

## **Inhoudsopgave**

### **Bijlage bij de regels**

**Bijlage 1      Toetsingscriteria**

**Bijlage 2      Inrichtingsplan zuidplas**

Specifieke toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer van activiteiten die binnen de bestemmingen zijn toegestaan

Bij de toetsing van activiteiten aan het plan, zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

### **1.1. Speciale Beschermingszone Natura 2000**

De bouw van nieuwe agrarische bedrijven zal niet worden toegestaan binnen de externe invloedzone van 500 m vanaf de grenzen van het aangewezen en als zodanig ter plaatse begrensde Natura 2000 - gebied Lieftingsbroek.

### **1.2. Landschappelijke en cultuurhistorische waarden**

Bij de afweging van de toelaatbaarheid van bouwwerken en vergunningplichtige werken en werkzaamheden zullen de landschappelijk en cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in paragraaf 3.1. en paragraaf 5.3.1. van de toelichting steeds onderdeel van het toetsingskader zijn. Met de in die onderdelen van de toelichting beschreven waarden van het landschap moet bij de afweging van de toelaatbaarheid van bouwwerken, werken en werkzaamheden rekening worden gehouden, zodanig dat bouwwerken en vergunningplichtige werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk mogen doen aan de daar beschreven landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Deze onderdelen van de toelichting bepalen ook de inhoud van het criterium, waarin wordt verwezen naar de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

### **1.3. Agrarisch gebruik**

#### 1.3.1. Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

- a. Een uitbreiding van bebouwing c.q. nieuwe bebouwing ten behoeve van de niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren als ondergeschikte (tweede) tak, als onderdeel van een gemengd bedrijf of voor het vergroten van bestaande staloppervlakte bij bestaande, volwaardige niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid kan worden toegestaan, mits:
  1. de bedrijfsactiviteiten niet zijn gelegen binnen 250 m vanuit kernen, verblijfsrecreatieve terreinen en natuurgebieden;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden;
  3. er geen strijdigheid ontstaat met de milieuwetgeving;
  4. de bedrijvigheid goed bereikbaar is via het beschikbare wegennet;

bij beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, kan de aanduiding 'bouwperceel niet-grondgebonden agrarisch bedrijf' worden verwijderd. Deze verwijdering kan plaatsvinden wanneer het bedrijf wordt omgezet in een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsook kan na beëindiging de wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering worden toegepast. Bij omzetting naar een regulier grondgebonden agrarisch bedrijf kan de wijziging zich beperken tot het aanbrengen van de aanduiding 'bouwperceel'. In dat geval gelden tevens de criteria voor nieuwvestiging van agrarisch bedrijven, zoals hierna opgenomen onder 1.3.9.

### 1.3.2. Opslag voor mest, hooibalen en/of andere agrarische producten

Mest- en productenopslag dient binnen het bouwvlak plaats te vinden. Wanneer dit om bedrijfseconomische, ontsluitings- of milieuredenen (bijvoorbeeld in verband met de nabijheid van woningen) niet mogelijk is, kan plaatsing van de mest- en productenopslag na toepassing van een wijzigingsregel ook direct aansluitend buiten het bouwvlak plaatsvinden. Dit zal, indien het mestopslag betreft, niet worden toegestaan op gronden gelegen binnen de gele en rode gebieden, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 7, milieubeschermingsgebieden en in zones van 250 m rondom natuurgebieden, toekomstige woongebieden en recreatieterrainen. Er moet voor een goede landschappelijke inpassing en verkeersveilige ontsluiting worden gezorgd.

In uitzonderingssituaties kan ook bij wijziging meegewerkt worden aan een locatie voor opslag op grotere afstand van het bouwvlak. Een dergelijke situatie kan zich voordoen bij gemeenschappelijk gebruik en/of in geval de gronden op grote afstand van het bedrijf zijn gelegen en met een locatie ter plaatse een veelvoud aan verkeersbewegingen kan worden voorkomen. De opslag mag niet gebruikt worden voor handel- of overslagdoeleinden. De locatie voor opslag moet in een dergelijk geval plaatsvinden zo dicht mogelijk aan een verharde weg. Voorts moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en een verkeersveilige ontsluiting.

### 1.3.3. Bebouwing op bouwpercelen

Binnen de ter plaatse aangegeven bouwvlakken dient door toepassing van nadere eisen of ontheffingsregels een concentratie van de bebouwing, compactheid, onderlinge ordening en verhouding van bebouwing en een ruimtelijke samenhang te ontstaan, die past in de geleding van het landschap. Een uitzondering hierop is mogelijk indien sprake is van nieuwbouw bij bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderijpanden, waarbij het op afstand bouwen van nieuwe gebouwen de cultuurhistorische en/of landschappelijke eenheid kan bewaren.

Deze afweging wordt mede bepaald aan de hand van de welstandsbeoordeling, waarbij het bepalen van voldoende afstand eveneens gepaard kan gaan met een verruiming van het bouwperceel. In de afweging zal steeds het uitgangsprincipe van het streven naar een goede ruimtelijke kwaliteit, zoals verwoord in de Nota 'Agrarische bouwblokken en landschap' regio Oost 2008, worden gehanteerd.

Bij nieuwbouw dient gelet te worden op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de eventueel aanwezige landschappelijke, natuurlijke, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de bouwpercelen.

#### 1.3.4. Erfsingelbeplanting

Bij toepassing van nadere eisen, ontheffings- en wijzigingsregels met betrekking tot de bebouwing binnen een agrarisch bouwvlak of wijziging van de omvang van een agrarisch bouwvlak zal de toets aan de landschappelijke waarden mede ingegeven zijn door het aanbrengen van erfsingelbeplanting. De landschappelijke inpassing moet in gevallen waarbij sprake is van aantasting van de bestaande erfsingelbeplanting, verzekerd zijn met een beplantingsplan.

#### 1.3.5. Kassen

De plaatsing van kassen is niet toegestaan op de essen en in de randzones van de essen, in het beekdal en in de open gebieden grenzend aan de beschermde dorpsgezichten (Bourtange en Smeerling) en de cultuurhistorisch waardevolle kern (Ter Borch). Kassen zijn voorts alleen toegestaan bij vollegrondsteelt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering. Voorts dient bij de plaatsing rekening te worden gehouden met de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

#### 1.3.6. Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie

De ontheffing om bij de uitoefening van een agrarisch bedrijf een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie toe te voegen kan worden toegelaten als in ieder geval wordt voldaan aan de volgende criteria:

- in de als zodanig aangemerkte landbouwgebieden, de groene gebieden op de kaart in bijlage 7, zal terughoudend met het toestaan van andere functies omgegaan worden, omdat deze gebieden zich lenen voor de ontwikkeling van de landbouw en zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat goede agrarische percelen in hun functioneren worden belemmerd vanwege de toevoeging van allerlei andere functies aan het gebied;
- gebruik dat inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan.



Het gebruik moet qua aard en schaal passen bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving, waarbij terughoudend om zal worden gegaan met reclame-uitingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen uitingen;

- het ander gebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productver-gisting;
- de functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- het parkeren ten behoeve van het ander gebruik dient binnen het bouwperceel op het eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvinden. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productver-gisting;
- er moet voorts zijn voldaan aan de specifiek per gebruik gestelde criteria, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de regels.

#### 1.3.7. Houtteelt en andere opgaande teeltvormen

Houtteelt zal in het open landschap ten opzichte van weide- en akkervogelwaarden steeds worden beschouwd als een inbreuk met grote gevolgen. Dit betekent dat de houtteelt alleen kan worden toegestaan als er sprake is van een groot agrarisch nut van de houtteelt. Houtteelt is daarbij alleen toegestaan binnen de gebieden die zijn aangemerkt als bosontwikkelingsgebieden (zie figuur 10 in de toelichting).

Houtteelt en andere opgaande teeltvormen zullen na ontheffing moeten passen in het landschap. Bepalende landschappelijke kenmerken moeten blijven bestaan. De oorspronkelijke kenmerken van het landschap dienen herkenbaar te blijven na de winning van het hout. Bij de afweging van de toelaatbaarheid van de houtteelt en de andere opgaande teeltvormen zullen de landschappelijke waarden een belangrijk criterium zijn.

#### 1.3.8.

##### a. Vergroting bouwvlakken/-percelen grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

De wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten zal alleen worden toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Tevens mag een bouwvlak worden vergroot wanneer dit noodzakelijk is vanwege een goede ordening tussen de bedrijfsgebouwen op het perceel (zie 1.3.3.) ten behoeve van het realiseren van een goede ruimtelijke kwaliteit.

Binnen de omvang van het bestaande bouwvlak moet geen ruimte meer zijn voor de benodigde uitbreiding of moet er sprake zijn van een situatie waarbij de nieuwbouw afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing.

Extra voorwaarde bij de vergroting tot 1,50 hectare binnen de rode gebieden, zoals weergegeven op de kaart in bijlage 7 is dat deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend zal worden toegepast ten behoeve van de vestiging van neven- en/of verbredingsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld kleinschalig kamperen, waarvoor geen ruimte is binnen de gegeven 1 hectare.

Bij de vergroting van bouwvlakken moet in het bijzonder worden gelet op de historisch gegroeide landschapsstructuur, de aan te houden afstand tot andere ruimtelijke elementen, een goede infrastructuurle ontsluiting, de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen en de erfinrichting. In het gebied Hebrecht en Rhederveld zal vergroting uitsluitend met een verdieping worden toegestaan om te voorkomen dat bouwpercelen dichter naar elkaar toe worden vergroot. Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal gebruik worden gemaakt van de maatwerkbenadering en de methodiek zoals omschreven in de Nota 'Agrarische bouwblokken en landschap' regio Oost 2008.

### 1.3.8.

#### b. Vergroting bouwvlakken/-percelen niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

Voor de wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken te vergroten gelden, voor zover van toepassing, dezelfde voorwaarden als hiervoor genoemd onder 1.3.8.a.. Wel geldt als aanvullende voorwaarde dat per uitbreiding het aantal dieren niet met meer dieren mag toenemen dan in bijlage 8 in de laatste kolom van de tabel is opgenomen.

De wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak voorts nog te vergroten met maximaal 0,50 hectare zal alleen worden toegepast ten einde een bedrijf perspectief te bieden door de agrarische bedrijfsactiviteiten te verbreden met bijvoorbeeld een biomassavergistingsinstallatie of een andere ontwikkeling die mogelijk is bij een agrarisch bedrijf, zoals een kleinschalig kampeerterrein. Deze wijziging mag niet worden gebruikt ten behoeve van de vergroting van de niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten. Binnen de omvang van het bestaande bouwvlak moet geen ruimte meer zijn voor de benodigde uitbreiding of moet er sprake zijn van een situatie waarbij de nieuwbouw afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande bebouwing. Bij deze vergroting van bouwvlakken moet in het bijzonder worden gelet op de natuurlijk, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en de ruimtelijke relatie met aangrenzende percelen vanwege de onderlinge afstand. In het gebied Hebrecht en Rhederveld zal vergroting uitsluitend met een verdieping worden toegestaan om te voorkomen dat bouwpercelen dichter naar elkaar toe worden vergroot.

Tevens moet worden gelet op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

#### 1.3.9. Nieuwe bouwpercelen (niet-)grondgebonden agrarische bedrijven

- a. Wijziging ten behoeve van nieuwe, dan wel verplaatsing van bestaande agrarische bouwpercelen wordt uitsluitend toegepast voor de vestiging van volwaardige, in hoofdzaak (niet-)grondgebonden agrarische bedrijven. Bij de toets of een agrarisch bedrijf volwaardig is, zal in ieder geval worden gelet op de volgende criteria:
  1. de omvang van het te vestigen bedrijf dient zódanig te zijn dat het werk en inkomen biedt aan tenminste één arbeidskracht, dan wel er dient redelijke zekerheid te bestaan dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien (reëel bedrijf);
  2. de aanvrager dient in hoofdberoep aan het bedrijf te zijn verbonden;
  3. er dient een zodanige bedrijfsopzet te zijn dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf.

Het leggen van een nieuw bouwperceel met inbegrip van een daarbinnen gelegen bouwvlak ten behoeve van een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zal alleen bij uitzondering worden toegestaan. In eerste instantie moet de nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf worden gezocht op vrijkomende agrarische bouwpercelen. Indien de nieuwvestiging een verplaatsing betreft van een bestaand agrarisch bedrijf vanuit een knelpuntsituatie, moet er sprake zijn van een volledige verplaatsing van het bedrijf. Indien het een verplaatsing betreft met het oog op een qua ontwikkelingsperspectief betere situatie, moet de bebouwing op het verlaten bouwperceel volledig worden gesaneerd, tenzij het waardevolle cultuurhistorische en landschappelijke bebouwing betreft, in welke geval een functiewijziging kan plaatsvinden (zie 1.18.).

Een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zal alleen worden toegestaan op bestaande bouwpercelen. Dit zal alleen worden toegestaan op locaties waar vanuit landschap en recreatie geen bezwaren bestaan tegen groot-schalige bedrijfsgebouwen van niet-grondgebonden agrarische bedrijven.

- b. Bij het creëren of opnieuw innemen van bouwpercelen zal rekening moeten worden gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen.

Voorts moet de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken. Bij nieuwe bouwpercelen zal in het bijzonder moeten worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, met name op de verkavelingsrichting en het behoud van cultuurhistorische elementen. Daarbij moet vestiging plaatsvinden aan de randen van de als zodanig ter plaatse aangegeven grootschalige open gebieden, moet rekening worden gehouden met de geleding van het landschap en moet er voldoende erfbeplanting worden aangebracht. Tevens moet worden gelet op de relatie met de landschappelijke hoofdstructuur, het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

#### 1.3.10. Wijziging situering/verkleining bouwperceel

- a. De wijzigingsbevoegdheid om binnen de bestemmingen de vorm van het bouwperceel te wijzigen zal alleen worden toegepast als dit vanuit het perspectief van bedrijfsontwikkeling of de milieusituatie noodzakelijk is.

Bij deze verandering van bouwpercelen zal in het bijzonder moeten worden gelet op de landschappelijke waarden, met name op de verkavelingsrichting, en aanwezige natuurwaarden of cultuurhistorische waarden.

Tevens zal moeten worden gelet op de relatie met het aanwezige bebouwingspatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

- b. De wijzigingsbevoegdheid om binnen de bestemmingen een bouwperceel te verkleinen zal worden toegepast als de bedrijfsontwikkeling hiertoe aanleiding geeft, bijvoorbeeld wanneer de agrarische bedrijfsvoering in hoofdzaak wordt beëindigd, maar in geringe omvang (agrarische nevenactiviteit) wordt voortgezet.

Voorts zal de wijzigingsbevoegdheid gecombineerd kunnen worden toegepast met de wijziging van de agrarische bestemming naar een woon-, bedrijfs- of andere bestemming. In dat geval dient het nog niet bebouwde deel van het agrarisch bouwperceel te worden onttrokken aan de bouwmogelijkheden.

#### 1.3.11. Manege-activiteiten agrarisch aanverwant bedrijf

De ontheffingsbevoegdheid voor het toestaan van manege-activiteiten bij een agrarisch aanverwant bedrijf zal met name worden getoetst aan de volgende criteria:

- het bedrijf dient te zijn gelegen aan of nabij een weg met een doorgaande verkeersfunctie voor tenminste interlokaal verkeer;
- er dient een op de aard en omvang van de manegeactiviteiten afgestemde perceelontsluiting aanwezig te zijn;

- op eigen terrein dient voldoende gelegenheid tot parkeren te kunnen worden geboden.

#### **1.4. Wonen**

##### 1.4.1. Hoofdgebouwen

- a. Volledige herbouw van hoofdgebouwen dient in beginsel op de plek van het bestaande woonhuis plaats te vinden, tenzij de huidige situering vanuit de milieu- of woonsituatie belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering in de milieu- of woonsituatie kan worden bewerkstelligd. Er kunnen in dat geval nadere eisen gesteld worden aan de situering van een hoofdgebouw op het perceel. Daarbij moet rekening worden gehouden met aanwezige geluidzones, nabije (agrari-sche) bedrijvigheid, de landschappelijke inpassing en aansluiting bij de bebouwingsstructuur van de omgeving.

Binnen de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' moet de volledige herbouw van de hoofdgebouwen plaatsvinden overeenkomstig de bestaande maatvoering en verschijningsvorm.

Afwijking van de bestaande verschijningsvorm is toegestaan, indien er binnen de gegeven bouwregels nadrukkelijk sprake is van een kwaliteitsversterking van het bebouwingsbeeld. Bij de herbouw zal een goede beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing worden nagestreefd middels het welstandstoezicht.

- b. De ontheffing voor meerdere woningen in één hoofdgebouw c.q één bedrijfswoning zal alleen worden gehanteerd bij vrijgekomen agrarische panden die een woonbestemming hebben gekregen teneinde de landschappelijke, cultuurhistorische en/of karakteristieke waarden van de panden te kunnen behouden. Per hoofdgebouw c.q. bedrijfswoning, waarvan de bestaande bouwmassa niet mag worden vergroot, mogen niet meer dan twee woningen worden gevestigd.  
In zijn algemeenheid zal er op worden gelet dat de verkeersdruk in het buitengebied als gevolg hiervan niet wezenlijk toeneemt. Ook mag er binnen geluidzones geen akoestisch ongunstiger situatie ontstaan (zie ook de betreffende aanvullende bestemmingen). Voorts mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het woonhuis en de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.
- c. Bij verbouw en uitbreiding van woonhuizen wordt gelet op de landschaps- en bebouwingsstructuur van de omgeving en een aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf.

Tevens moet rekening worden gehouden met aanwezige geluidzones, nabije (agrarische) bedrijvigheid en, indien aanwezig, de woonsituatie en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

#### 1.4.2. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

De bouw van aan- en uitbouwen (een extra slaapkamer op de begane grond, bijkeuken, serre, e.d.) overkappingen en bijgebouwen (garage, berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bebouwingsregelingen, in ieder geval aan de hierna genoemde eisen voldoen.

- a. Er moet een herkenbaar onderscheid bestaan tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen anderzijds. Dit onderscheid zal zich naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door een terugrooiing van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.
- b. Bij een ontheffing voor vergroting van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen tot ten hoogste 100 m<sup>2</sup> wordt gelet op de volgende aspecten:
  1. er moet voor de vergroting van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen sprake zijn van:
    - een aantoonbare behoefte vanuit de in de bestemming toegelaten functies, bijvoorbeeld vanwege een gezinsituatie, stalling van materieel dan wel ruimtebehoevende hobbymatige/bedrijfsmatige activiteiten; of
    - een situatie waarin de vergroting van het hoofdgebouw afgewezen moet worden, gelet op de hoofdvorm van het hoofdgebouw en de ruimtelijke waarde daarvan voor het straat- en bebouwingsbeeld en de landschapelijke en/of cultuurhistorische waarden;
  2. bij vergroting ten behoeve van de woonfunctie (bijvoorbeeld extra woonruimte op de begane grond voor (een) gehandicapte(n)) moet aantoonbaar zijn dat het gebruik van de uitbreiding voor langere termijn gekoppeld blijft aan de woonfunctie;
  3. er moet sprake zijn van een goede verhouding tot het hoofdgebouw en het erf, waarbij tenminste 50% van het erf, exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw, onbebouwd blijft;
  4. de vergroting moet aansluiting bij het bebouwingsbeeld en de bebouwingsstructuur van de directe omgeving.
- c. Bij een ontheffing voor extra vergroting van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen tot ten hoogste 140 m<sup>2</sup> wordt, naast de hiervoor onder b sub 1 t/m 4 genoemde aspecten, tevens gelet op het volgende aspect:

- deze ontheffing wordt alleen verleend, indien in het hoofdbouw of een aan- of uitbouw ruimte wordt ingericht ten behoeve van de mantelzorg. Omdat in het hoofdbouw of de aan- of uitbouwen ruimte wordt ingeleverd, kan met deze ontheffing een extra vergroting worden geboden om die ruimte voor de mantelzorg te compenseren. Na beëindiging van de mantelzorg dient de vergroting weer ongedaan te worden gemaakt.

### **1.5. Gelijkwaardige bedrijvigheid**

De ontheffing ten aanzien van naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, zal worden getoetst aan het volgende.

De in het plan vastgelegde maximale milieucategorieën zullen, in combinatie met de toepassing van de milieuwetgeving (bijvoorbeeld de Wet milieubeheer) flexibel worden toegepast, in die zin dat bedrijven in een hogere milieucategorie naar de aard en de invloed op de omgeving gelijkwaardig kunnen worden verklaard met bedrijven in een lagere milieucategorie, indien de regels op grond van de milieuwetgeving (met name de milieuvergunning) de milieuhinder daarvoor voldoende beperken. Hierbij zal rekening worden gehouden met nieuwe milieuvriendelijke methoden en technieken.

Tevens zal worden getoetst aan de volgende criteria:

- het moet gaan om bedrijven die passen in het buitengebied;
- in principe worden alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten en de naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven;
- bedrijven die zwaar verkeer of veel verkeer aantrekken, zullen in beginsel slechts aan wegen, die daarop zijn berekend, kunnen worden toegestaan;
- bedrijvigheid die inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan;
- de aanwezige woonfunctie dient bij het bedrijf te worden gehandhaafd;
- de bedrijfsvestiging dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen.

### **1.6. Aanlegvergunningenstelsel**

#### 1.6.1. Algemeen

De beleidskeuze ten aanzien van de basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) en de toegevoegde functies in het buitengebied heeft consequenties ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten die uit oogpunt van de verschillende functies worden

ondernomen. Bij de toetsing hiervan is het 'evenredigheidsbeginsel' van toepassing.

Dit houdt met name in dat bij de toetsing dient te worden beoordeeld of het positieve effect van de activiteit opweegt tegen de negatieve gevolgen voor de andere functies.

#### 1.6.2. Aanlegvergunningenstelsel binnen de bestemming 'Agrarisch - 1'

- a. Toetsing zal plaatsvinden aan de hand van het volgende schema vanuit de vraag of er al dan niet sprake is van een onevenredige afbreuk aan landschap, bodem en/of natuur, en of de agrarische activiteit al dan niet kan worden toegestaan:

<i>Gevolgen van de activiteit voor landschap, cultuur-historie of natuur →</i>	Vrijwel afwezig	Matig	Groot
<i>Nut van de agrarische activiteit ↓</i>			
Gering	Toestaan	Niet toestaan tenzij onder voorwaarden	Niet toestaan
Redelijk groot	Toestaan	Toestaan onder voorwaarden	Niet toestaan tenzij onder voorwaarden
Groot	Toestaan	Toestaan	Toestaan, mits compensatie

- b. Voor de toetsing van aanlegvergunningsplichtige activiteiten vanuit de toegevoegde functies (recreatie, infrastructuur, e.d.) geldt dat de activiteiten kunnen plaatsvinden wanneer geen of slechts marginale schade aan de basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) wordt toegebracht. De toegevoegde functies zijn in de afweging ondergeschikt aan de basisfuncties. Door het stellen van voorwaarden kan eventuele schade worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor toetsing van toegevoegde functies onderling, wordt uitgegaan van nevenschiktheid.
- c. Bij de toetsing zal de begrenzing tussen de verschillende gebiedsbestemmingen niet overal even 'hard' worden gehanteerd. Er moet rekening worden gehouden met landschapkenmerken van de verschillende bestemmingen bij de beoordeling van aanlegvergunningsplichtige werken en werkzaamheden. Zo kan het aanbrengen van singelbeplanting, aansluitend op bestaande houtsingels, in een open landschap aanvaardbaar zijn, terwijl het verwijderen van houtsingels in een besloten landschap op de rand van het open landschap eveneens aanvaardbaar kan zijn.



- d. Bij toetsing van het begrip landschap gaat het met name om de openheid, de verkavelingsstructuur en de cultuurhistorische waarden van het landelijk gebied. Bij het toestaan van activiteiten zal zoveel mogelijk aangesloten moeten worden bij bestaande landschappelijke elementen en/of bossages. Het samenvoegen van kleinere percelen en/of het wijzigen van waterlopen zal worden getoetst aan de gevolgen voor het waardevolle verkavelingspatroon. Hieraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Het planten van bomen en struiken zal worden getoetst aan de landschappelijke inpassing en de waarden van de structuur-bepalende en individuele elementen. Aan die waarden, alsmede de bepalende overgang van het landschap naar de waardevolle elementen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

### 1.6.3. Aanlegvergunningenstelsel binnen de bestemming 'Agrarisch - 2'

Toetsing zal plaatsvinden aan de hand van het volgende schema vanuit de vraag of er al dan niet sprake is van een onevenredige afbreuk aan landschap, bodem en/of natuur, en of de agrarische activiteit al dan niet kan worden toegestaan:

<i>Gevolgen van de activiteit voor landschap, cultuur-historie of natuur →</i>	Vrijwel afwezig	Matig	Groot
<i>Nut van de agrarische activiteit ↓</i>			
Gering	Toestaan tenzij onder voorwaarden	Niet toestaan	Niet toestaan
Redelijk groot	Toestaan	Niet toestaan tenzij onder voorwaarden	Niet toestaan
Groot	Toestaan	Toestaan onder voorwaarden	Toestaan, mits compensatie

Voor de toetsing van aanlegvergunningplichtig activiteiten vanuit de toegevoegde functies (recreatie, infrastructuur, wonen, e.d.) geldt dat de activiteiten kunnen plaatsvinden wanneer geen of slechts marginale schade aan de basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) wordt toegebracht. De toegevoegde functies zijn ondergeschikt aan de basisfuncties. Door het stellen van voorwaarden kan eventuele schade worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor toetsing van toegevoegde functies onderling wordt uitgegaan van nevenschiktheid. Voor de toetsing van de basisfuncties onderling wordt uitgegaan van een bovengeschiktheid van natuur en landschap.

Bij activiteiten in de onmiddellijke omgeving van de kerngebieden van de EHS zal zeer terughoudend worden omgegaan met het verlenen van aanlegvergunningen, teneinde te voorkomen dat onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de instandhouding van de waarden van de kerngebieden.

Deze terughoudendheid met het verlenen van aanlegvergunningen geldt eveneens bij activiteiten binnen de gebieden, die zijn voorzien van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied natuur'. Een aanlegvergunning zal in die gevallen uitsluitend verleend kunnen worden, indien er, naast het voldoen aan de algemene criteria, geen onomkeerbare schade aan het gebied wordt toegebracht, zodanig dat de toekomstige natuurontwikkeling illusoir wordt.

#### 1.6.4. Aanlegvergunningenstelsel binnen de bestemming 'Natuur'

Voor toetsing van aanlegvergunningplichtige activiteiten ten behoeve van een bepaalde functie wordt uitgegaan van het beginsel dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de natuur- en landschapsfunctie.

Voor de in artikel 6 lid 6.4.1. onder a tot en met c genoemde activiteiten zullen uitsluitend vergunningen worden verleend, indien de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van natuurbeheer.

De aanleg van oppervlakteverhardingen en paden is alleen toegestaan als deze noodzakelijk zijn voor het versterken van de toeristisch recreatieve functie van het buitengebied, bijvoorbeeld door het aanleggen van een parkeerterrein als verzamelpunt, of het aanleggen van een fietspad als schakel in het bestaande fietspadennet.

#### 1.6.5. Aanlegvergunningenstelsel binnen de bestemming 'Bos'

Voor toetsing van aanlegvergunningplichtige activiteiten ten behoeve van een bepaalde functie wordt uitgegaan van het beginsel dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de cultuurhistorische, bos-, natuur- en landschapsfunctie.

Werken en werkzaamheden die plaatsvinden binnen het Natura 2000 - gebied Lieftingsbroek kunnen slechts worden toegestaan, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en de natuurlijke waarden en er geen significante aantasting plaatsvindt van het gebied.

De aanleg van oppervlakteverhardingen en paden is alleen toegestaan als deze noodzakelijk zijn voor het versterken van de toeristisch recreatieve functie van het buitengebied, bijvoorbeeld door het aanleggen van een parkeerterrein als verzamelpunt, of het aanleggen van een fietspad als schakel in het bestaande fietspadennet.

1.6.6. Aanlegvergunningenstelsel binnen de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde – Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied'

Binnen de archeologisch en cultuurlandschappelijk waardevolle gebieden zal een aanlegvergunning alleen worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische en cultuurlandschappelijk waardevolle terreinen en elementen. Aangetoond moet worden door een daartoe bevoegde instantie op basis van archeologisch onderzoek dat de archeologische en cultuurlandschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad;

De volgende voorwaarden moeten binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' in acht worden genomen, indien door een daartoe bevoegde instantie op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door werken of werkzaamheden kunnen worden verstoord:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregels, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- een verplichting tot het doen van opgravingen, of;
- een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

Voorzover binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied' werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van cultuurlandschappelijke structuren/fenomenen en/of archeologische verwachtingswaarden kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:

- een verplichting tot het treffen van technische maatregels, waardoor cultuurlandschappelijke waarden in stand kunnen worden gehouden en archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van archeologisch vooronderzoek en bij gebleken aanwezigheid van archeologische waarden tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, of;
- de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg.

De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

### **1.7. Beschermd dorpsgezichten en cultuurhistorisch waardevolle kernen**

De karakteristieke openheid rond de beschermd dorpsgezichten Bourtange en Smeerling dient zoveel mogelijk intact te blijven. De landschappelijke relatie met het omringende buitengebied moet gaaf worden gehouden.

De cultuurhistorische waarden van de kern Ter Borch dienen eveneens zoveel mogelijk intact te blijven. Ook hier geldt dat het omringende buitengebied een instandhoudingsrelatie heeft met de kern.

De ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden die bouwactiviteiten mogelijk maken, alsmede vergunningplichtige werken en werkzaamheden die de aanleg van opgaande beplanting beogen, zullen zeer terughoudend worden benaderd en kunnen uitsluitend worden toegepast respectievelijk verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd dorpsgezicht Bourtange en Smeerling en de cultuurhistorisch waardevolle kern Ter Borch met de kenmerkende karakteristiek alsmede de openheid en de landschappelijke overgang van en naar de waardevolle kernen.

### **1.8. Nuts- en buisleidingen**

- a. Bij de aanleg van onder- en bovengrondse leidingen zullen zoveel mogelijk bestaande elementen en lijnen in het landschap worden gevolgd, teneinde de cultuurhistorische, archeologische en kenmerkende waarden van een gebied zoveel mogelijk te ontzien.

Dit kan onder meer worden bereikt door leidingen en dergelijke zoveel mogelijk langs bestaande wegen en paden aan te leggen.

- b. Bij het toelaten en de situering van bouwwerken zal er op worden gelet dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van (bovengrondse) nutsleidingen.

Voorzover het gaat om het toestaan van risicogevoelige bouwwerken/objecten binnen de veiligheidszone, mag aan de veiligheid van personen en goederen geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

Binnen de beheersstrook zal een aanlegvergunning alleen worden verleend indien de belangen in verband met de betrokken leiding zich hier niet tegen verzetten. Alvorens een vergunning verleend kan worden, dient advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

- c. Ten behoeve van de aanleg of het verleggen van openbare nutsleidingen kan de dubbelbestemming worden verwijderd, dan wel kan een nieuwe dubbelbestemming worden aangegeven.

Bij het aanleggen of het verleggen van nuts- en/of buisleidingen zal worden getoetst aan de veiligheid, de gevolgen voor het landschap, het reliëf en het agrarisch gebruik van de grond, de belemmeringen voor overige functies, de voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en uitbreiding van bedrijventerreinen, de effecten op landbouwkundige waarden in het agrarisch gebied en de mogelijke verstoring van telecommunicatie en radarontvangst door hoogspanningsleidingen.

## **1.9. Recreatie**

### 1.9.1. Extensief dagrecreatief medegebruik

Het binnen de bestemmingen toegestaan extensief dagrecreatief medegebruik zal uitsluitend bestaan uit algemeen toegankelijke dagrecreatieve voorzieningen (picknickplaatsen, kanosteigers, banken, e.d.). De aanleg hiervan dient geen onevenredige afbreuk te doen aan de agrarische, landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het gebied. Het extensief dagrecreatief medegebruik mag niet bestaan in vormen van verblijfsrecreatie of de aanleg van paden.

### 1.9.2. Kleinschalig kamperen

Kleinschalig kamperen wordt uitsluitend toegestaan op erven van woningen met een minimale omvang van het erf c.q. tuin van 5.000 m<sup>2</sup>, percelen van agrarische bedrijven, agrarisch aanverwante bedrijven, horecabedrijven, of op een perceel, onmiddellijk grenzend aan zo'n erf of perceel.

Het kamperen is in beginsel alleen toegestaan binnen de agrarische bouwpercelen, dan wel de feitelijke erven/percelen bij woningen, agrarisch aanverwante bedrijven en horecabedrijven, waarbij een goede erfbeplanting noodzakelijk is. Bij uitzondering, indien dat vanuit de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden of de woonsituatie van omwonenden beter is, zal het kamperen ook direct aansluitend op de erven of de percelen kunnen plaatsvinden. Aan het kamperen wordt in ieder geval geen medewerking verleend als er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woon- of bedrijfssituatie op nabijgelegen erven. Aangenomen wordt dat deze woon- of bedrijfssituatie onevenredig wordt geschaad, als het perceel waar gekampeerd zal gaan worden op minder dan 50 meter afstand is gelegen van de bestemmingsgrenzen van (bedrijfs)woningen, verblijfsrecreatieve terreinen of de bebouwde komgrenzen van kernen en op minder dan 50 meter afstand van (agrarische) bedrijven.

Chalets, trekkershutten en stacaravans, alsmede de winterstalling van caravans zijn op het kampeerterrein niet toegestaan.

Aan het kamperen wordt voorts geen medewerking verleend indien het gronden betreft gelegen binnen de als zodanig aangegeven essen of andere belangrijke cultuurhistorische elementen, natuurgebieden, gebieden met een karakteristieke openheid en archeologisch waardevolle gebieden.

Algemene voorwaarde is steeds dat:

- het kamperen inpasbaar moet zijn in het landschap door middel van afscherpende erfbeplanting met inheemse soorten en een bijbehorende sloot, waarbij de breedte van de erfbeplanting minimaal 6,00 m moet bedragen;
- de specifieke landschapskarakteristieken moeten worden ontzien; en
- de situering, de omvang en het gebruik de kleinschaligheid van het kamperen beogen.

Onder dezelfde voorwaarden als hiervoor genoemd kan bij wijziging worden toegestaan dat het aantal kampeerplaatsen wordt vergroot tot ten hoogste 25. Deze wijziging zal kunnen worden toegepast als het perceel voldoende ruimte biedt en de toename van het aantal kampeerplaatsen geen afbreuk doet aan de woon-situatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen. Ook moet het perceel op een goede wijze kunnen worden ontsloten en dient er gezorgd te worden voor een goede landschappelijke inpassing.

### **1.10. Productiegebonden detailhandel**

De ontheffing ten behoeve van productiegebonden detailhandel van agrarische bedrijfs-/streekeigen producten (kaas, jam, melk, ijs, e.d.) of aan andere bedrijvigheid gebonden vormen van producten, welke ter plaatse worden bereid, verwerkt en/of toegepast, wordt uitsluitend verleend indien deze functie inherent is aan de bestemming.

De functie zal vanuit de bestaande bebouwing moeten worden uitgeoefend, terwijl er verder van vormen van detailhandel wordt uitgegaan met een lokaal verzorgingsgebied.

Bij de ontheffing voor productiegebonden detailhandel zal worden getoetst op de invloed op het winkelapparaat in de diverse kernen. Daaraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

### **1.11. Paardrijdbakken**

Paardrijdbakken, uitsluitend bij ontheffing toegestaan ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, zullen uitsluitend verleend worden op een eigen erf bij een (bedrijfs)woning dan wel een agrarisch bouwperceel. De paardrijdbak moet landschappelijk aanvaardbaar en inpasbaar zijn.

Daarbij dienen de bakken zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg te worden gesitueerd en zullen voorwaarden worden gesteld aan een goede landschappelijke inpassing van de bakken.

Een paardrijdbak mag geen hinder (geur, geluid, licht en stof) veroorzaken voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m). Tevens is het oprichten van lichtmasten bij een paardrijdbak niet toegestaan.

### **1.12. Houtwallen en houtsingels**

Een aanlegvergunning voor het aanleggen van een houtwal of een houtsingel kan worden verleend als door herstel- en/of ontwikkelingswerkzaamheden de houtwal of de houtsingel in omvang en betekenis toeneemt.

Een aanlegvergunning voor het verwijderen van een houtwal of een houtsingel kan worden verleend als blijkt dat vanwege natuurlijke omstandigheden een houtwal of houtsingel niet is te handhaven. Een dergelijke aanlegvergunning kan ook worden verleend, als door een noodzakelijke landbouwkundige ingreep, dan wel vanwege landinrichtingswerkzaamheden, een houtwal of houtsingel niet kan worden gehandhaafd.

In een dergelijk geval dient de te verwijderen houtwal of houtsingel in de directe omgeving te worden gecompenseerd middels de aanleg van een nieuwe houtwal/ houtsingel, waarbij de aanlegvergunning voor het aanleggen van een houtwal of een houtsingel gecombineerd kan worden toegepast.

### **1.13. Grondwaterbescherming en waterwinning**

Bij de toepassing van de in de andere bestemmingen opgenomen ontheffingsbevoegdheden, waarbij de uitbreiding van bestaande gebouwen of vestiging van bijgebouwen wordt toegestaan, wordt een terughoudend beleid voorgestaan ten aanzien van nieuwvestiging van bebouwing die in strijd met de waterwinning en de grondwaterbescherming kan zijn. Er zal mede gelet worden op de mogelijke effecten naar de grondwaterkwaliteit. Hieraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

### **1.14. Wegen**

- a. Een ontheffing voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de basisbestemming zal alleen kunnen worden verleend indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen weg.
- b. Voorts kan, als uitvloeisel van een verandering in de klassering van de betreffende weg in de Provinciale Wegenverordening, de zone ter plaatse middels de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden verbreed of versmald.

Ook met verleggingen, of andere veranderingen kan rekening worden gehouden.

- c. Bij het schrappen van de betreffende weg uit de Wegenverordening zal de wijzigingsbevoegdheid om de geluidszone te verwijderen kunnen worden toegepast.

### **1.15. Archeologisch en cultuurlandschappelijke waarden**

Als door aanvullend historisch onderzoek archeologische en cultuurlandschappelijke waarden van terreinen naar voren komen, dan kunnen de aanvullende bestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied' ter plaatse voor de betreffende gronden en gebouwen worden aangebracht.

Als blijkt dat voor archeologisch en cultuurlandschappelijk waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen en/of de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht, dan kunnen de aanvullende bestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Cultuurlandschappelijk en/of archeologisch verwachtingsgebied' worden verwijderd. Dit gebeurt niet eerder dan nadat archeologisch onderzoek is uitgevoerd en uit dat onderzoek blijkt dat in het gebied geen waarden meer aanwezig zijn.

### **1.16. EHS en Bos en Natuur**

In de gebieden die gelegen zijn binnen de EHS en/of die in POP2 zijn aangeduid voor bos en natuur zijn ingrepen alleen toegestaan als er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Bij toepassing van ontheffingen, wijzigingen of bij het verlenen van aanlegvergunningen mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de beginselen van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur en zal mogelijk verlies aan areaal binnen de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur kwalitatief worden gecompenseerd. De compensatie zal worden toegepast aan de hand van de provinciale 'uitwerkingsnotitie compensatie bos en natuur in de provincie Groningen'.



## **Specifieke toetsingscriteria bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid naar een andere bestemming**

### **1.17. Wijzigen naar natuur**

- a. Binnen de agrarische gebiedsbestemmingen zijn twee wijzigingsbevoegdheden om de bestemmingen te wijzigen in een natuurbestemming, een locatiegebonden en een algemene wijzigingsbevoegdheid.

Bij de wijziging mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan landschappelijke en/of cultuurhistorische en archeologische waarden.

Voor zover passend binnen de beheersdoelstellingen, zullen in gebieden waarin natuurontwikkeling plaatsvindt de mogelijkheden voor agrarische bedrijvigheid gehandhaafd worden.

- b. Voor de locatiegebonden wijzigingsbevoegdheid geldt dat:
1. de wijziging zal worden toegepast om te zorgen voor een afronding van de samenhang van bestaande natuurgebieden;
  2. de wijziging moet passen binnen het rijks- en provinciale beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur;
  3. gelet zal worden op de relatie met beheersgebieden in het kader van het Programma Beheer, alsook op ruilverkavelingsplannen.
- c. Voor de algemene wijzigingsbevoegdheid geldt dat:
1. de wijziging moet worden afgewogen tegen de effecten voor de aangrenzende agrarische gronden. Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor het agrarisch gebied;
  2. de wijziging moet passen binnen de uitgangspunten van het 'Inrichtingsplan EHS Westerwolde 2001';
  3. de wijziging zal betrekking hebben op gronden, die:
    - met betrekking tot de externe productieomstandigheden reeds beperkingen ondervinden en/of die landbouwkundig beperkte gebruiksmogelijkheden hebben, dan wel;
    - agrarische productiegronden, die liggen in het traject van een ecologische verbindingszone;
  4. rekening moet worden gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen.

### **1.18. Functieverandering bouwpercelen**

Een functieverandering van agrarische bebouwing zal, nadat gebleken is dat hervestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet mogelijk is, door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

- a. Functiewijziging wordt uitsluitend toegestaan in de voormalige boerderijpanden en niet in ligboxstallen, koelhuizen, en dergelijke. In de als zodanig aangemerkte landbouwgebieden zal terughoudend met functieveranderingen omgegaan worden, omdat deze gebieden zich primair lenen voor de ontwikkeling van de landbouw en zoveel mogelijk voorkomen moet worden dat goede agrarische percelen aan de agrarische functie worden onttrokken, waardoor mogelijk elders behoefte ontstaat naar nieuwvestiging. Is hergebruik ten behoeve van de agrarische functie niet mogelijk dan zal een functieverandering zo goed mogelijk worden ingepast.  
Bij beëindiging van de agrarische bedrijvigheid zal ten aanzien van ligboxstallen, koelhuizen, en dergelijke gestreefd worden naar sanering.
- b. Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap, ofwel een agrarisch dienstverlenend of agrarisch aanverwant bedrijf. Een paardenhouderij gericht op een recreatieve, publiekstrekende functie zal alleen gevestigd mogen worden in de nabijheid van een hoofdkern of een (sub)streekcentrum.
- c. Als geen gebiedseigen functie, een agrarisch dienstverlenend of een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk is, dient de vrijkomende bebouwing vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de woon- c.q. bedrijfsfunctie. Deze functies dienen te worden gehuisvest in de onder a bedoelde bestaande bebouwing, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige niet-streekeigen bedrijfsbebouwing.  
Bij een functieverandering anders dan naar wonen, moet de woonfunctie als bedrijfs- of dienstwoning gehandhaafd blijven. Binnen de functieverandering naar een bedrijfsfunctie moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in lid 1.5. van overeenkomstige toepassing.  
De functieverandering naar een maatschappelijke functie vindt plaats als de aard van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd ten behoeve van de vestiging van een sociaal culterele functie, zoals een galerie of een naar de aard daarmee gelijk te stellen functie, dan wel een volwaardige maatschappelijke zorgfunctie, bijvoorbeeld ten behoeve van resocialisatie, therapie, gehandicapten, en dergelijke. Bij een zorgboerderij moet sprake zijn van een directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en de sociale en/of sociaal-medische opvang van personen, in die zin dat de bewoners behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.

De functieverandering naar een horecafunctie vindt uitsluitend plaats ten behoeve van logiesverstreckende bedrijven dan wel restaurants of naar de aard daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

- d. De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- e. Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven.  
Bij verandering naar een andere functie wordt er tevens naar gestreefd alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw en de daarbijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen.

### **1.19. Invullocatie wonen**

Op een aantal locaties wordt de mogelijkheid geboden voor een incidentele invulling van het bebouwingspatroon met de bouw van een nieuw woonhuis. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid en daarmee de daadwerkelijke invulling van percelen met woonbebouwing zal, naast de algemene criteria, voornamelijk rekening gehouden moeten worden met het feit dat de situering moet bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke structuur van de bebouwing. Er dient zoveel mogelijk te worden aangesloten bij het patroon van de lintbebouwing, waarbinnen de invulling plaatsheeft.

### **1.20. Wijzigen naar wonen**

De wijziging van 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch' 'Horeca' of 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' of 'Wonen - Voormalige boerderijpanden' kan worden toegepast als deze functies worden beëindigd en de woonfunctie geen onevenredige afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moet de bestaande verschijningsvorm van het pand behouden blijven. Tevens zal bij de wijziging in overleg gestreefd worden naar sanering van overtollige bebouwing.

### **1.21. Onderlinge wijziging van functies**

De onderlinge wijziging van 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch aanverwant', 'Dienstverlening - Agrarisch' 'Horeca' of 'Maatschappelijk' kan worden toegepast als een functie wordt beëindigd en de nieuwe functie geen onevenredige afbreuk doet aan de ont-

wikkelingsmogelijkheden van functies in de omgeving, met name niet aan die van naburige agrarische bedrijven. Bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid moet de bestaande verschijningsvorm van het pand behouden blijven. Tevens zal bij de wijziging in overleg gestreefd worden naar sanering van overtollige bebouwing.

### **1.22. Wijzigen naar wegen en paden**

De algemene wijzigingsbevoegdheden van en naar de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Fiets- en voetpaden' zal in hoofdzaak worden toegepast voor de aanleg of het incidenteel verleggen van fiets- en voetpaden en incidentele verbredingen, bocht-afsnijdingen, e.d. van wegen.

Voor de aanleg van nieuwe wegen, alsmede de aanleg van eventuele rondwegen, zal een herzieningsprocedure worden gevolgd. In ieder geval zal steeds worden gekeken naar de geluidsconsequenties.

### **1.23. Wijzigen naar water**

De algemene wijzigingsbevoegdheid van en naar de bestemming 'Water' zal kunnen worden toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bocht-afsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.

Daarbij zal met name worden getoetst op de consequenties voor natuur- en landschap.

### **1.24. Algemene toetsingscriteria**

#### **a. Rangorde:**

ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschiede doeleinden. Onder- en nevensgeschikte doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.

#### **b. Bebouwingsbeeld:**

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.

Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Voorts moet in zijn algemeenheid verstening van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

#### **c. Woonsituatie:**

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een rede-

lijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

d. Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

e. Sociale veiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.

f. Milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.

In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.

g. Openbare nutsleidingen:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met een doelmatig en veilig functioneren van nutsleidingen.

Dit dient, waar nodig, te resulteren in het aanhouden van bebouwingsvrije afstand met name voor hoofdtransportleidingen.

h. Gebruiksmogelijkheden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.

i. Landschappelijke waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

j. Natuurlijke waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het tot-stand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied. Bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Flora- en Faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn.





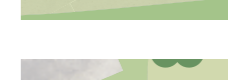
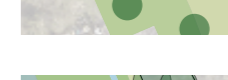









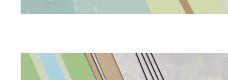




k. Cultuurhistorische en archeologische waarden:

ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische en archeologische waarden van het buitengebied. Onderdeel 1.2. van deze bijlage 1 maakt tevens deel uit van de toets aan de landschappelijke waarden.

===





- LEGENDA**
-  Zandwingsles
  -  Onderwateroever - rietoever
  -  Poel, gevuld met grondwater
  -  Vochtige schrale graslanden
  -  Droge schrale rugle
  -  Bloemrijke graslanden
  -  Stelle slijfachtige zandoevers: oeverwaluwand
  -  Droge schrale zandgronden
  -  Overspoelbare zandgronden
  -  Bestaand bos
  -  Nieuw bos (60% eik, 10% beuk, 8% grove den, 12% struiken, 10% zwarte els)
  -  Struweel, geen boomvormers
  -  Bestaande laarbomen
  -  Nieuwe bomenrij (linde)
  -  Bestaande rijweg
  -  Nieuw fiets-/wandelpad
  -  Bestaande zandweg en fietspad Beetserwijk
  -  Geo-route
  -  Uitzichtvonder
  -  Grondlichaam met uitzichtpunt
  -  Leidingstraat
  -  Ondergrondse leidingen

