een afstand van 25 meter van de grens van het agrarisch bouwvlak;
- c. andere (ruimtelijk relevante) belangen niet onevenredig worden geschaad, in die zin dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. over de landschappelijke aanvaardbaarheid van de locatie en de wijze van inpassing van de opslagvoorziening advies wordt ingewonnen bij Stichting Libau, waarbij afwijking van een uitgebracht advies een bijzondere rechtvaardiging en een daartoe strekkende overtuigende motivering behoeft;
- e. de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de opslagvoorziening voor mest en veevoer aansluitend op het bouwvlak, wordt geborgd door aan de omgevingsvergunning een voorwaarde te verbinden die ertoe strekt dat de betrokken voorziening uitsluitend mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum ná het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig het bij de vergunning gevoegde beplantingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden;
- f. tevens de in lid 3.5.3. genoemde afwijking is verleend.

### **3.4 — Specifieke gebruiksregels**

*(Toevoeging binnen de regeling voor intensieve veehouderijen)*

**Aan artikel 3.4. wordt het volgende onderdeel o toegevoegd.**

- o. — het gebruik van gronden en gebouwen voor andere diersoorten en meer dieren dan per adres is vastgelegd in bijlage 4.**

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

*(Toevoeging aan de regels op grond van de nieuwe Provinciale Verordening)*

In artikel 3.5. wordt het sublid 3.5.3. vervangen:

#### **3.5.3. Mestopslag en opslag veevoer**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder c in die zin dat gronden en bouwwerken buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of landbouwproducten;

- a. wordt aangetoond dat de opslag van mest en veevoer buiten het bouwvlak op grond van ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen noodzakelijk is;
- b. de opslag van mest en veevoer zoveel mogelijk aansluit op, en daarbij in ieder geval gelegen is binnen een afstand van 25 meter van de grens van het agrarisch bouwvlak;

- c. andere (ruimtelijk relevante) belangen niet onevenredig worden geschaad, in die zin dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. over de landschappelijke aanvaardbaarheid van de locatie en de wijze van inpassing van de opslagvoorziening advies wordt ingewonnen bij Stichting Libau, waarbij afwijking van een uitgebracht advies een bijzondere rechtvaardiging en een daartoe strekkende overtuigende motivering behoeft;
- e. de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de opslagvoorziening voor mest en veevoer aansluitend op het bouwvlak, wordt geborgd door aan de omgevingsvergunning een voorwaarde te verbinden die ertoe strekt dat de betrokken voorziening uitsluitend mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum ná het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig het bij de vergunning gevoegde beplantingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden.

### 3.6 Ongewijzigd

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid

*(Wijziging in de regels op grond van de nieuwe Provinciale Verordening)*

In artikellid 3.7. onder sublid 3.7.1. wordt aan d het volgende toegevoegd: 'zoals die voor de regio Noord nader uitgewerkt is in de Nota Agrarische Bouwblokken en landschap;'

In artikellid 3.7. onder sublid 3.7.1. wordt e geschrapt en vervangen door:

- e. de uitbreiding van de bedrijfskavel vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan, gebaseerd op een verkregen advies van Stichting Libau, en een lichtplan dat rekening houdt met het landschapstype en het voorkomen van nachtelijke lichtuitstraling;

In artikellid 3.7. onder sublid 3.7.1. worden de nieuwe criteria i, j en k toegevoegd, waarbij de bestaande i en j worden doorgeletterd naar l en m:

- i. de wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering van niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen, op de bedrijfskavel c.q. de (te) verlaten bedrijfskavel te saneren;
- j. de nakoming van de overeengekomen omvang, situering en verschijningsvorm van de agrarische bedrijfsbebouwing, zoals vervat in het erfinrichtingsplan wordt geborgd door in een wijzigingsplan (een) regel(s) op te nemen die ertoe strek(t)(ken) dat de agrarische bedrijfsbebouwing overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd;



- k. de nakoming van de voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsbebouwing en/of opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zoals vervat in het erfinrichtingsplan, wordt geborgd door in het wijzigingsplan een gebruiksregel op te nemen die ertoe strekt dat het betrokken bouwwerk en/of voorziening uitsluitend mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum ná het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig bij het wijzigingsplan gevoegde beplantingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden.

*(Wijziging als gevolg van de vernietiging van de regel in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State)*

In artikellid 3.7. wordt sublid 3.7.9. (vernietigd) vervangen door:

*3.7.9. Wijzigen bouwperceel naar wonen zonder compensatie*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - Voormalige boerderijen' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 42 of 45 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
  1. rekening wordt gehouden met de bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van de vrijgekomen en vrijkomende bebouwing door beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm te handhaven;
  2. het vergroten van de gebouwen niet is toegestaan;
  3. het oprichten van nieuwe gebouwen niet is toegestaan;
- b. het bouwperceel ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. een zelfstandige woonfunctie slechts is toegestaan in het hoofdgebouw op een perceel waar reeds een woning of een bedrijfswoning aanwezig is.

~~*(Wijziging als gevolg van een juridische omissie en de gewijzigde Provinciale Verordening)*~~

~~In artikellid 3.7. komt in sublid 3.7.13 de tekst onder b. te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst:~~

~~b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 van het~~

bestemmingsplan Buitengebied 2010 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:

1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven in categorie 3, indien de activiteit daarvan wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2;
2. rekening wordt gehouden met de bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van de vrijgekomen en vrijkomende bebouwing door beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm te handhaven;
3. het vergroten van de gebouwen niet is toegestaan;
4. het oprichten van nieuwe gebouwen niet is toegestaan;

Aan artikellid 3.7.13 wordt toegevoegd lid j.

j. een zelfstandige woonfunctie is slechts toegestaan op een perceel waar reeds een bedrijfswoning aanwezig was.

*(Toevoeging aan de regels voor een gebruikswijziging)*

In artikellid 3.7. wordt het volgende nieuwe sublid 3.7.16. toegevoegd:

#### *3.7.16. Wijzigen bouwperceel naar loonbedrijven*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Dijkenlandschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. het bouwperceel ter plaatse wordt verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
  1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven in categorie 3, indien de activiteit daarvan wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2;
  2. rekening wordt gehouden met de bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van de vrijgekomen en vrijkomende bebouwing door beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm te handhaven;
  3. het vergroten van de gebouwen niet is toegestaan;
  4. het oprichten van nieuwe gebouwen niet is toegestaan;
- c. er geen opslag buiten de gebouwen op het erf plaatsvindt;
- 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. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en

die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;

- f. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- g. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. een zelfstandige woonfunctie is slechts toegestaan op een perceel waar reeds een bedrijfswoning aanwezig was.

~~(Toevoeging aan de regels ten behoeve van ontwikkelingsmogelijkheden niet grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten)~~

In artikellid 3.7. wordt het volgende nieuwe sublid 3.7.17. toegevoegd:

**3.7.17. Wijziging staloppervlakte en dierenaantallen in bijlage 4**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering de staloppervlakte en, voor zover nodig, de dierenaantallen, zoals geregeld in de bouwregels en per bedrijf vastgelegd in bijlage 4, wordt aangepast, mits:

- a. de staloppervlakte in bijlage 4 uitsluitend voor het specifieke adres waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, wordt aangepast;
- b. het aantal te houden dieren zoals vergund niet toeneemt.
- c. sprake is van een structurele verbetering van het dierenwelzijn, dan wel sprake is van gewijzigde milieuwetgeving op grond waarvan vergroting van stalvloeroppervlakte noodzakelijk is;
- d. er geen toename plaatsvindt van de gezondheidsrisico's;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In artikellid 3.7. wordt het volgende nieuwe sublid 3.7.18. toegevoegd:

**3.7.18. Wijziging diersoort en/of dierenaantallen in bijlage 4**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering de diersoorten/aantallen, zoals genoemd per bedrijf in bijlage 4, als gevolg van gewijzigde bedrijfsomstandigheden worden gewijzigd, mits:

- a. de diersoorten/aantallen in bijlage 4 uitsluitend voor het specifieke adres waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, worden aangepast;
- b. een vergroting van de stalvloeroppervlakte niet is toegestaan;
- c. sprake is van een structurele verbetering van het dierenwelzijn, zodanig dat het leefoppervlak per diersoort meer bedraagt dan het wettelijk minimaal voorgeschreven leefoppervlak;
- d. sprake is van het minimaal gelijkblijven dan wel een verbetering van de milieusituatie;
- e. er geen toename plaatsvindt van de gezondheidsrisico's;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de

verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **Artikel 4      Agrarisch - Wierdenlandschap**

Voor zover gronden binnen deze herziening zijn voorzien van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' zijn de regels van artikel 4 van het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010 van toepassing, met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen van die regels.

Onderstaande wijzigingen zijn van toepassing op alle percelen met de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

##### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

*(Toevoegen van een aanduiding op perceel Paaptilsterweg 5 te Uithuizermeeden)*

In artikellid 4.1. wordt aan het onderdeel b de volgende tekst toegevoegd.

al dan niet in combinatie met:

1. een paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding "paardenhouderij";

*(Aanpassing als gevolg van uitspraak Raad van State)*

In artikellid 4.1. komt onderdeel g. te vervallen (vernietigd door de Raad van State) en wordt vervangen door het volgende onderdeel g.

- g. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";

*(herstel van een foutieve benaming van de aanduidingen)*

In artikellid 4.1. komt onderdeel i. te vervallen en wordt vervangen door het volgende onderdeel i.

- i. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 1";

##### **4.2      Bouwregels**

*(herstel van een foutieve benaming van de aanduidingen)*

In artikellid 4.2. komt sublid 4.2.2. onder a te vervallen en wordt vervangen door het volgende sublid 4.2.2. onder a.

- a. een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 1"

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

(afwijkingsbevoegdheid wordt vervangen door een wijzigingsbevoegdheid)

In artikel 4.3. vervalt sublid 4.3.3

*(Toevoeging aan de regels op grond van de nieuwe Provinciale Verordening)*

In artikel 4.3. wordt sublid 4.3.9 vervangen en vervalt sublid 4.3.10

#### 4.3.9. Opslag mest en veevoer aansluitend op bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1. onder a. dan wel van het bepaalde in lid 4.2.4. onder a in die zin dat opslag van mest en veevoer, in de vorm van mestsilo's, mestbassins, mestzakken, kuilvoerplaten en sleufsi-lo's, buiten het bouwvlak mag worden gebouwd dan wel aangelegd, mits:

- a. wordt aangetoond dat de opslag van mest en veevoer buiten het bouwvlak op grond van ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen noodzakelijk is;
- b. de opslag van mest en veevoer zoveel mogelijk aansluit op, en daarbij in ieder geval gelegen is binnen een afstand van 25 meter van de grens van het agrarisch bouwvlak;
- c. andere (ruimtelijk relevante) belangen niet onevenredig worden geschaad, in die zin dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. over de landschappelijke aanvaardbaarheid van de locatie en de wijze van inpassing van de opslagvoorziening advies wordt ingewonnen bij Stichting Libau, waarbij afwijking van een uitgebracht advies een bijzondere rechtvaardiging en een daartoe strekkende overtuigende motivering behoeft;
- e. de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de opslagvoorziening voor mest en veevoer aansluitend op het bouwvlak, wordt geborgd door aan de omgevingsvergunning een voorwaarde te verbinden die ertoe strekt dat de betrokken voorziening uitsluitend mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum ná het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig het bij de vergunning gevoegde beplantingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden;
- f. tevens de in lid 3.5.3. genoemde afwijking is verleend.

### 4.4 Specifieke gebruiksregels

*(Toevoeging binnen de regeling voor intensieve veehouderijen)*

Aan artikel 4.4. wordt het volgende onderdeel o toegevoegd.

~~o. het gebruik van gronden en gebouwen voor andere diersoorten en meer dieren dan per adres is vastgelegd in bijlage 4.~~

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

*(Toevoeging aan de regels op grond van de nieuwe Provinciale Verordening)*

In artikel 4.5. wordt het sublid 4.5.3. vervangen:

##### **4.5.3. Mestopslag en opslag veevoer**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 onder c in die zin dat gronden en bouwwerken buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of landbouwproducten;

- a. wordt aangetoond dat de opslag van mest en veevoer buiten het bouwvlak op grond van ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen noodzakelijk is;
- b. de opslag van mest en veevoer zoveel mogelijk aansluit op, en daarbij in ieder geval gelegen is binnen een afstand van 25 meter van de grens van het agrarisch bouwvlak;
- c. andere (ruimtelijk relevante) belangen niet onevenredig worden geschaad, in die zin dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. over de landschappelijke aanvaardbaarheid van de locatie en de wijze van inpassing van de opslagvoorziening advies wordt ingewonnen bij Stichting Libau, waarbij afwijking van een uitgebracht advies een bijzondere rechtvaardiging en een daartoe strekkende overtuigende motivering behoeft;
- e. de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de opslagvoorziening voor mest en veevoer aansluitend op het bouwvlak, wordt geborgd door aan de omgevingsvergunning een voorwaarde te verbinden die ertoe strekt dat de betrokken voorziening uitsluitend mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum ná het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig het bij de vergunning gevoegde beplantingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden.

#### **4.6 Ongewijzigd**

#### **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

*(Wijziging in de regels op grond van de nieuwe Provinciale Verordening)*

In artikellid 4.7. onder sublid 4.7.1. wordt aan d het volgende toegevoegd: 'zoals die voor de regio Noord nader uitgewerkt is in de Nota Agrarische Bouwblokken en landschap;'

In artikellid 4.7. onder sublid 4.7.1. wordt e geschrapt en vervangen door:

- e. de uitbreiding van de bedrijfskavel vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan, gebaseerd op een verkregen advies van Stichting Libau, en een lichtplan dat rekening houdt met het landschapstype en het voorkomen van nachtelijke lichtuitstraling;

In artikellid 4.7. onder sublid 4.7.1. worden de nieuwe criteria i, j en k toegevoegd, waarbij de bestaande i en j worden doorgeletterd naar l en m:

- i. de wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op de bedrijfskavel c.q. de (te) verlaten bedrijfskavel te saneren;
- j. de nakoming van de overeengekomen omvang, situering en verschijningsvorm van de agrarische bedrijfsbebouwing, zoals vervat in het erfinrichtingsplan wordt geborgd door in een wijzigingsplan (een) regel(s) op te nemen die ertoe strek(t)(ken) dat de agrarische bedrijfsbebouwing overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd;
- k. de nakoming van de voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsbebouwing en/of opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zoals vervat in het erfinrichtingsplan, wordt geborgd door in het wijzigingsplan een gebruiksregel op te nemen die ertoe strekt dat het betrokken bouwwerk en/of voorziening uitsluitend mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum ná het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig bij het wijzigingsplan gevoegde beplantingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden.

*(Wijziging als gevolg van de vernietiging van de regel in de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State)*

In artikellid 4.7. wordt sublid 4.7.9. (vernietigd) vervangen door:

**4.7.9. Wijzigen bouwperceel naar wonen zonder compensatie**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1' of 'Wonen - Voormalige boerderijen' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 42 of 45 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
  - 1. rekening wordt gehouden met de bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van de vrijgekomen en vrijkomende bebouwing door beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm te handhaven;
  - 2. het vergroten van de gebouwen niet is toegestaan;
  - 3. het oprichten van nieuwe gebouwen niet is toegestaan;
- b. het bouwperceel ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;



- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. een zelfstandige woonfunctie slechts is toegestaan in het hoofdgebouw op een perceel waar reeds een woning of een bedrijfswoning aanwezig is.

(Wijziging als gevolg van een juridische omissie en de gewijzigde Provinciale Verordening)

In artikellid 4.7. komt in sublid 4.7.12 de tekst onder b. te vervallen en wordt vervangen door de volgende tekst:

- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 6 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
  - 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven in categorie 3, indien de activiteit daarvan wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2;
  - 2. rekening wordt gehouden met de bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van de vrijgekomen en vrijkomende bebouwing door beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm te handhaven;
  - 3. het vergroten van de gebouwen niet is toegestaan;
  - 4. het oprichten van nieuwe gebouwen niet is toegestaan;

Aan artikellid 4.7.12 wordt toegevoegd lid j.

- j. een zelfstandige woonfunctie is slechts toegestaan op een perceel waar reeds een bedrijfswoning aanwezig was.

(Toevoeging aan de regels voor een gebruikswijziging)

In artikellid 4.7. wordt het volgende nieuwe sublid 4.7.14. toegevoegd:

#### *4.7.14. Wijzigen bouwperceel naar loonbedrijven*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:

- a. het bouwperceel ter plaatse wordt verwijderd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 10 van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 van overeenkomstige toepassing zijn, met dien verstande dat:
  - 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven in categorie 3, indien de activiteit daarvan wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2;
  - 2. rekening wordt gehouden met de bescherming van de ruimtelijk relevante kenmerken van de vrijgekomen en vrijkomende bebouwing door beeldbepa-

- lende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm te handhaven;
3. het vergroten van de gebouwen niet is toegestaan;
  4. het oprichten van nieuwe gebouwen niet is toegestaan;
- c. er geen opslag buiten de gebouwen op het erf plaatsvindt;
  - 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. de functie ondergebracht wordt in de bestaande, voormalige agrarisch gebruikte gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch gebruik in gebruik zijn geweest;
  - f. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
  - g. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  - h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - i. een zelfstandige woonfunctie is slechts toegestaan op een perceel waar reeds een bedrijfswoning aanwezig was.

~~(Toevoeging aan de regels ten behoeve van ontwikkelingsmogelijkheden niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten)~~

In artikellid 4.7. wordt het volgende nieuwe sublid 4.7.15. toegevoegd:

**4.7.15. Wijziging staloppervlakte en dieraantallen in bijlage 4**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering de staloppervlakte, zoals geregeld in de bouwregels en per bedrijf vastgelegd in bijlage 4, wordt aangepast, mits:

- a. ~~de staloppervlakte in bijlage 4 uitsluitend voor het specifieke adres waarvoor de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, wordt aangepast;~~
- b. ~~het aantal te houden dieren zoals vergund niet toeneemt;~~
- c. ~~sprake is van een structurele verbetering van het dierenwelzijn, dan wel sprake is van gewijzigde milieuwetgeving op grond waarvan vergroting van stalvloeroppervlakte noodzakelijk is;~~
- d. ~~er geen toename plaatsvindt van de gezondheidsrisico's;~~
- e. ~~geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.~~

In artikellid 4.7. wordt het volgende nieuwe sublid 4.7.16. toegevoegd:

**4.7.16. Wijziging diersoort in bijlage 4**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ten behoeve van een niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering de diersoorten/aantallen, zoals genoemd per bedrijf in bijlage 4, als gevolg van gewijzigde bedrijfsomstandigheden worden gewijzigd, mits:

- a. ~~de diersoorten/aantallen in bijlage 4 uitsluitend voor het specifieke adres waarvoor~~

- de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, worden aangepast;
- b. een vergroting van de stalvloeroppervlakte niet is toegestaan;
  - c. sprake is van een structurele verbetering van het dierenwelzijn, zodanig dat het leefoppervlak per diersoort meer bedraagt dan het wettelijk minimaal voorgeschreven leefoppervlak;
  - d. sprake is van het minimaal gelijkblijven dan wel een verbetering van de milieusituatie;
  - e. er geen toename plaatsvindt van de gezondheidsrisico's;
  - f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**Artikel 5      Bedrijf - 1 (Artikel 5)**

Onderstaande wijziging is van toepassing op alle percelen met de bestemming 'Bedrijf - 1' in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

**5.1      Ontheffing van de gebruiksregels (5.5.)*****5.1.1      Gelijkwaardige bedrijvigheid (5.5.1.)***

De bestaande aanhef van 5.5.1. komt te vervallen en wordt vervangen door de volgende aanhef:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.4. en toestaan dat, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn in genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven in categorie 3 worden gevestigd, indien de activiteit daarvan wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2, mits:

**Artikel 6      Bedrijf - 2 (Artikel 6)**

Voor zover gronden binnen deze herziening zijn voorzien van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Bedrijf -2' zijn de regels van artikel 6 van het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010 van toepassing, met inbegrip van de hieronder aangegeven wijzigingen van die regels.

Onderstaande wijziging is van toepassing op het perceel waarop de aanduiding betrekking heeft met de bestemming 'Bedrijf -2' in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

**6.1      Bestemmingsomschrijving (6.1.)**

*(Toevoegen van een aanduiding op perceel Oosternielandsterweg 4)*

Aan artikellid 6.1. wordt in sublid a na nummer 9 de volgende bedrijvigheid toegevoegd.

10.      een afvalinzameldepot, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - afvalinzameldepot";

Onderstaande wijziging is van toepassing op alle percelen met de bestemming 'Bedrijf - 2' in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

**6.2      Ontheffing van de gebruiksregels (6.5.)****6.2.1      Gelijkwaardige bedrijvigheid (6.5.1.)**

De bestaande aanhef van 6.5.1. komt te vervallen en wordt vervangen door de volgende aanhef:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.4. en toestaan dat, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven die zijn in genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven in categorie 3 worden gevestigd, indien de activiteit daarvan wat betreft aard en schaal gelijk is te stellen aan categorie 2, mits:

## **Artikel 7      Bedrijf - Delfstof-/energiewinning (Artikel 11)**

Onderstaande wijzigingen zijn van toepassing op de percelen binnen de bestemming 'Bedrijf - Delfstof-/energiewinning (Artikel 11)' met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 2" in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

### **7.1      Bestemmingsomschrijving (11.1.)**

*(Toevoegen van een regeling voor een bestaande windturbine die in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010 was vergeten)*

Aan de bestemmingsomschrijving wordt sublid b toegevoegd. De bestaande subleden b tot en met g verletteren daardoor naar c tot en met h.

b.      een windturbine, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van      bedrijf - windturbine - 2";

### **7.2      Bouwregels (11.2.)**

In de Bouwregels worden een sublid 11.2.2. toegevoegd, waarbij het bestaande sublid 11.2.2. wordt vernummerd naar 11.2.3.

#### **7.2.1      Windturbines (11.2.2.)**

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a. een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 2";
- b. het aantal te bouwen windturbines zal, ter plaatse van een aanduiding, ten hoogste één bedragen;
- c. de ashoogte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande ashoogte bedragen;
- d. de wieklengte zal ten hoogste 2/3 van de bestaande ashoogte bedragen.

**Artikel 8      Bedrijf - Nutsvoorziening (Artikel 13)**

Onderstaande wijzigingen zijn van toepassing op de percelen binnen de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening (Artikel 13)' met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 2" in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

**8.1      Bestemmingsomschrijving (13.1.)**

*(Toevoegen van een regeling voor een bestaande windturbine die in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010 was vergeten)*

Aan de bestemmingsomschrijving wordt sublid b toegevoegd. De bestaande subleden b tot en met f verletteren daardoor naar c tot en met g.

- b. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 2";

**8.2      Bouwregels (13.2.)**

In de Bouwregels worden een sublid 13.2.2. toegevoegd, waarbij het bestaande sublid 13.2.2. wordt vernummerd naar 13.2.3.

**8.2.1      Windturbines (13.2.2.)**

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a. een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 2";
- b. het aantal te bouwen windturbines zal, ter plaatse van een aanduiding, ten hoogste één bedragen;
- c. de ashoogte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande ashoogte bedragen;
- d. de wieklengte zal ten hoogste 2/3 van de bestaande ashoogte bedragen.

## **Artikel 9      Bedrijf - Nutsvoorziening 1 (Artikel 13a)**

*(Deze bestemming is nieuw toegevoegd voor een sluis met gemaal aan de Helwerder-  
maar nabij Westerhornseweg te Usquert)*

### **9.1      Bestemmingsomschrijving (13a.1.)**

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de energievoorziening, waterhuis-  
houding en naar de aard daarmee gelijk te stellen nutsvoorzieningen, niet zijnde ge-  
luidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrij-  
ven;
- b. een gemaal met sluis, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf -  
gemaal en sluis";  
met daaraan ondergeschikt:
  - c. kleinschalige duurzame energiewinning;
  - d. wegen en paden;
  - e. water;met de daarbijbehorende:
  - f. terreinen;
  - g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **9.2      Bouwregels (13a.2.)**

#### *9.2.1   Gebouwen en overkappingen (13a.2.1.)*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping zal ten hoogste 4,00 m bedra-  
gen.

#### *9.2.2   Overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde (13a.2.2.)*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde,  
geldt de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.



**Artikel 10      Natuur (artikel 27)**

Onderstaande wijziging is van toepassing op het perceel waarop de aanduiding betrekking heeft met de bestemming 'Natuur' in het bestemmingsplan Buitengebied Eemmond 2010.

**10.1      Bestemmingsomschrijving (27.1)**

*(toevoegen regeling voor diepe waterplassen)*

Aan de bestemmingsomschrijving wordt het volgende sublid d toegevoegd. De bestaande subleden d tot en met i verletteren daardoor naar e tot en met j:

- d.    diepe waterplassen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - diepe waterplas";

**10.2      Specifieke gebruiksregels (27.3.)**

*(toevoegen verbodsregeling provinciale regeling voor diepe waterplassen)*

Het volgende onderdeel e wordt toegevoegd:

- e.    het dempen en/of het geheel of gedeeltelijk verondiepen van diepe waterplassen, anders dan ten behoeve van het afwerken van diepe waterplassen en aanpassingen aan de oevers, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - diepe waterplas".

**Artikel 11      Water (Artikel 40)**

Onderstaande wijzigingen zijn van toepassing op de percelen binnen de bestemming 'Water' met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 1" in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

**11.1      Bestemmingsomschrijving (40.1.)**

*(Toevoegen van een regeling voor een bestaande windturbine die in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010 was vergeten)*

Aan de bestemmingsomschrijving wordt sublid c toegevoegd. De bestaande subleden c tot en met g verletteren daardoor naar d tot en met h.

- c. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 1";

**11.2      Bouwregels (40.2.)**

In de Bouwregels worden een sublid 40.2.2. toegevoegd, waarbij het bestaande sublid 40.2.2. wordt vernummerd naar 40.2.3.

**11.2.1      Windturbines (40.2.2.)**

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a. een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - windturbine - 1";
- b. het aantal te bouwen windturbines zal, ter plaatse van een aanduiding, ten hoogste één bedragen;
- c. de ashoogte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande ashoogte bedragen;
- d. de wieklengte zal ten hoogste 2/3 van de bestaande ashoogte bedragen.

**Artikel 12 — Wonen — Voormalige boerderijen (Artikel 45)**

Voor zover gronden binnen deze herziening zijn voorzien van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen — Voormalige boerderijen' zijn de regels van artikel 45 van het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010 van toepassing.

Onderstaande wijzigingen zijn van toepassing op alle percelen met de bestemming 'Wonen — Voormalige boerderijen' in het bestemmingsplan Buitengebied Eemsmond 2010.

**12.1 — Wijzigingsbevoegdheid (45.6.)**

*(Aanpassing aan de nieuwe Provinciale Verordening)*

In de wijzigingsbevoegdheid komt de wijziging van 45.6.2. te vervallen en wordt vervangen door de volgende wijziging.

**12.1.1 — Wijzigen naar agrarisch bouwperceel (45.6.2.)**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen — Voormalige boerderijen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch — Dijkenlandschap' of 'Agrarisch — Wierdenlandschap', met inbegrip van het aanbrengen van een bouwperceel en het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 of 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak/bouwperceel zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke structuur zoals die voor de regio Noord nader uitgewerkt is in de Nota Agrarische Bouwblokken en landschap;
- c. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
- d. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 2,00 hectare zal bedragen;
- e. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- f. de wijziging vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan, gebaseerd op een verkregen advies van Stichting Libau, en een lichtplan dat rekening houdt met het landschapstype en het voorkomen van nachtelijke lichtuitstraling;
- g. de wenselijkheid om voor de bedrijfsvoering niet in gebruik te nemen opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen, op de bedrijfskavel e.g. de (te) verlaten bedrijfskavel te saneren;
- h. de nakoming van de overeengekomen omvang, situering en verschijningsvorm van de agrarische bedrijfsbebouwing, zoals vervat in het erfinrichtingsplan wordt geborgd door in een wijzigingsplan (een) regel(s) op te nemen die ertoe strek(t)(ken) dat de agrarische bedrijfsbebouwing overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd;

- i. ~~de nakoming van de voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van de agrarische bedrijfsbebouwing en/of opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zoals vervat in het erfinrichtingsplan, wordt geborgd door in het wijzigingsplan een gebruiksregel op te nemen die ertoe strekt dat het betrokken bouwwerk en/of voorziening uitsluitend mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum ná het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig bij het wijzigingsplan gevoegde beplantingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden.~~
- j. ~~geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;~~
- k. ~~de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.~~

**Artikel 13      Waarde - Archeologie 1 (artikel 48)**

Deze regels zijn van toepassing voor de gronden binnen deze herziening die opnieuw zijn voorzien van de archeologische bestemming.

**13.1      Bestemmingsomschrijving (48.1.)**

De voor 'Waarde - Archeologie 1 (artikel 48)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

**13.2      Bouwregels (48.2.)**

Voor het bouwen van bouwwerken is een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Eemmond te worden ingediend.

**13.3      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (48.3.)**

Voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is een vergunning van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente Eemmond te worden ingediend.

## **Artikel 14      Waarde - Archeologie 2 (Artikel 49)**

Deze regels zijn van toepassing voor de gronden binnen deze herziening die opnieuw zijn voorzien van de archeologische bestemming.

### **14.1      Bestemmingsomschrijving (49.1.)**

De voor 'Waarde - Archeologie 2 (Artikel 49)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

### **14.2      Bouwregels (49.2.)**

#### *14.2.1    Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 15 m<sup>2</sup> (49.2.1.)*

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 m<sup>2</sup> 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.

### **14.3      Afwijken van de bouwregels (49.3.)**

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 ontheffing voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **14.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (49.4.)**

#### *14.4.1    Vergunningplicht (49.4.1.)*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 15 m<sup>2</sup>, 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.

#### 14.4.2 Uitzondering (49.4.2.)

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 aanlegvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 14.4.3 Voorwaarden (49.4.3.)

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 aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### 14.5 Wijzigingsbevoegdheid (49.5.)

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2 (Artikel 49)' 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 15      Waarde - Archeologie 3 (Artikel 50)**

Deze regels zijn van toepassing voor de gronden binnen deze herziening die opnieuw zijn voorzien van de archeologische bestemming.

### **15.1      Bestemmingsomschrijving (50.1.)**

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

### **15.2      Bouwregels (50.2.)**

#### *15.2.1    Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> (50.2.1.)*

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

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 100 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **15.3      Afwijken van de bouwregels (50.3.)**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 50.2.1., 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 ontheffing voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **15.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (50.4.)**

#### *15.4.1    Vergunningplicht (50.4.1.)*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:



- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>, 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 grondbewerking met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,40 m;
- e. 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;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### 15.4.2 Uitzondering (50.4.2.)

Het bepaalde in lid 50.4.1. 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 aanlegvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 15.4.3 Voorwaarden (50.4.3.)

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 aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **15.5 Wijzigingsbevoegdheid (50.5.)**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3 (Artikel 50)' 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 16      Waarde - Archeologie 4 (Artikel 51)**

Deze regels zijn van toepassing voor de gronden binnen deze herziening die opnieuw zijn voorzien van de archeologische bestemming.

### **16.1      Bestemmingsomschrijving (51.1.)**

De voor 'Waarde - Archeologie 4 (Artikel 51)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud van de archeologische waarden.

### **16.2      Bouwregels (51.2.)**

#### *16.2.1    Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> (51.2.1.)*

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 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

### **16.3      Afwijken van de bouwregels (51.3.)**

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 51.2.1., 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 ontheffing voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **16.4      Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (51.4.)**

#### *16.4.1    Vergunningplicht (51.4.1.)*

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>, 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 grondbewerking met een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> 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.

#### 16.4.2 Uitzondering (51.4.2.)

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 aanlegvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

#### 16.4.3 Voorwaarden (51.4.3.)

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 aanlegvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

### **16.5 Wijzigingsbevoegdheid (51.5.)**

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 (Artikel 51)' 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 17      Anti-dubbeltelregel (Artikel 55)**

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 18      Algemene gebruiksregels (Artikel 56)**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik en laten gebruiken van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij het gronden betreft waar een kampeerterrein voor klein kamperen is toegestaan;
- 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 19      Algemene aanduidingsregels (Artikel 57)**

*(Aan de regels is een aanduidingsomschrijving toegevoegd, die in de agrarische bestemmingen was opgenomen.)*

**19.1      Overig - Windturbinepark (57.3)****19.1.1    Aanduidingsomschrijving (57.3.1.)**

De voor 'Overig - Windturbinepark (57.3)' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor windturbines.

Het sublid 57.3.1. wordt vernummerd naar 57.3.2. en de leden 1 en 2 onder a worden vervangen door:

- a. een windturbine zal uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "Overig - Windturbinepark";
- b. het aantal te bouwen windturbines, ter plaatse van de aanduiding "Overige - Windturbinepark", zal ten hoogste één bedragen;



## HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Artikel 20      Overgangsrecht

#### **20.1**      **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 het bepaalde in 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.

#### **20.2**      **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 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 21 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

**Regels deel uitmakende van het**

bestemmingsplan Herziening bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eemsmond.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 15 oktober 2015.

**BIJLAGE 1**



**Bijlage 1 Staloppervlaktes en aantal en soort vee intensieve agrarische bedrijvigheid (Bijlage 4)**

In bijlage 4 zijn aan de tabel de kolommen diersoort en aantal stuks dieren toegevoegd.

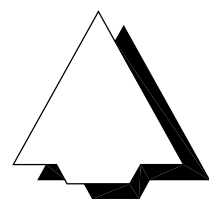
Eigenaar	Adres	Gezamenlijke staloppervlakte	Diersoort	Aantal stuks dieren	Hoofd-/ondergeschikte tweede tak
A.L. van Os	Dwarsweg 38	3026	legkippen	44.900	Ondergeschikte tweede tak
Koepon holding bv	Emmaweg 17	4683	fokstieren	200	Volwaardig
W.A. Stoop	Emmaweg 64	4876	vleeskuikens	120.000	Volwaardig
H.E. Meinten	Eppenhuizerweg 36	2700	mestkalveren	1100	Volwaardig
Mts Wiersma-Fledderus	J. Tilbusscherweg 24	2250	vleeskuikens	55.000	Ondergeschikte tweede tak
J.T.C.M. de Rooij	Kloosterdwarsweg 2	2700	vleeskuikens	109.500	Ondergeschikte tweede tak
J.P. Bierema	Middendijk 7	2730	vleeskuikens	59.999	Ondergeschikte tweede tak
J.P. Bierema	Middendijk 9	2500	vleeskuikens	50.000	Ondergeschikte tweede tak
H. Roelofsen	Noorderweg 10	3400	vleeskuikens	25.700	Volwaardig
P.W. Wiertsema	Oldörpsterweg 11	1800	opfokhennen van legrassen	39.995	Ondergeschikte tweede tak
W. Bos	Oude Dijk 2	2742	vleeskalkoenen	11.000	Ondergeschikte tweede tak
A. Beemsterboer	Oude Dijk 31-33	900	biggenopfok/ kraamzeugen en guste/dragende zeugen dekberen opfokzeugen vleesvarkens	300 36 108 5 8 8	Volwaardig
J. van Dongen	Oudedijksterweg 47	700	kraamzeugen	733	Volwaardig
E. Visscher	Paaptilsterweg 21	1900	kalkoenen vleeskuikens	7000 30.000	Ondergeschikte tweede tak
L. Westerhuis	Streeksterweg 101	5347	vleeskuikens	84.180	Volwaardig
Mts. Rijzebol	Wadwerderweg 76	3400	vleeskuikens	75.000	Volwaardig

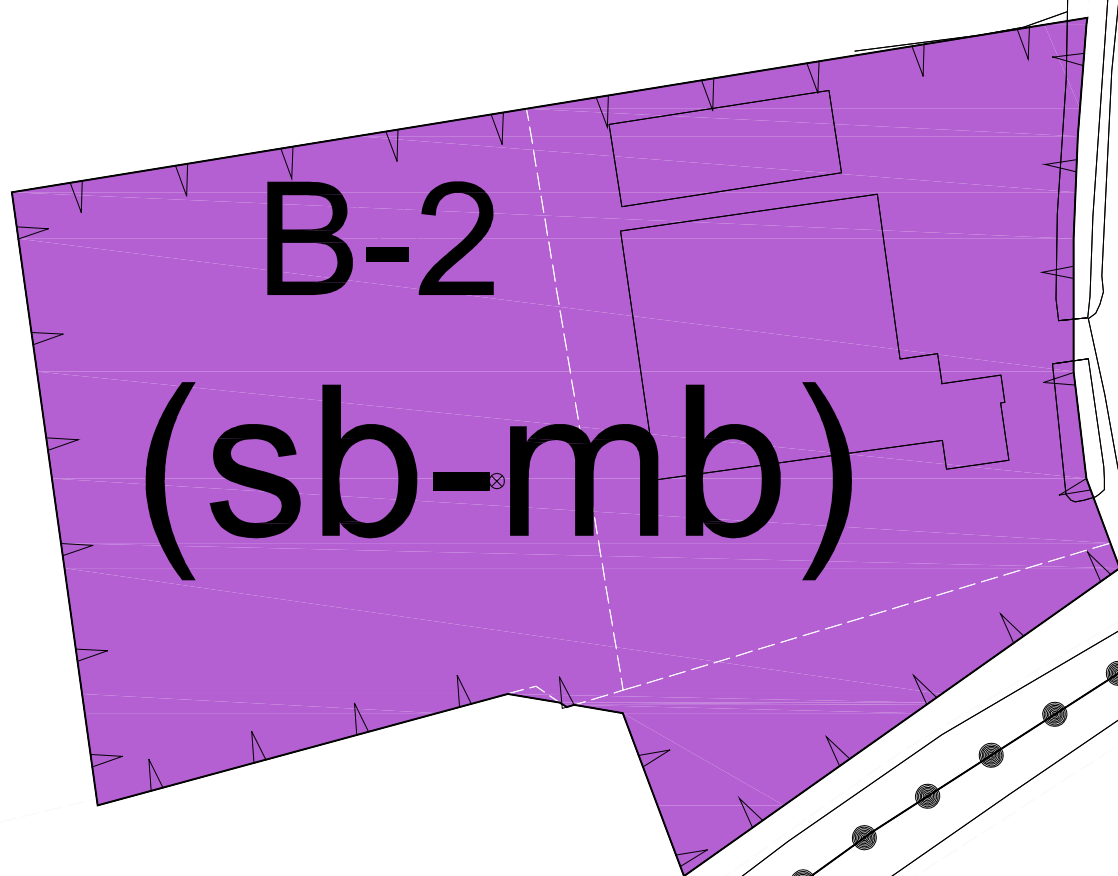


**B-NV1**  
**(sb-ges)**

bos

bos





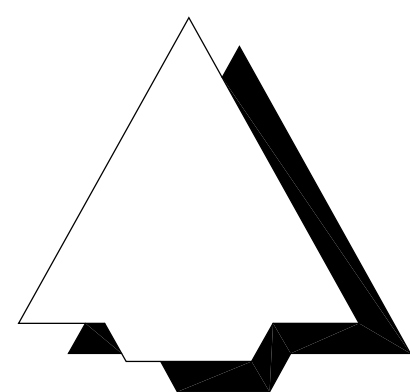
Stitswerderweg 30





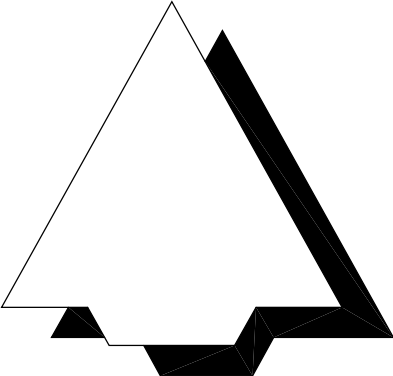
(sa-ab)

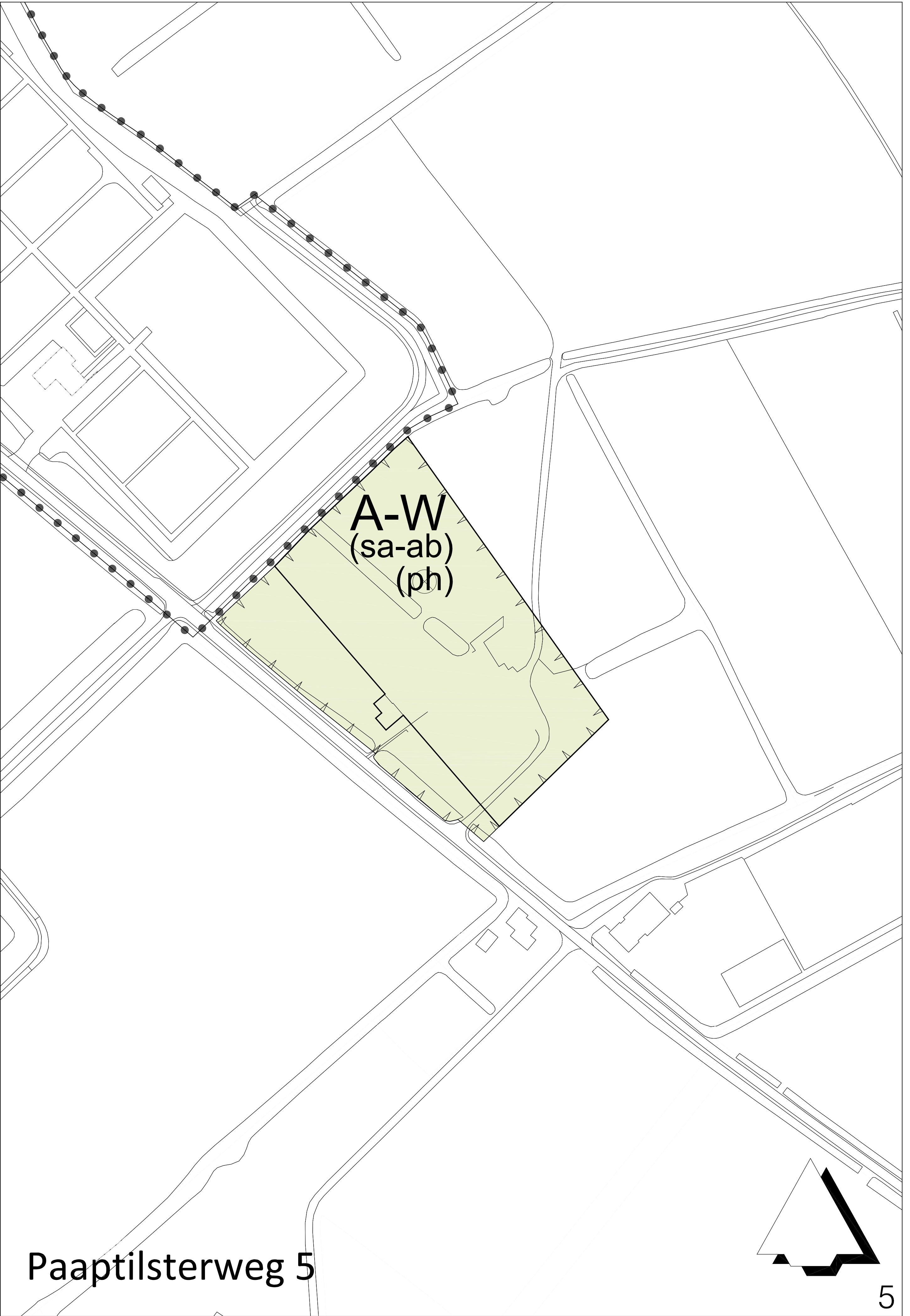
Emmaweg 19



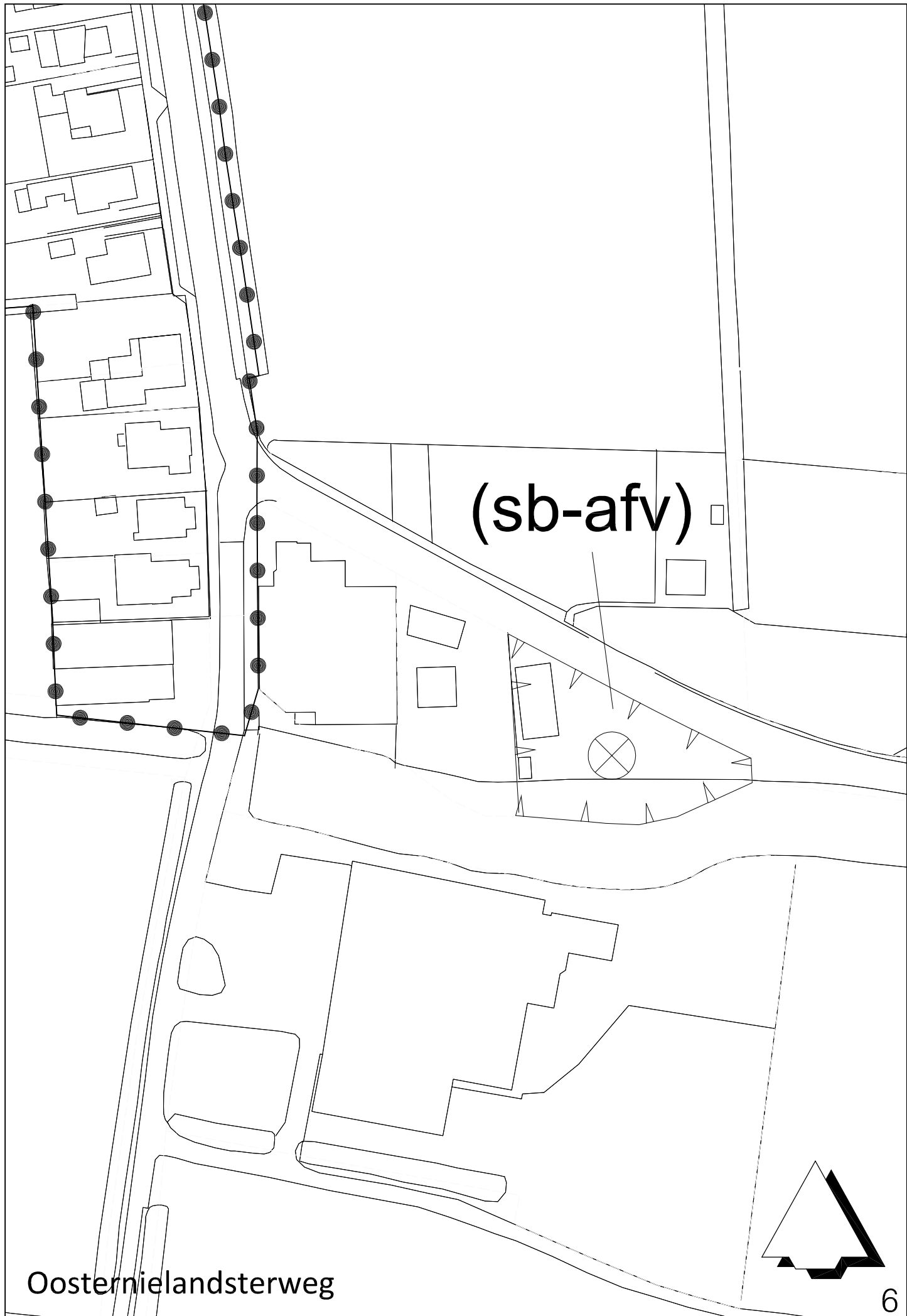


Hefwalsterweg 26

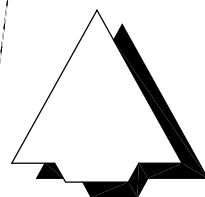


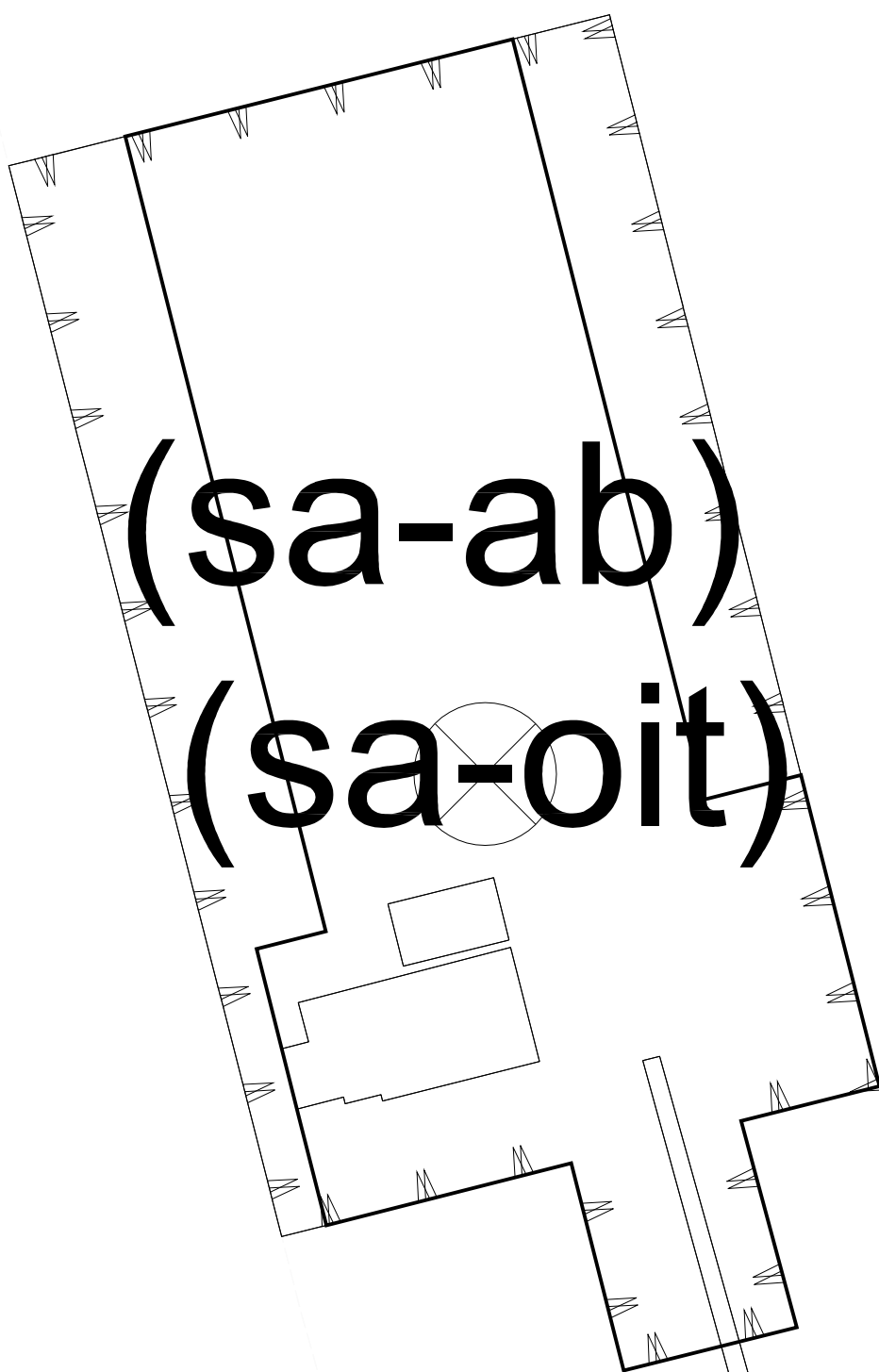
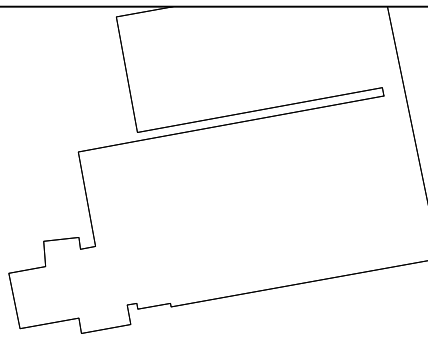


Paaptilsterweg 5

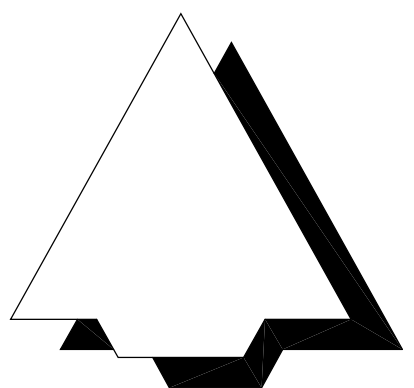


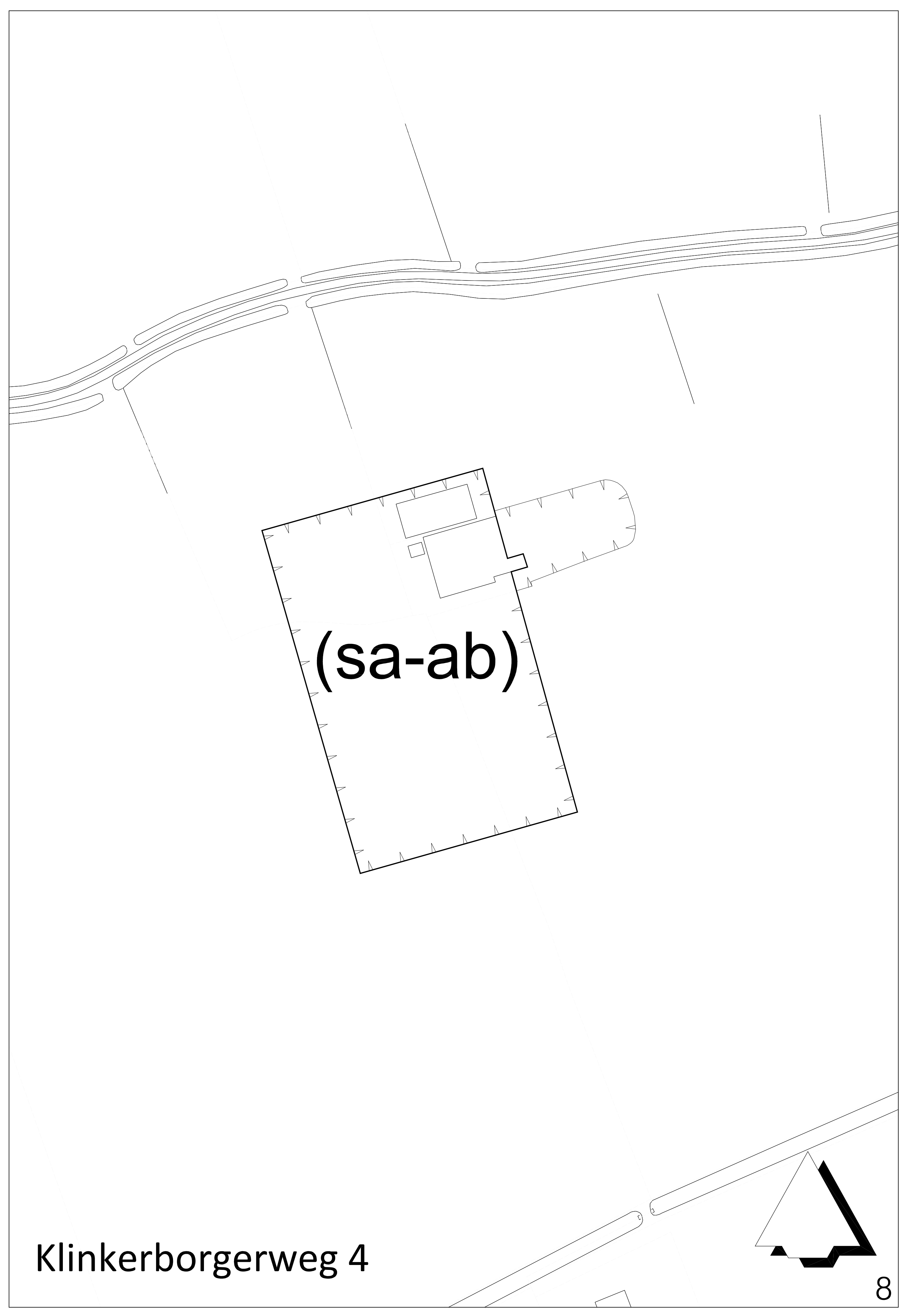
Oosternielandsterweg





Middendijk 7

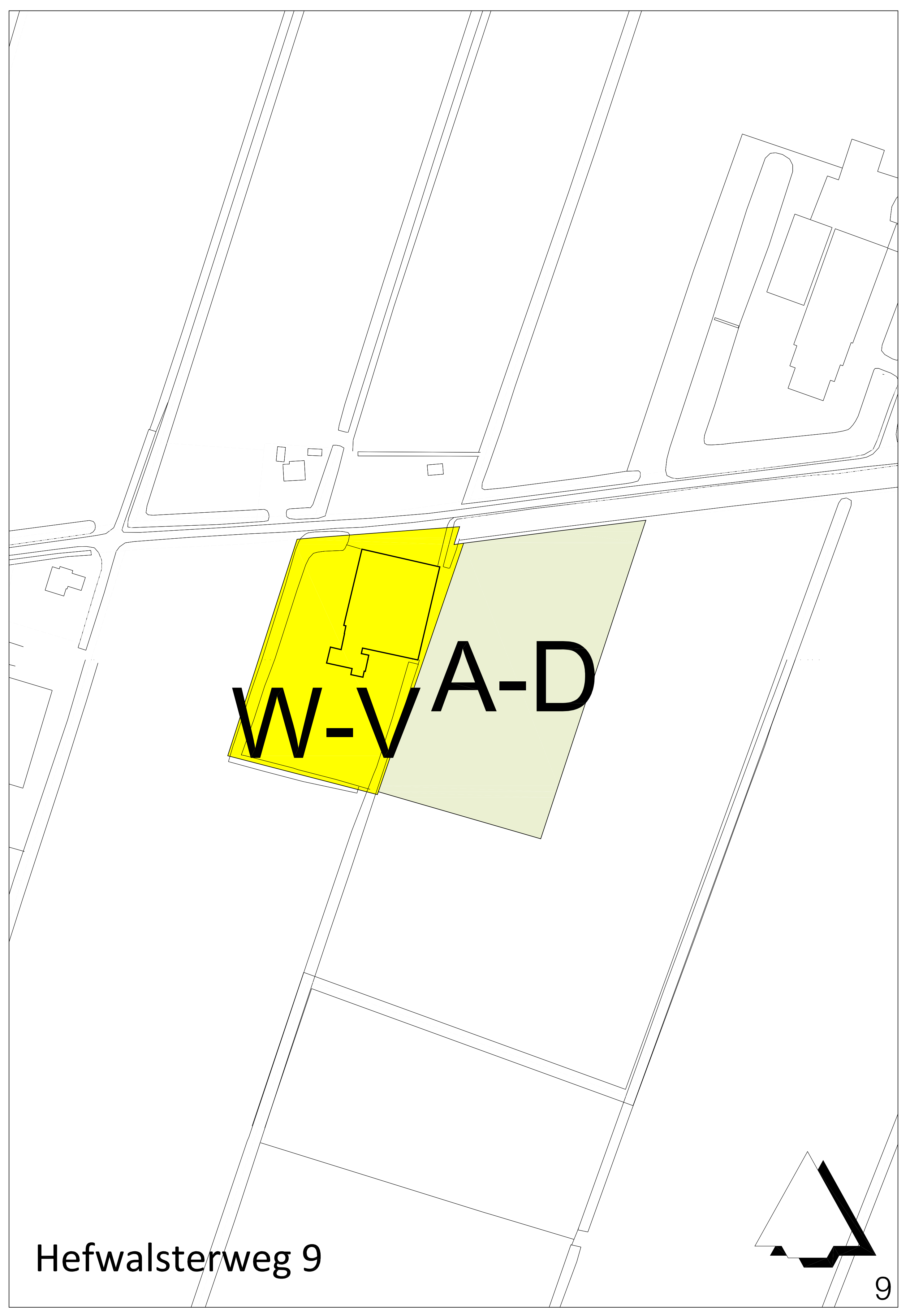




(sa-ab)

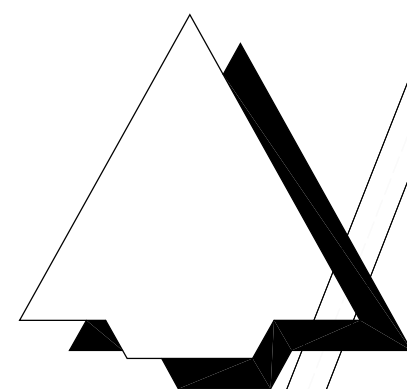
This is a technical architectural drawing of a building, labeled '(sa-ab)'. The building is shown in a perspective view, tilted at an angle. It features a large rectangular main body with a smaller rectangular section attached to its upper right side. The main body has a series of small, triangular protrusions along its right and bottom edges, suggesting a colonnade or a series of small rooms. The attached section also has similar protrusions along its right edge. Above the building, a river or canal is depicted with several parallel lines representing the water. In the bottom right corner, there is a compass rose indicating North (N) and a scale bar. The text 'Klinkerborgerweg 4' is written in the bottom left corner.

Klinkerborgerweg 4



W-V A-D

Hefwalsterweg 9

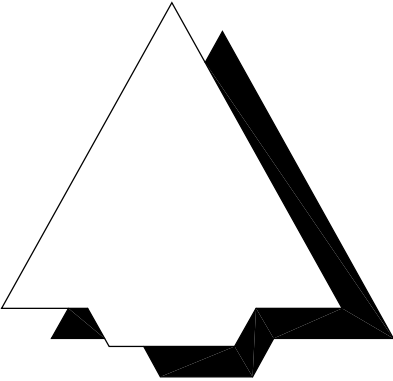




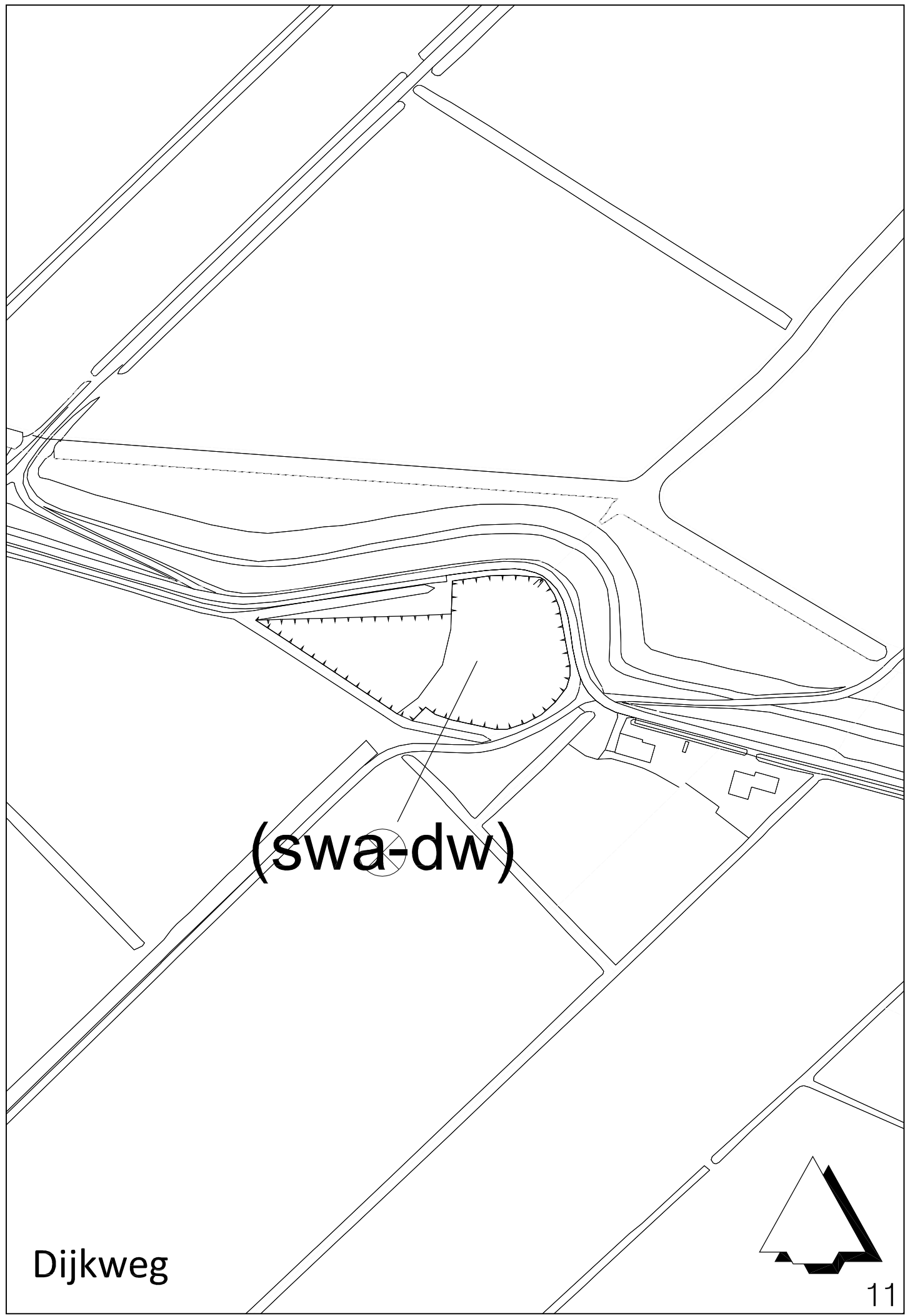


(sa-ab)

Hooilandseweg 2

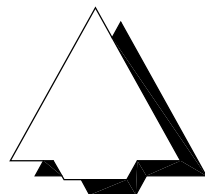




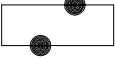


(swa-dw)

Dijkweg



# Plangebied



Buitengebied

## Enkelbestemmingen

- A-D Agrarisch - Dijkenlandschap
- A-W Agrarisch - Wierdenlandschap
- B-2 Bedrijf - 2
- B-NV1 Bedrijf - Nutsvoorziening 1
- W-V Wonen - Voormalige boerderijen

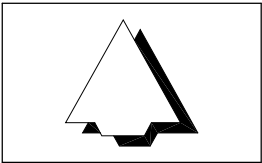
## Funcitieaanduidingen

- (ph) paardenhouderij
- (sa-ab) specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf
- (sa-oit) specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel grondgebonden agrarisch bedrijf met ondergeschikte intensieve tak
- (sb-afv) specifieke vorm van bedrijf - afvalinzameldepot
- (sb-ges) specifieke vorm van bedrijf - gemaal en sluis
- (sb-mb) specifieke vorm van bedrijf - metaalwarenbedrijf
- (sb-wt1) specifieke vorm van bedrijf - windturbine 1
- (swa-dw) specifieke vorm van water - diepe waterplas

## Bouwvlakken

bouwvlak

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	15-10-15		PVD
ontwerp	10-03-15		PVD/FJP
voorontwerp	10-03-14		FJP
concept	03-07-13		AEK



GEMEENTE EEMSMOND		
HERZIENING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED		
code: 13-116-01	IDN: NL.IMRO.1651.BP01Buitengebied-0401	
formaat: A4	schaal: -	kaart: -

Bezoekadres: Stania State, Rengersweg 98,  
9062 EJ Oenkerk  
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oenkerk  
  
tel.: (058) - 256 25 25 fax: (058) - 256 40 40  
e-mail: oenkerk@rho.nl internet: www.rho.nl







**Plangebied**  
Bestemmingsplan Buitengebied

**Dubbelbestemmingen**  
Waarde - Archeologie 1  
Waarde - Archeologie 2  
Waarde - Archeologie 3  
Waarde - Archeologie 4

status	datum	tervisiekking	gdt.
vastgesteld	15-10-2015	PVD	
ontwerp	10-03-2015	PVD	
voortontwerp	10-03-2014	FJP	
concept			

**GEMEENTE EEMSMOND**

Bestemmingsplan Buitengebied  
Overzicht archeologische bestemmingen

code: 07-116-02	IDN: NL.IMRO.1661.BP01Buitengebied-0401
formaat: 840 x 1140 mm	schaal: 1:20.000 kaart: 01

Bezoekadres: Staria State, Ringersweg 98,  
9062 EJ Oerkerk  
Postadres: Postbus 81, 9062 ZJ Oerkerk  
tel.: (056) - 256 25 25 fax: (056) - 256 40 40  
e-mail: oerkerk@rho.nl internet: www.rho.nl

