bestemmingsplan Muldersweg 3, Appelscha

vastgesteld



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan

Muldersweg 3, Appelscha

vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 8
1.3 Huidig planologisch regime 8
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beleid **9**
2.1 Rijk 9
2.2 Provincie 10
2.3 Gemeente 11

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving **15**
3.1 Huidige situatie 15
3.2 Toekomstige situatie 15
3.3 Juridische vormgeving 17

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving **19**
4.1 m.e.r.-plicht 19
4.2 Wegverkeerslawaai 19
4.3 Milieuzonering 19
4.4 Luchtkwaliteit 19
4.5 Externe veiligheid 20
4.6 Stikstof 20
4.7 Bodem 20
4.8 Water 21
4.9 Ecologie 22
4.10 Archeologie en cultuurhistorie 23

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid **25**

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid **27**

Bijlagen toelichting **29**

Bijlage 1 Inpassingsplan **31**

Bijlage 2 Aeriusrapport **35**

Bijlage 3 Watertoets **43**

Bijlage 4 Wateradvies **51**

Bijlage 5 Ecologisch onderzoek **55**

Bijlage 6 Overlegreactie provincie **79**

Bijlage 7 Advies brandweer **83**

Regels **87**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **89**
Artikel 1 Begrippen 89
Artikel 2 Wijze van meten 97

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **99**
Artikel 3 Bedrijf - Gecombineerd agrarisch bedrijf 99
Artikel 4 Waarde - Archeologie 5 107
Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1 109

Hoofdstuk 3 Algemene regels **111**

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel 111
Artikel 7 Algemene bouwregels 113
Artikel 8 Algemene gebruiksregels 115
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels 117
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels 119
Artikel 11 Overige regels 121

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 123
Artikel 12 Overgangsrecht 123
Artikel 13 Slotregel 125

Bijlagen regels 127

Bijlage 1 Staat van bedrijven 128

Bijlage 2 Procesboek 'Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf 132

Bijlage 3 Landschappelijke waarden per deelgebied 220

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Agro Graafstra BV wil een aardappelloods bouwen op haar bedrijfskavel aan de Muldersweg 3 te Appelscha. Het gaat om de locatie die kadastraal bekend is als 'Makkinga H 538' en 'Makkinga H 555'. Op deze locatie zijn in het geldende bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden opgenomen (zie verder 1.3). Dit vraagt dus om een afwijking van het huidige bestemmingsplan of om het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. De initiatiefnemer heeft in overleg met de gemeente gekozen voor laatstgenoemde optie. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de huidige bestemming beter kan worden afgestemd op de reeds aanwezige bedrijfsactiviteiten. Agro Graafstra BV bestaat uit drie bedrijfstakken: akkerbouw (hoofdzakelijk aardappelen voor frietproductie), loonwerk (primair gericht op veehouderijen) en grondverzet (uiteenlopende projecten voor agrariërs, aannemers en overheden). Het bedrijf produceert daarnaast circa 350.000 KWh groene stroom. Deze stroom wordt opgewerkt via zonnepanelen op de daken. Het grootste deel van de bedrijfskavel aan de Muldersweg 3 is bestemd als 'Bedrijf - Loon- en grondverzetbedrijf'. Deze bestemming sluit niet (meer) goed aan bij de huidige bedrijfsactiviteiten. In feite is er sprake van drie volwaardige vormen van bedrijvigheid, die gebundeld zijn op één plek. Welke bedrijfstak als boven- of nevengeschikt geldt, wisselt door de jaren heen en is steeds afhankelijk van de markt en lokale omstandigheden. Er is behoefte aan een hierop afgestemde bestemming zodat Agro Graafstra BV in de toekomst flexibel kan inspelen op deze wisselende omstandigheden. Op 7 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan voor de bouw van de aardappelloods (zie 2.3 voor de bijbehorende voorwaarden). Daarbij is aangegeven dat de gemeenteraad, in het kader van de eerstvolgende actualisering van het bestemmingsplan of bij het vast te stellen omgevingsplan, wordt voorgesteld de bedrijfskavel te bestemmen als agrolocatie. Een en ander gebeurt dus nu gelijktijdig door onderhavig bestemmingsplan op te stellen.



Afbeelding 1.1 Plangebied

1.2 Plangebied

De ligging en globale begrenzing van het plangebied zijn aangegeven in afbeelding 1.1. Agro Graafstra BV (hierna: 'initiatiefnemer') is ten westen van de kern Appelscha gesitueerd, in het buitengebied van de gemeente Ooststellingwerf. De bedrijfskavel ligt solitair in het landschap. Woningen en bedrijven van derden liggen op ten minste 550 m afstand. Er zijn op dit moment zeven - grotendeels aan elkaar gebouwde - bedrijfsgebouwen binnen het plangebied aanwezig. Aan de zuidoostzijde, langs de Muldersweg, ligt de bedrijfswoning. Tenslotte zijn er twee mestsilo's (noordzijde) en twee spoelvijvers (westzijde) op de bedrijfskavel aanwezig. Het voornemen is om aan de noordwestzijde, 'achter' de mestsilo's, de aardappelloods te bouwen. Aan deze zijde is een beplantingsstrook aanwezig. De overige randen van de bedrijfskavel bevatten relatief weinig beplanting, waardoor de bedrijfsgebouwen vrij 'open' in het landschap staan.

1.3 Huidig planologisch regime

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 26 maart 2019). Er gelden twee bestemmingen. Aan het bebouwde deel is de bestemming 'Bedrijf - Loon- en grondverzetbedrijf' toegekend. Het onbebouwde deel, dat in gebruik is voor opslag van grondstoffen en waar twee spoelvijvers liggen, is bestemd als 'Agrarisch'. De beoogde aardappelloods is geprojecteerd binnen de agrarische bestemming. Hier mag alleen gebouwd worden als in het bestemmingsplan een bouwvlak is opgenomen. Dat is niet het geval, zodat een herziening van het bestemmingsplan op dit punt nodig is (zie verder 2.3)



Afbeelding 1.2 Bestemmingsplan Buitengebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk gaat in op het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en laat zien hoe het plangebied in de toekomst wordt ingericht. In Hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan diverse wet- en regelgeving op het gebied van milieu, bodem, water, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. De laatste twee hoofdstukken hebben betrekking op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld door het (voormalige) ministerie van Infrastructuur en Milieu. De SVIR heeft betrekking op de periode tot 2040 en heeft als motto: 'Nederland concurrerend, leefbaar en veilig'. Om dit motto te kunnen bereiken zijn de volgende drie doelen gesteld:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

De drie doelen zijn uitgewerkt in dertien nationale belangen. Nationaal belang dertien luidt: 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening, inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. "Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen." Om beide te bereiken is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (zie onder).

Ladder voor duurzame verstedelijking
Het doel van deze 'laddertoets' is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De eerste stap van de ladder is nagaan in hoeverre de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een behoefte voorziet. Agro Graafstra BV heeft met het oog op de toenemende vraag naar aardappelen (voor de frietproductie) en de technische eisen die aan het drogen en opslaan van aardappelen worden gesteld, meer bedrijfsruimte nodig. Deze vraag kan eenvoudigweg niet binnen de huidige bedrijfsgebouwen worden opgevangen. De tweede stap van de laddertoets is het beantwoorden van de vraag "in hoeverre de behoefte aan uitbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied gevonden kan worden door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins". De uitbreiding is bedoeld voor de bouw van een aardappelloods. De aardappelen die in deze loods gekoeld, gedroogd en opgeslagen worden, zijn voor 95% afkomstig van gronden die binnen een straal van 5 km rond het plangebied zijn gelegen. Binnen deze zone zijn op dit moment geen bedrijfsgebouwen met een omvang van 2500 m^2 beschikbaar, die als aardappelloods gebruikt kunnen (gaan) worden en tevens buiten de richtafstand van woningen zijn gelegen (zie 4.3).[1] Een bedrijfsgebouw op grotere afstand is niet wenselijk, omdat daarmee het aantal transportbewegingen en de stikstofuitstoot zouden toenemen. Ter plaatse van het plangebied is de afstand tussen de akkerpercelen en het beoogde bedrijfsgebouw vrij kort (0-3 km), wat als bijkomend voordeel heeft dat er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van transportroutes door de bebouwde kom van omliggende kernen en er toezicht kan worden gehouden op het koel-/droogproces en de opslag. Er is binnen genoemde afstand van 5 km geen realistisch alternatief voorhanden waar Agro Graafstra BV de benodigde uitbreiding zou kunnen realiseren. Relevant is dat de aardappelloods 'achter' de bestaande bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden, binnen een gebied dat reeds in gebruik is voor bedrijfsmatige activiteiten. Vastgesteld kan worden dat de impact van de uitbreiding op het landelijk gebied beperkt is en dat het plan kan voldoen aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voorziet in de juridische borging van het beleid uit de SVIR. In het Barro zijn regels opgenomen die de beleidsruimte van andere overheden inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Het gaat hier om de bovengenoemde nationale belangen. Deze hebben geen inperkende werking voor onderhavig plan.

2.2 Provincie

Streekplan Fryslân 2007
In het Streekplan Fryslân 2007 (d.d. 13 december 2006) staan de provinciale kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De missie is: "een ondeelbaar Fryslân met ruimtelijke kwaliteit". 'Ondeelbaar' benadrukt dat stad en platteland elkaar nodig hebben en elkaar ondersteunen. 'Ruimtelijke kwaliteit' heeft betrekking op het bovenlokale belang bij het instandhouden en verder ontwikkelen van de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van de ruimte. Het gaat de provincie hierbij vooral om de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân. Het Streekplan maakt duidelijk dat het buitengebied primair bestemd is voor functies die een ruimtelijke relatie met het landelijk gebied hebben. Loon- en grondverzetbedrijven en agrarische bedrijven vallen hieronder en krijgen ruimte voor uitbreiding. Een zorgvuldige ruimtelijke inpassing waarbij rekening wordt gehouden met de kernkwaliteiten van het landelijk gebied, is daarbij randvoorwaarde. Op de kaart 'Indeling in hoofdlandschappen' is aangegeven dat het plangebied onderdeel is van de 'Zuidelijke Wouden'. Op dit ontginningslandschap wordt hieronder verder ingegaan. Zie verder Hoofdstuk 3 waarin de landschappelijke inpassing van de bedrijfskavel (incl. nieuwbouw) aan bod komt. Het Streekplan geeft geen specifieke waarden of belemmeringen voor het plangebied en de directe omgeving aan.

Grutsk op 'e Romte!
In Grutsk op 'e Romte - Structuurvisie 2014 (vastgesteld d.d. 1 april 2014) worden de landschappelijke en cultuurhistorische structuren van provinciaal belang in samenhang geanalyseerd, gewaardeerd en van een richtinggevend advies voorzien. Het doel hiervan is: "behoud en verdere ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit door middel van informeren, adviseren en inspireren." De provincie hanteert voor de doorwerking van Grutsk op 'e Romte een tweesporenbeleid: bestuurlijke borging gebeurt via de Samenwerkingsagenda en juridische borging via de Verordening Romte Fryslân 2014 (deze komt hieronder aan bod). Gemeenten moeten in ruimtelijke plannen motiveren hoe ze met de provinciale belangen uit Grutsk zijn omgegaan.

Het plangebied is, zoals gezegd, onderdeel van de 'Zuidelijke Wouden'. Van provinciaal belang binnen dit deelgebied zijn onder meer "de langgerekte, lintvormige structuren van vaarten en wegen (met beplanting), met en zonder bebouwing met haaks hierop de planmatig aangelegde verkaveling en wijken in de hoogveenontginningen en de daarin gelegen verveningsdorpen en -gehuchten." De provincie streeft binnen de Zuidelijke Wouden naar behoud van het contrast tussen het overwegend open karakter van de hoogveenontginningen en de dichte bebouwingslinten. In Hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de invulling van het plangebied. Daaruit blijkt dat de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit deelgebied gerespecteerd worden. Op dit punt wordt eveneens verwezen naar 4.10 waarin het planvoornemen getoetst is aan de Cultuurhistorische Kaart Fryslân en de Friese Archeologische Monumentenkaart Extra. Beide provinciale kaarten geven geen specifieke waarden of belemmeringen voor het plangebied aan.

Verordening Romte Fryslân
De Verordening Romte Fryslân 2014 (gewijzigd vastgesteld d.d. 8 augustus 2018) bevat instructies op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) over de inhoud van gemeentelijke ruimtelijke plannen en over de onderbouwing en motivering in de plantoelichting. Kortgezegd geeft de Verordening weer wat in een ruimtelijk plan wel (toestemming) of niet (verbod) is toegestaan. Bij een verbodsbepaling geeft de Verordening vaak ook afwijkingsbepalingen. Daaruit blijkt onder welke voorwaarden de ontwikkeling toch is toegestaan ('ja, mits'). De gemeente zal bij de toepassing van die afwijkingsbepaling afdoende moeten motiveren dat aan deze voorwaarden wordt voldaan. Bij het vooroverleg over ruimtelijke plannen kunnen gemeenten met de provincie afspraken maken over de invulling van de voorwaarden.

Sturingsfilosofie
De Verordening is gebaseerd op een tweesporenbenadering, met als uitgangspunt het beginsel van de Wro; 'lokaal wat kan, centraal wat moet'. Deze twee sporen zijn:
1. Heldere, transparante rechtsgelijke afbakening van provinciale en gemeentelijke belangen;
2. Ontwikkelingsgerichte samenwerking gebaseerd op gezamenlijke belangen die bij voorkeur vorm worden gegeven in een planologische samenwerkingsagenda en daarop gebaseerde afspraken en die, voor zover nodig, juridisch worden geborgd door middel van de Verordening.

De Verordening regelt de provinciale belangen die op voorhand door moeten werken naar gemeentelijke ruimtelijke plannen (spoor 1). Het gaat dan om belangen die niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten het lokale niveau overstijgen. Uitgangspunt is dat niet meer geregeld wordt dan noodzakelijk is. Dubbele regelgeving wordt ook vermeden.

Verder is rekening gehouden met de verantwoordelijkheid van gemeenten. Binnen kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden is ruimte voor lokaal maatwerk. In het ontwikkelingsgerichte spoor levert de provincie actief haar bijdrage met kennis en inzicht, investeringen, programma's en projecten, organisatie- en regiekracht (spoor 2). Voor de doorwerking van het ruimtelijk beleid wordt nadrukkelijk ingezet op vooroverleg met gemeenten en afstemming tussen gemeenten.

Bedrijf
Op grond van artikel 4.3.1.1 kan een bedrijf dat niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden is, uitbreiden tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlakte en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsvlak. Daarbij dient onderbouwd te worden dat het bedrijf milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is in de omgeving en dat het plan voorziet in een goede inpassing binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten. De milieuhygiënische en verkeerskundige inpasbaarheid komen in 3.2 en Hoofdstuk 4 aan bod. Voor de inpassing binnen de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten wordt verwezen naar Hoofdstuk 3. Uit het vooroverleg met de provincie blijkt dat het planvoornemen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1.1 voldoet (zie ook Bijlage 6).

Toetsing plangebied
Er zijn achttien kaarten als bijlage bij de Verordening opgenomen. Uit de kaart 'Begrenzing bestaand bebouwd gebied' blijkt dat het plangebied in het landelijk gebied ligt. EHS-gebieden en gebieden met 'natuur buiten de EHS', liggen op tenminste 200 m afstand. De overige kaarten van de Verordening geven geen specifieke waarden of aandachtspunten voor het plangebied aan.

2.3 Gemeente

Welstandsnota
Het plangebied is in de Welstandsnota (versie d.d. 23 juni 2009) ingedeeld bij het 'buitengebied'. Dit betekent dat de te bouwen aardappelloods moet voldoen aan de gebiedsgerichte criteria voor het buitengebied. De bouwtekeningen voor de loods zullen te zijner tijd aan de welstandscommissie ter beoordeling worden voorgelegd.

Structuurvisie
De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het plangebied valt onder het deelgebied 'Tussen het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen' (zie afbeelding 2.1). Er worden geen concrete richtlijnen voor het plangebied gegeven. Wel is aangegeven dat in dit deelgebied ruimte wordt geboden aan 'nieuwe functies naast landbouw'.



Afbeelding 2.1 Uitsnede visiekaart Structuurvisie 2010-2020-2030

Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied maakt, zoals gezegd, deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 26 maart 2019). Op grond van dit plan gelden de bestemmingen 'Agrarisch' (onbebouwde deel) en 'Bedrijf - Loon- en grondverzetbedrijf' (bebouwde deel). Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Cultuurhistorie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone' van toepassing (zie afbeelding 1.2). Op de bestemmingen 'Bedrijf - Loon- en grondverzetbedrijf' en 'Agrarisch' is in 1.3 reeds ingegaan. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is gericht op behoud van eventueel aanwezige archeologische waarden en bevat een onderzoeksverplichting bij bodemverzet met een oppervlak van meer dan 2.500 m^2 en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm. Voor de bouw van de aardappelloods is een beperkter grondverzet nodig. Het vloeroppervlak van de loods zal maximaal 2490 m^2 bedragen. Daarmee is archeologisch onderzoek dus niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' heeft betrekking op behoud, herstel en versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In dat verband zijn de volgende activiteiten zonder omgevingsvergunning niet toegestaan:

- het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
- het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswâlen;
- het verharden van zandpaden en de vervanging van de verharding van klinkerwegen door een asfaltverharding of daarmee vergelijkbare verharding, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie';
- het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2.

Alleen laatstgenoemde activiteit maakt deel uit van de voorliggend plan. Met de bouw van de aardappelloods en de bijbehorende erfverharding zal het oppervlak aan verharding binnen het plangebied met maximaal 4500 m^2 toenemen. In artikel 41.3 van de regels is bepaald dat voor deze toename in verharding kan worden afgeweken van het bestemmingsplan mits "de maatschappelijke noodzaak is aangetoond en er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan." De bouw van de aardappelloods is, zoals gezegd in hoofdstuk 1, bedoeld om de toenemende vraag naar aardappels (voor frietproductie) te kunnen opvangen. Zie verder Hoofdstuk 3 en 4.8 waarin op de landschappelijke inpassing respectievelijk de toegepaste verharding wordt ingegaan. Hieruit volgt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden voor afwijking.
De gebiedsaanduiding 'overige zone - recreatieve zone' heeft tenslotte betrekking op ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatie. Dit is voor onderhavig plan niet aan de orde.

Principebesluit

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 7 april 2020 besloten in principe medewerking te

verlenen aan de bouw van de aardappelloods (zie 1.1). Daaraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. De landschappelijke inpassing wordt aangepast waarbij alle bebouwing achter de gevelrooilijn van de bedrijfswoning wordt gesitueerd en de bebouwing aan de straatzijde niet breder is dan 150 m;
2. In de omgevingsvergunning een verplichtende voorwaarde wordt opgenomen voor het uitvoeren van de landschappelijke inpassing;
3. Wordt onderbouwd dat sprake is van een goede verkeersontsluiting;
4. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er sprake blijft van een goede ruimtelijke ordening.

In Hoofdstuk 3 wordt op de landschappelijke inpassing ingegaan. Daaruit blijkt dat de meest oostelijk gelegen mestsilo verplaatst wordt en dat daarmee alle bebouwing achter de voorgevel van de bedrijfswoning komt te liggen. Met deze verplaatsing wordt ook de bebouwingsbreedte langs de weg verkleind. Deze wordt teruggebracht tot circa 160 m. Een nadere verkleining tot 150 m is niet mogelijk. Dit wordt 'gecompenseerd' door de verbeterde landschappelijke inpassing van het totale bedrijfsperceel (zie verder 3.2). Overigens is de breedtemaat van 150 m gebaseerd op agrarische bedrijvigheid. Binnen het plangebied is sprake van een locatie met drie verschillende bedrijfstakken, die tezamen een grotere ruimtebehoefte hebben dan een gemiddeld agrarische bedrijf. In 3.3 wordt ingegaan op de voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in de regels. De verkeersontsluiting komt in paragraaf 3.2 en 4.3 aan bod. Dat met de voorgenomen ontwikkelingen sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening', blijkt uit deze toelichting.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

De huidige situatie binnen het plangebied is weergegeven op de luchtfoto in afbeelding 1.1. Het plangebied valt grofweg uiteen in twee deelgebieden. Het oostelijke deel, dat direct aan de Muldersweg grenst, is bebouwd en grotendeels verhard. Hier zijn zeven bedrijfsgebouwen, één bedrijfswoning en twee mestsilo's gelegen. Het westelijke deel van het plangebied is onbebouwd, onverhard en wordt op dit moment gebruikt voor logistieke doeleinden, het spoelen van aardappelen - waarvoor twee vijvers zijn aangelegd - en de opslag van diverse agrarische materialen. Langs een deel van de oost- en westkant van het bedrijfsperceel, is een grondwal aanwezig. De noord- en zuidgrens van het bedrijfsperceel zijn deels van afschermende beplanting voorzien. Afbeelding 3.1 geeft een indruk van het plangebied vanuit noordelijke richting. De bedrijfsgebouwen zijn vanuit de omtrek zichtbaar in het landschap. De inpassing van de aardappelloods biedt ook mogelijkheden voor een verbeterde inpassing van het huidige erf.



Afbeelding 3.1 Het plangebied vanuit noordelijke richting (bron: Google Street View)

3.2 Toekomstige situatie

Er is een Inpassingsplan opgesteld op basis van het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' (20 augustus 2015) en een 'keukentafelgesprek'. Dit Inpassingsplan is in vijf stappen tot stand gekomen, rekening houdend met de karakteristieken van het plaatselijke landschap en de bedrijfseconomische wensen van de initiatiefnemer. Het Inpassingsplan is opgenomen in afbeelding 3.2 (zie Bijlage 1 voor schaal 1: 500). Aan de basis van het Inpassingsplan ligt een cultuurhistorische en landschappelijke analyse, die hierna besproken wordt.

Het plangebied is in het 'Procesboek Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf' ingedeeld bij de heideontginningen. De heideontginningen zijn pas laat in cultuur gebracht, omdat ze aanvankelijk niet geschikt waren als landbouwgrond. Later zijn deze gebieden vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op planmatige wijze via lange lijnen, in een regelmatige verkaveling. De heideontginningen worden daarom gekenmerkt door een rationele opzet, openheid en 'strakke' lijnen. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Er is een afwisseling tussen akkerlanden, weilanden en bospercelen. Op sommige plekken zijn nog restanten van de heide aanwezig. Bij Appelscha is een deel van de oude zandgronden beplant om het stuivende zand vast te houden. Hoogteverschillen komen niet voor. Vanwege de late periode van ontginning liggen er in dit landschap geen dorpen. Verspreid door het landschap zijn wel boerderijen gebouwd. Deze liggen als verdichtingen aan plaatselijke wegen.

De karakteristieken van het heideontginningenlandschap zijn binnen en rond het plangebied nog goed te

herkennen. In de omgeving is sprake van een overwegend rationele, rechthoekige verkaveling. Bospercelen en beplantingssingels zorgen voor een afwisseling van beslotenheid en openheid. De directe omgeving van het plangebied is relatief open. Het bedrijfsperceel van Agro Graafstra BV vormt daarbinnen een 'rood-groene' verdichting en heeft een regelmatige, vierkante opzet.
Vooral vanuit zuidelijke richting ligt het bedrijfsperceel 'kaal' in het open landschap. Dit komt door het ontbreken van (volwaardige) beplanting aan deze zijde van het erf. Dat is anders langs de Muldersweg en op het voorerf, ter plaatse van de bedrijfswoning. Hier staan enkele forse bomen (berken en eiken). Het groen langs de noordzijde is lager en deels transparant. Een dissonant op het erf is de oostelijke mestsilo, die nog voor de voorgevel van de bedrijfswoning staat.



Afbeelding 3.2 Inpassingsplan (bron: BügelHajema Adviseurs BV)

In het Inpassingsplan zijn de plaatselijke kenmerken van het heideontginningenlandschap als vertrekpunt genomen. De gemeente schrijft binnen dit landschapstype in de eerste plaats "stevige erfbeplantingen als losse landschapselementen" voor. Daarbij dient ten minste één hoek van het achtererf met beplanting omkaderd te worden. In de tweede plaats pleit de gemeente binnen het heideontginningenlandschap voor het creëren van een helder onderscheid tussen voor- en achtererf. Het voorerf is primair bedoeld voor het wonen. Op het achtererf liggen de 'werkfuncties'. Hoewel er binnen het plangebied reeds sprake is van een grotendeels ingericht en bebouwd erf, is in het Inpassingsplan met beide eisen van de gemeente rekening gehouden.

Het erf van Agro Graafstra BV wordt voorzien van een stevige landschappelijke inpassing, die een 'raamwerk' biedt voor zowel het huidige erf als voor toekomstige ontwikkelingen (zie afbeelding 3.2). Aan de zuidzijde wordt een nieuwe beplantingssingel aangebracht. De grondwal aan de westkant blijft grotendeels gehandhaafd (ter afscherming van de vijvers en het onbebouwde, zuidwestelijke deel van het erf). Aan de noordzijde wordt de grondwal deels ingekort en vervangen door een beplantingssingel. Hierdoor ontstaat er, in samenhang met de (uit te breiden) beplantingssingel aan de noordzijde, een stevige hoek met beplanting die de aardappelloods volledig omzoomd. De beplantingsstroken aan de noord-, west- en zuidzijde (donkergroen in afbeelding 3.2) zullen bestaan uit minimaal 5 rijen beplanting, met een plantafstand van 1 m tussen de rijen. De middelste rij zal geheel uit bomen bestaan. In de overige 4 rijen worden alleen struiken aangeplant (zie Bijlage 1 voor het sortiment en de plantafstanden).

Om het onderscheid tussen voorerf en achtererf te benadrukken wordt de meest oostelijk gelegen mestsilo

verplaatst tot achter de tweede silo. Daarmee ligt alle bedrijfsbebouwing op het erf achter de voorgevel van de bedrijfswoning. Op de huidige plek van de verplaatsen silo's wordt een drietal bomen aangeplant, wat het plaatselijke voorerf - in combinatie met de naastgelegen met gras begroeide grondwal - een groene uitstraling geeft, passend bij de functie 'wonen'.

De verplaatsing van de mestsilo betekent ook dat de bebouwingsbreedte langs de Muldersweg verkleind wordt. In het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' wordt voor agrarische bedrijven als uitgangspunt gehanteerd dat de breedte van de bedrijfsbebouwing langs de naar de weg gekeerde zijde, maximaal 150 m mag bedragen. Aan deze eis wordt voor het plangebied niet voldaan (wat deels samenhangt met de afwijkende bedrijfsactiviteiten), maar door de verplaatsing van de silo wordt de bebouwingsbreedte wel met circa 10 m teruggebracht tot circa 160 m.

De nieuwbouw leidt tot een beperkte toename in het aantal verkeersbewegingen. Het gaat om maximaal 250 extra verkeersbewegingen per jaar (zie verder 4.2). De aan- en afvoerroutes van Agro Graafstra BV lopen niet door de bebouwde kom van Appelscha en evenmin door andere dorpskernen. Het bedrijfsperceel is goed ontsloten via de Muldersweg/Haerdijk en andere doorgaande wegen in het buitengebied. Er is geen reden om de inrit van het perceel aan te passen of andere verkeerskundige maatregelen te treffen. Ook de verkeersveiligheid ter plaatse is voldoende geborgd. Mede door de verplaatsing van de mestsilo, ontstaat er een 'open' voorerf met goed zicht op de Muldersweg. Passerend verkeer op deze weg wordt ruim van te voren gezien.

3.3 Juridische vormgeving

In artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening zijn bepalingen omtrent de inhoud van het bestemmingsplan opgenomen. Het eerste lid van dit artikel schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast [stelt], waarbij *ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening* de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven." Een bestemmingsplan bestaat - conform paragraaf 3.1 Besluit ruimtelijke ordening - uit drie delen:

1. Een verbeelding van het plangebied waarin de bestemmingen van alle gronden zijn aangewezen.
2. De regels waarin de bestemmingen worden beschreven en waarbij per bestemming het doel wordt of de doeleinden worden genoemd.
   De regels en verbeelding vormen tezamen het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. Beide zijn opgezet volgens de landelijke standaarden voor de uitwisseling en vergelijkbaarheid van digitale bestemmingsplannen (IMRO 2012 en SVBP 2012).
3. Bij het bestemmingsplan hoort een toelichting, waarin onder meer de keuze van de bestemmingen en de uitvoerbaarheid zijn verantwoord.

Het bestemmingsplan wordt langs elektronische weg via www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.

Aan het plangebied is de bestemming 'Agrarisch - Agrolocatie' toegekend. Voor de inhoud van deze bestemming is aangesloten bij de bestemming 'Agrarisch' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied, Veegplan 2018' (vastgesteld d.d. 26 maart 2019). Afwijkend van de reguliere bestemming 'Agrarisch' is dat loon- en grondverzetbedrijven als volwaardige bedrijfstak zijn toestaan en dus niet alleen nevengeschikt aan de agrarische functie. Zo wordt het mogelijk om het plangebied flexibel te gebruiken en in te richten, als één van de drie bedrijfstakken (zie 1.1) daar vanwege, bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden, om vraagt. Er is een bouwvlak opgenomen van 2 hectare waarbinnen alle bebouwing gerealiseerd dient te worden. Daarmee is ruimte gecreëerd voor de bouw van de aardappelloods aan de noordwestzijde van het bedrijfsperceel. De meest oostelijk gelegen mestsilo is buiten het bouwvlak geplaatst en komt daarmee onder het overgangsrecht te vallen. Het Inpassingsplan uit Bijlage 1 is vertaald naar een aanduiding 'groen' op de verbeelding. In de regels is aan deze aanduiding een voorwaardelijke bepaling gekoppeld. Deze bepaling houdt in dat de beplanting binnen 1 jaar na de bouw van de aardappelloods gerealiseerd dient te zijn en nadien in stand moet worden gehouden.

Hoofdstuk 4 Toets aan wet- en regelgeving

4.1 m.e.r.-plicht

In bijlage C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van een ruimtelijk plan of besluit plan-m.e.r.-plichtig, project-m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden vallen, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen worden. Daarbij gaat het om de vraag of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De 'belangrijke nadelige gevolgen' kunnen worden ontleend aan het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Daarin worden drie hoofdthema's genoemd:

- kenmerken van de activiteit;
- plaats van de activiteit;
- kenmerken van het potentiële effect.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van een aardappelloods mogelijk. Het plaatselijke bebouwingsoppervlak neemt daarbij toe met maximaal 2490 m^2. De drempelwaarde van categorie D16.1 (stedelijk ontwikkelingsproject; 2000 woningen of 100 ha) wordt met deze ruimtelijke ingreep niet overschreden. Onderhavig hoofdstuk geldt als een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Uit de beschreven omgevingsaspecten blijkt dat er geen negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

4.2 Wegverkeerslawaai

Binnen het plangebied wordt geen geluidsgevoelige bebouwing in de zin van de Wet geluidhinder opgericht. Van indirecte hinder voor omliggende woningen of andere geluidgevoelige functies is evenmin sprake. De aan- en afvoerroutes van Agro Graafstra BV lopen niet door omliggende dorpskernen. Het bedrijf ligt zelf op een 'geïsoleerde' locatie, op ruime afstand van woningen van derden (zie verder 4.3). De bouw van de aardappelloods leidt tot maximaal 250 extra verkeersbewegingen per jaar. Mede gelet op de relatief lage verkeersintensiteiten op de Muldersweg, is het niet aannemelijk dat door de verkeerstoename de maximale binnenwaarde van 33 dB bij omliggende woningen overschreden wordt. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai wordt derhalve niet nodig geacht.

4.3 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Een richtafstand is de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten. Een loon- en grondverzetbedrijf met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 500 m^2 heeft een maximale richtafstand van 50 m vanwege geluidhinder. Voor bedrijfsgebouwen voor de akkerbouw geldt een maximale richtafstand van 30 m vanwege geluidhinder. De dichtstbijzijnde woning van derden ligt op ten minste 550 m afstand. Er is in dit opzicht geen sprake van een milieu hygiënisch conflict. Onderzoek op dit punt kan daarmee achterwege blijven.

4.4 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels met betrekking tot luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De bouw van de aardappelloods leidt, zoals aangeven in 4.2, tot maximaal 250 extra verkeersbewegingen per jaar. Daarmee is sprake van een plan dat Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Er is sprake van NIBM als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 $\mu g/m^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2. Een dergelijke toename staat gelijk aan circa 170 vrachtwagenbewegingen *per weekdaggemiddelde*. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de risico's voor mens en milieu bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook de risico's die luchthavens geven vallen hieronder. Inwoners van een bepaald gebied kunnen te maken krijgen met plaatsgebonden risico (PR). Dit is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. In theorie zou die persoon zich onafgebroken en onbeschermd op één bepaalde plaats moeten bevinden. Deze kans mag niet groter zijn dan één op de miljoen. Het groepsrisico (GR) legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het is een maatstaf voor de verwachte omvang van een ramp. Bij de berekening van het GR spelen twee factoren mee:

1. de aard en de hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen;
2. het aantal potentiële slachtoffers. In een omgeving met veel inwoners is dit aantal bijvoorbeeld groter dan in een dunbevolkt gebied.

Het plangebied valt niet binnen de risicoafstanden van gevaarlijke inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en/of aardgastransportleidingen (bron: Risicokaart, openbare versie). Er worden evenmin gevaarlijke stoffen binnen het plangebied opgeslagen. Zie hiervoor afbeelding 4.1, dat een uitsnede van de Risicokaart bevat. Onderzoek kan achterwege blijven.



Afbeelding 4.1 Risicokaart (bron: risicokaart.nl)

4.6 Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd om te beoordelen of de bouw van de aardappelloods leidt tot een depositie van > 0,00 mol/ha/jr binnen Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat dit zowel in de bouw- als gebruiksfase niet het geval is. Dit betekent dat er geen ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd hoeft te worden en dat 'stikstof' dus geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Het Aeriusrapport is als Bijlage 2 opgenomen. Op bladzijde 2 van dit rapport zijn alle uitgangspunten van de stikstofberekening opgesomd.

4.7 Bodem

Het Besluit Bodemkwaliteit streeft naar duurzaam bodembeheer waarbij een balans gezocht wordt tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu enerzijds en het gebruiken van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen anderzijds. Het Besluit bevat regels voor kwaliteitsborging (Kwalibo), bouwstoffen, grond en baggerspecie. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet de vraag worden beantwoord of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Het uitgangspunt hierbij is dat aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.



Afbeelding 4.2 Uitsnede kaart Bodemloket

Op de kaart van het Bodemloket (ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) zijn geen verontreinigingen of verdachte activiteiten binnen het plangebied aangegeven. Zie afbeelding 4.2. De 'ontgravings- of 'toepassingskaart' maakt duidelijk dat voor het plangebied de kwaliteitsklasse 'Landbouw-Natuur' geldt. Aangezien de aardappelloods binnen het plangebied niet voor langdurig verblijf van personen gebruikt zal worden (functies: opslaan en drogen van aardappelen), is bodemonderzoek niet nodig.
Bij de bouw vrijkomende grond, wordt niet afgevoerd maar op het erf zelf toegepast.

4.8 Water

Beleid
Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Deze paragraaf laat zien hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het beheergebied van Wetterskip Fryslân. Het waterbeleid voor dit gebied is vastgelegd in het 'Waterbeheerplan 2016-2021'.

Plangebied
De huidige en toekomstige inrichting van het plangebied zijn toegelicht in hoofdstuk 3. Er wordt een aardappelloods gebouwd. Rond de loods wordt erfverharding aangelegd (betonstenen). Het verhard oppervlak neemt hierdoor toe met maximaal 4500 m^2. De drempel voor compensatie van oppervlakteverharding binnen het buitengebied (1500 m^2) wordt daarmee overschreden. De initiatiefnemer heeft het waterschap voorgesteld om de hoofdwatergang die ten westen van het plangebied is gelegen, te verbreden en daarmee ten minste 10% van het toegenomen verharde oppervlak (ofwel: 450 m^2) te compenseren. De te verbreden hoofdwatergang is daarom opgenomen in het Inpassingsplan (zie Bijlage 1). Via een voorwaardelijke bepaling in de regels is de uitvoering en instandhouding van dit Inpassingsplan

juridisch geborgd.
Voor de bouw van de aardappelloods wordt gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen.



Afbeelding 4.3 Te verbreden hoofdwatergang (gele lijn)

Digitale watertoetsprocedure
Op 16 oktober 2020 is de digitale watertoetsprocedure doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat de 'normale procedure' van toepassing is (zie Bijlage 3 voor de details).
Er heeft overleg tussen de initiatiefnemer en het waterschap plaatsgevonden over de uitvoering van de compensatie. Daaruit is naar voren gekomen dat bovengenoemde hoofdwatergang - die in eigendom is van het waterschap - verbreed wordt met 0,7 m en dat daarvoor een watervergunning aangevraagd kan worden.

4.9 Ecologie

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het noodzakelijk om bij ruimtelijke ontwikkelingen te beoordelen in hoeverre er natuurwaarden in het geding zijn. Het plangebied is bezocht door een ecoloog en beoordeeld op het voorkomen van natuurwaarden. Daarbij is zowel naar soortbescherming als gebiedsbescherming gekeken. De resultaten van dit onderzoek zijn samengevat in bijgevoegde rapportage 'Ecologische quickscan Muldersweg 3 te Appelscha' (DoornEco). In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- "Jaarrond beschermde nestplaatsen in de bestaande loodsen. In de bestaande loodsen komen meerdere jaarrond beschermde vogelsoorten voor. Deze loodsen blijven in het bestaande plan behouden. Een effect van de werkzaamheden zijn in dat geval uit te sluiten.
- Nestplaatsen van diverse broedvogelsoorten. In de bestaande loodsen komen enkele broedvogels voor. Deze loodsen blijven in het bestaande plan behouden. Een effect van de werkzaamheden zijn in dat geval uit te sluiten.
- In de groensingel aan de noordwestzijde van de locatie komen enkele broedvogelsoorten voor. Indien voor de ontwikkeling deze groenstrook moet worden gerooid, dan dient dit buiten het broedseizoen te worden gedaan (dus in de periode 16 juli – 14 maart).
- Op de locatie kunnen enkele vrijgestelde soorten voorkomen, zoals muizensoorten en in het bezinkbassin meer- of bastaardkikker. Voor deze soorten geldt de zorgplicht.

Om te voldoen aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- Geen werkzaamheden uitvoeren aan de bestaande loodsen (ook geen dakvervanging);
- Werkzaamheden aan de groenstroken uitvoeren buiten het broedseizoen;

- Naleven zorgplicht."

Aangezien deze voorwaarden worden opgevolgd, kan gesteld worden dat de bouw van de aardappelloods binnen de kaders van de Wnb worden uitgevoerd en dat er geen overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wnb zullen plaatsvinden. Voor de details van het ecologisch onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 5.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Archeologische waarden dienen op grond van de (aangepaste) Monumentenwet 1988 te worden mee gewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Zoals gezegd in 1.3 en 2.3 is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing. Hiervoor geldt een onderzoeksverplichting bij bodemverzet met een oppervlak van meer dan 2.500 m^2 en een ontgravingsdiepte van meer dan 40 cm. Voor de bouw van de aardappelloods is, zoals aangegeven in 2.3, een beperkter grondverzet nodig. Het vloeroppervlak van de loods zal maximaal 2490 m^2 bedragen. Archeologisch onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Als gevolg van het beleid Modernisering Monumentenzorg is per 1 januari 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) bepaald dat overheden verplicht zijn cultuurhistorie integraal mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit is gebeurd door raadpleging van de Cultuurhistorische Kaart Fryslân (CHK2, geen specifieke waarden) en door het uitvoeren van een cultuurhistorische analyse. Een en ander is verwerkt in Hoofdstuk 3. Het opgestelde Inpassingsplan sluit aan bij de cultuurhistorische karakteristieken van het heideontginningenlandschap.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor realisatie van onderhavig planvoornemen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Dat geldt ook voor eventuele planschadekosten, die daarmee dus 'anderszins verzekerd' zijn. Er zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer worden afgesloten waarin een en ander is vastgelegd.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor) verplichten om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met het Rijk, de provincie en het waterschap. Dit overleg heeft voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden. De provincie pleit ervoor om de bestemming te wijzigen van 'Agrarisch - Agrolocatie' naar 'Bedrijf'. Gesteld wordt dat er in feite sprake is van een "bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf" en dat een dergelijk bedrijf op grond van artikel 4.3.1.1 van de Verordening Romte tot 50% van het bestaande bebouwde oppervlakte of bestemmingsvlak kan uitbreiden (zie Bijlage 6). Het bestemmingsplan is hierop aangepast. Het waterschap heeft in haar overlegreactie aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Ook de Brandweer Fryslân heeft een overlegreactie ingediend. Geadviseerd wordt om een bluswatervoorziening binnen het plangebied te realiseren. De gemeente, initatiefnemer en brandweer hebben hierover inmiddels afspraken gemaakt. Voor de aspecten externe veiligheid, opkomsttijd en bereikbaarheid voorziet de brandweer geen knelpunten. Zie Bijlage 7 voor de details van het advies.

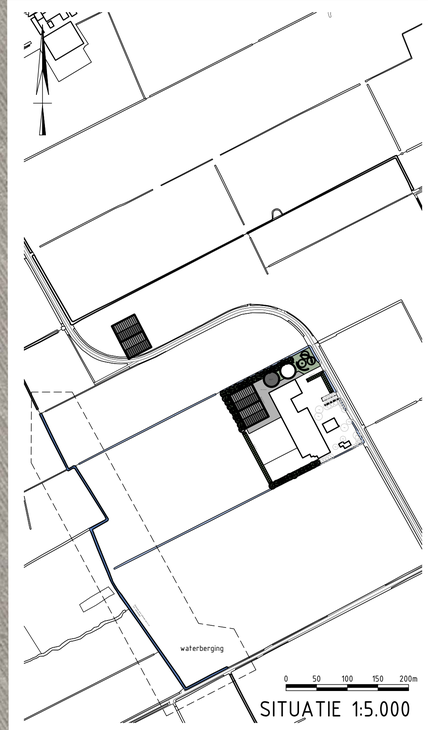
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 april 2021 tot en met 27 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Inpassingsplan



WATERBERGING 1:1.000



SITUATIE 1:5.000

INRICHTINGSPLAN 1:500

LEGENDA

Bestaande boom

Nieuwe boom
BEPU Ruwe berk (Betula pendula), plantafstand max. 6,0 m h.o.h.
FASY Rode beuk (Sylvatica 'Atropunicea')
TIPL Grootbladige linde (Tilia plathyllos)
QURO Eik (Quercus Robur), plantafstand max. 8,0 m h.o.h.

Beplantingsstrook met minimaal 5 rijen beplanting. Plantafstand rijen is 1,0 m. Middelste rij bestaat voor 100 % uit bomen. Overige rijen bestaan uit 100% struiken. Plantafstand struiken is 1,0 m. Plantafstand bomen is 6-8 meter met plaatsing in verspringend patroon t.o.v. de middellijn (0,5 –1,0 m). Sortiment struiken:
25% Gelderse Roos (Viburnum opulus)
20% Hazelaar (Corylus avellana)
20% Lijsterbes (Sorbus aucuparioa)
25% Meidoorn, eenstijlig (Crattagus monogyna)
10% Vuilboom (Rhamnus frangula)

Bestaande sloten

Bestaande sloot verbreden met 0,7 m ten behoeve van waterberging

Gras - intensief beheerd

Met gras begroeide aarden wal

Nieuwe verharding

BEHEER

De singelbeplanting wordt eens in de 15 à 20 jaar afgezet met behoud van overstaanders. Overstaanders zijn bomen die bij periodiek beheer worden gespaard. De mooiste bomen worden gekozen om uit te groeien tot volle wasdom met een grote kroon. Bij een eerste beheerronde blijft om de 6 tot 8 meter een overstaander behouden. In volgende beheerronden kan ervoor gekozen worden om verder te dunnen. In de volgroeide fase staan boomvormers uiteindelijk maximaal 12 tot 16 meter uit elkaar.

Getekend door W. Douwsma	Datum uitgifte 17-12-2020	Schaal 1:500
Projectnummer 969.00.00.10.00.00	Formaat A1	

Project: Uitbreiding Graafstra
Muldersweg 3 Appelscha

Onderdeel: Schets landschappelijke inpassing

Opdrachtgever: Gorissen Ruimtelijk Advies

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Adviseurs bv
Balthasar Bekkerweg 76
8914 BE Leeuwarden
058 215 25 15

Bijlage 2 Aeriusrapport

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Gorissen Ruimtelijk Advies	Muldersweg 3, 8426 SG Appelscha

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Bouw aardappelloods	RyZvH9YcVKtV

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
16 oktober 2020, 14:41	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	4,79 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

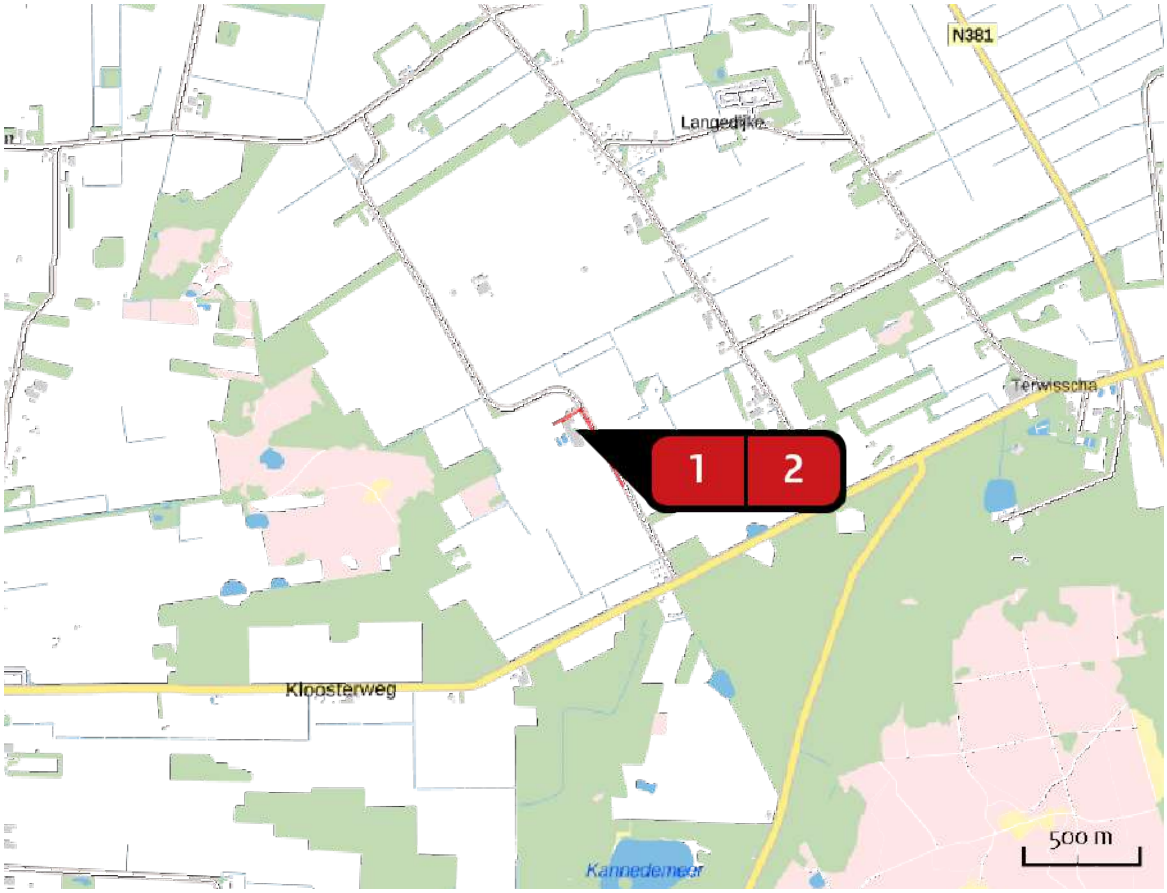
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Uitgangspunten berekening:
- Er is geen sprake van een sloopfase. Er wordt wel een graafmachine ingezet om het terrein bouwrijp te maken (zie onder).
- Vanwege het nabijgelegen Fochteloërveen en Drents-Friesche Wold worden tijdens de bouwfase zoveel mogelijk elektrische werktuigen dan wel werktuigen uit stageklasse IV ingezet.
- Bouwfase (elektrisch): hijskraan en telekraan (in totaal circa 60 draaiuren; geen NOx-emissie).
- Overige werktuigen bouwfase (diesel): betonmixer (300 kW, 50% belasting, 20 draaiuren), graafmachine (375 kW, 50 % belasting, 15 draaiuren), betonpomp (200 kW, 50% belasting, 25 uren), dumper (215 kW, 50%, 20 draaiuren).
- Transportbewegingen tijdens bouwfase: 50 mvt/jr zwaar wegverkeer, 20 mvt/jr middelzwaar wegverkeer, 100 mvt/jr licht wegverkeer.
- Transportbewegingen tijdens gebruiksfase: 250 mvt/jr zwaar wegverkeer.
- Het bedrijfsgebouw zal elektrisch verwarmd worden. Het drogen van de opgeslagen aardappelen gebeurt eveneens elektrisch.

Locatie
Situatie 1

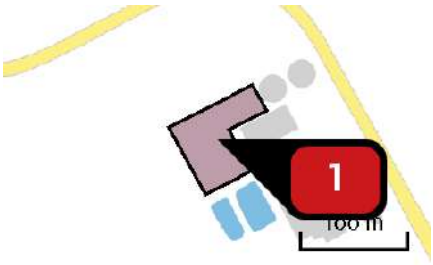


Emissie
Situatie 1

Bron Sector		Emissie NH3	Emissie NOx
1	Bouw aardappelloods Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	-	4,19 kg/j
2	Wegverkeer (aanleg + gebruik) Wegverkeer | Buitenwegen	< 1 kg/j	< 1 kg/j

Emissie (per bron)

Situatie 1



Naam	Bouw aardappelloods
Locatie (X,Y)	214744, 552136
NOx	4,19 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Uitstoot hoogte (m)	Spreiding (m)	Warmte inhoud (MW)	Stof	Emissie
AFW	Betonmixer	4,0	4,0	0,0	NOx	1,20 kg/j
AFW	Graafmachine	4,0	4,0	0,0	NOx	1,12 kg/j
AFW	Betonpomp	4,0	4,0	0,0	NOx	1,00 kg/j
AFW	Dumper	4,0	4,0	0,0	NOx	< 1 kg/j



Naam	Wegverkeer (aanleg + gebruik)
Locatie (X,Y)	214908, 552101
NOx	< 1 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	50,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	250,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Middelzwaar vrachtverkeer	20,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Licht verkeer	100,0 / jaar	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201013_1649cba239
Database	versie 2020_20201013_1649cba239

Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:

https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 3 Watertoets

datum 16-10-2020
dossiercode 20201016-2-24536

Te volgen watertoetsprocedure
Normale procedure

Samenvatting van de gegevens voor de watertoets van
project: Bestemmingsplan Muldersweg 3, Appelscha
Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Ooststellingwerf
gemeente: Ooststellingwerf

Gegevens plan
Er wordt een aardappelloods gebouwd. Rond de loods wordt erfverharding aangelegd. Het verhard oppervlak neemt hierdoor toe met maximaal 4500 m2. De drempel voor compensatie van oppervlakteverharding binnen het buitengebied (1500 m2) wordt daarmee ruimschoots overschreden. De initiatiefnemer zal de sloot langs de noordgrens van het bedrijfsperceel verbreden en daarmee ten minste 10% van het toegenomen verharde oppervlak (ofwel: 450 m2) compenseren. Een alternatief hiervoor is het graven van een nieuwe sloot langs de westgrens van het perceel. Beide opties en de concrete dimensionering worden in overleg met het waterschap bepaald. Voor de bouw van de aardappelloods wordt gebruik gemaakt van duurzame en niet-uitlogende bouwmaterialen.
oppervlak: 3763 m2 adres: Muldersweg 3, 8426 SG Appelscha
kadastraal adres: Makkinga H 555 en H 538 (beide deels)
tekening meegestuurd: survey_attachments/3196_Inrichtingsschets Muldersweg 3 Appelsch 2020-06-10 (1).pdf
opmerkingen:

Gegevens aanvrager

Gegevens gemeente

Resultaat kaartenanalyse voor het plangebied
Heeft u een beperkingsgebied geraakt? nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied? Ooststellingwerf

Uw antwoorden op onderstaande vragen

Gaat het plan uitsluitend over de functiewijziging van bestaande bebouwing zonder fysieke aanpassing van bebouwing en ruimte? Antwoord: nee

Is sprake van een toename van lozing van verontreinigd water op het oppervlaktewater? Antwoord: nee

Wordt het bestaande verharde oppervlak vergroot met meer dan 200 m^2in stedelijk gebied of meer dan 1500 m^2in landelijk gebied? Antwoord: ja

Neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe? Antwoord: nee

Zo ja, met hoeveel m^2neemt het verhard oppervlak in het stedelijk gebied toe? Antwoord:

Neemt het verhard oppervlak in landelijk gebied toe? Antwoord: ja
Zo ja, met hoeveel m^2neemt het verhard oppervlak in het landelijk gebied toe? Antwoord: Maximaal 4500 m2

Wordt er oppervlaktewater gegraven en/of gedempt? Antwoord: ja
Dempen? nee
Graven? nee

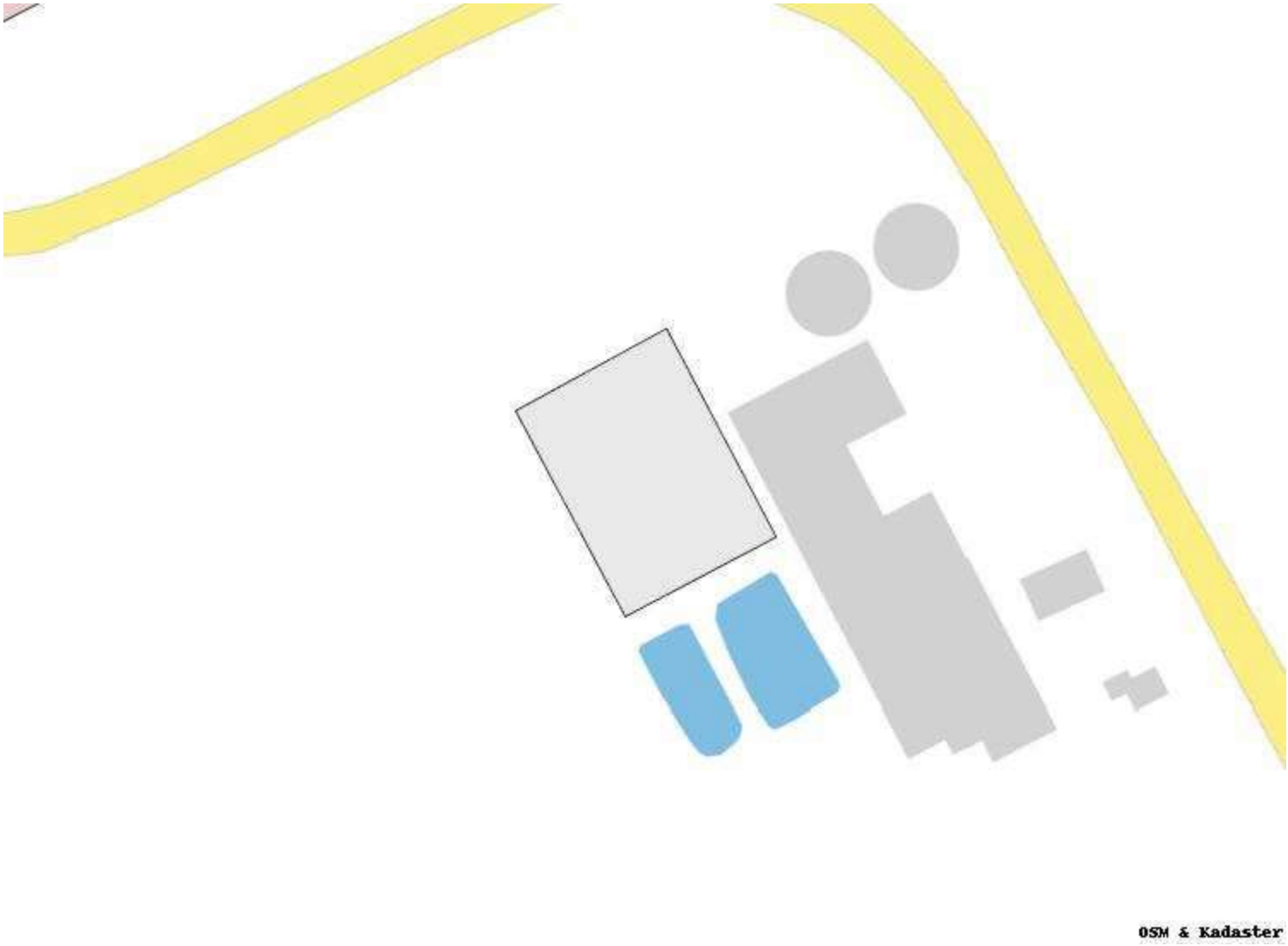
Wat voor compenserende maatregelen worden er in het plan genomen bij een toename verharding en/of demping van het oppervlaktewater? Antwoord: Er wordt een sloot verbreed of nieuw gegraven.

Wil men voor het plan de waterpeilen wijzigen? Antwoord: nee

Het doel v.d. peilwijzing, het nieuwe peil en hoe de wijziging wordt doorgevoerd? Antwoord:

Wordt er een kelder of souterrain gerealiseerd? Antwoord: nee

Wordt er tijdelijk of permanent grondwater onttrokken? Antwoord: nee



Overzicht ingetekend gebied

www.dewatertoets.nl

datum 16-10-2020
dossiercode 20201016-2-24536

Wateradvies normale procedure
Project: Bestemmingsplan Muldersweg 3, Appelscha
Gemeente: Ooststellingwerf
Aanvrager: Pieter Gorissen
Organisatie: Gorissen Ruimtelijk Advies

Geachte heer/mevrouw

Voor het plan Bestemmingsplan Muldersweg 3, Appelscha heeft u een watertoets aangevraagd waaruit blijkt dat de normale watertoetsprocedure van toepassing is. Dit houdt in dat de aanwezige wateraspecten van invloed zijn op het plan.

Werkwijze watertoetsprocedure
Vanaf 2018 worden alle aanvragen uit de digitale watertoets digitaal afgehandeld. Dit betekent dat Wetterskip Fryslân voor de normale procedure standaard een wateradvies verstrekt. Wanneer noodzakelijk geacht ontvangt u op dit standaard wateradvies nog een aanvulling per email.

Waterparagraaf
Dit wateradvies geeft u handvatten om de uitkomsten en aandachtspunten van de watertoetsaanvraag mee te nemen in het opstellen van het ruimtelijke plan of besluit. Het is de bedoeling dat u op basis van dit document het plan uitwerkt. Uit de waterparagraaf moet duidelijk blijken wat voor wateraspecten van toepassing zijn en hoe u hier in het plan rekening mee houdt. Indien nodig verzoeken wij u om de wateraspecten te borgen op de Verbeelding en in de Regels van het plan. Ruimtelijke plannen hebben soms een lange doorlooptijd. Tegelijkertijd ontstaan er soms veranderende inzichten in het beleid ten aanzien van de waterketen, waterkeringen en het watersysteem. Om te garanderen dat de juiste uitgangspunten worden toegepast in de planvorming hanteert het waterschap een uiterste houdbaarheidsdatum van maximaal 1 jaar. Wanneer deze termijn verstreken is kunt u contact opnemen met het waterschap voor een eventuele verlenging van nogmaals 1 jaar.

Leidraad Watertoets
De watertoets is een belangrijk instrument bij het klimaatbestendig en waterrobuust inrichten van de ruimte. De watertoets zorgt ervoor dat in alle ruimtelijke plannen aandacht wordt besteed aan veiligheid, kwaliteit én kwantiteit van water. Als richtlijn bij het beoordelen van ruimtelijke plannen werkt Wetterskip Fryslân met de Leidraad Watertoets. Hierin staat voor alle wateraspecten uitgangspunten omschreven waarmee u rekening moet houden en is informatie te vinden over de te nemen maatregelen. De leidraad is de te vinden via deze link: www.wetterskipfryslan.nl/vergunningen-wetten-en-regels/online-watertoets-voor-nieuwe-plannen

Wateraspecten en aandachtspunten
Hieronder staan de eventuele wateraspecten die van invloed zijn op het plan en aandachtspunten om mee rekening te houden.

Toename verharding
Wij willen u verzoeken om in de waterparagraaf de volgende passage op te nemen over het onderdeel toename verharding. Door ruimtelijke ontwikkelingen neemt de hoeveelheid verhard oppervlak toe met als gevolg een versnelde afvoer van hemelwater. Het is nodig om deze versnelde afvoer te compenseren om de waterberging in een gebied in stand te houden. Dit geldt ook voor toevoegen van oppervlakteverharding die wel past binnen het bestemmingsplan, maar waarvan de grond al meer dan vijf jaar braak ligt en waar in het verleden niet voor gecompenseerd is.

Het is verboden zonder watervergunning neerslag versneld tot afvoer te laten komen indien daarbij meer dan 200 m^2onverharde grond in stedelijk gebied en 1500 m^2in landelijk gebied wordt bebouwd of verhard. Er geldt een vrijstelling van de vergunningsplicht wanneer wordt voldaan aan de compensatieregels genoemd in dit wateradvies. De meest voorkomende manier van compenseren is het graven van extra oppervlaktewater. Bij het graven van extra oppervlaktewater is onderstaande tabel van toepassing. Uiteraard is het toepassen van alternatieve maatregelen in het plan ook mogelijk. Afhankelijk van de maatregel kunnen andere normen gelden dan vermeld in het onderstaande tabel. Zie de Leidraad watertoets voor meer informatie over compenserende maatregelen of neem contact op met Cluster Plannen van Wetterskip Fryslân. Indien er niet wordt gecompenseerd door extra oppervlaktewater te graven waarbij onderstaande percentages worden gehanteerd of indien er geen overeenstemming plaatsvindt in de watertoetsprocedure over alternatieve maatregelen dan dient een watervergunning bij het waterschap te worden gevraagd.

Gebied	Stedelijk (>200 m²)	Landelijk (>1.500 m2)
Boezem	5%	5%
Polder	10%	10%
Vrij afstromend	Maatwerk mogelijk	Maatwerk mogelijk

Toelichting tabel

- 5% heeft alleen betrekking op de Friese boezem;
- de algemene regels keur zijn in de onderstaande tabel verwerkt;
- maatwerk kan bestaan uit bijvoorbeeld infiltratie of berging van het overtollig hemelwater.

Demping van oppervlaktewater
Voor het dempen van oppervlaktewater is het beleid van Wetterskip Fryslân dat dit voor 100% gecompenseerd moet worden in hetzelfde peilgebied. Voor de demping heeft u een watervergunning nodig. Voor meer informatie verwijzen we u graag door naar het onderdeel Waterwet in deze uitgangsnotitie.

Relatie tussen Water en Ruimte
Het veiligheidsbeleid van het waterschap en de ruimtelijke ordening ontmoeten elkaar op verschillende momenten. Dit gebeurt bijvoorbeeld bij het bestemmen van reserveringszones achter primaire waterkeringen en bij het bestemmen van regionale voormalige zeedijken tot waterkering in de bestemmingsplannen. Als in bestemmingsplannen nieuwbouw plaatsvindt op locaties boven 'maatgevend boezempeil, gemiddelde waterstand tijdens maatgevende omstandigheden' die eenmaal per 100 of 300 jaar kunnen optreden, wordt een toename van de gevolgschade bij een overstroming vanuit de Friese boezem voorkomen. Voor het bepalen van de hoogteligging van het plangebied verwijzen wij u graag door naar **http://www.ahn.nl/index.html**

Ruimtelijke adaptatie
Om ook in de toekomst prettig te kunnen wonen, werken en recreëren moeten steden en dorpen ingericht worden met het oog op de toekomst. Het is belangrijk kansen te benutten om het gebied klimaat robuust in te richten. Zo is het mogelijk om het bebouwd gebied beter bestand te maken tegen hevige regenbuien, periodes van droogte en hitte en de gevolgen van een mogelijke overstroming. Voor veel maatregelen geldt bovendien dat ze kosteneffectief zijn, als ze maar in een vroeg stadium in het planvormingsproces worden meegenomen. Meer informatie hierover is te vinden op De Friese klimaatatlas : www.frieseklimaatatlas.nl

Opslag agrarische bedrijfsstoffen
Vanaf het erf mogen geen verontreinigende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Door mest en perssappen uit de voeropslagen kan verontreiniging worden veroorzaakt als deze naar de bodem of het oppervlaktewater (af)stromen. Per 1 januari 2018 is de Maatlat Schoon Erf van kracht, www.maatlatschoonerf.nlDe maatlat is opgenomen in de MIA/Vamil regeling. Ook door afstromend regenwater dat in contact is geweest met een niet bezemschoon erf en een niet bezemschone voeropslag kan het oppervlaktewater verontreinigd worden. De initiatiefnemer dient deze erfafspoeling te allen tijde te voorkomen door bepaalde maatregelen te nemen. Voor informatie en advies over erfinrichting kunt u contact opnemen met cluster Handhaving van Wetterskip Fryslân.

Informatie waterobjecten
Voor meer informatie over bijvoorbeeld de ligging en de beheer- en onderhoudsstatus van waterobjecten in het plangebied verwijzen wij u door naar leggerkaart op onze website: www.wetterskipfryslan.nl/kaarten/leggerkaart

Beleid Wetterskip Fryslân
En wat doen we morgen met water? In het Waterbeheerplan 2016 2021 beschrijft Wetterskip Fryslân de doelen voor de komende jaren, voor meer informatie zie onze website www.wetterskipfryslan.nl/waterbeheerplan-2016-2021

Waterwet
Voor bepaalde werkzaamheden bij water of dijken heeft u een watervergunning nodig. Soms is het doen van een melding voldoende. Een watervergunning aanvragen is dan niet nodig. U kunt eerst checken wat u nodig heeft. Op onze website www.wetterskipfryslan.nltreft u meer informatie aan over de Waterwet en u kunt daar onder andere ook meldingsformulieren en het aanvraagformulier voor een watervergunning downloaden.

Afronding watertoetsprocedure
In de besluitvormingsfase, ten tijde van het toesturen van het voorontwerp bestemmingsplan of ontwerp omgevingsvergunning, controleert Wetterskip Fryslân of de waterbelangen voldoende zijn meegenomen en geborgd in het ruimtelijke plan of besluit.

Vragen
Mocht u nog vragen hebben over de uitgangspunten notitie of graag in gesprek gaan over de uitwerking van de waterbelangen in het plan dan gaan wij graag met u in gesprek. Wetterskip Fryslân denkt graag met u mee! U kunt contact met ons opnemen via de onderstaande contactgegevens.

Privacyverklaring
Wetterskip Fryslân verwerkt uw naam, adres, telefoonnummer, e-mailadres en kadastrale gegevens om uw aanvraag te behandelen. De grondslag van de verwerking van deze gegevens zijn taken in het algemeen belang die in het Besluit Ruimtelijke Ordening aan het waterschap zijn opgedragen. Wij hebben gegevens van u ontvangen en verdere gegevens zullen wij opvragen uit het kadaster en ons geografische informatie systeem. Uw gegevens worden na afronding van uw aanvraag permanent bewaard. U heeft recht op inzage, een kopie, rectificatie, wissing, beperking, bezwaar en het indienen van een klacht bij de Autoriteit Persoonsgegevens. Een verzoek daartoe kunt u doen via privacy@wetterskipfryslan.nl. Nadere informatie over de verwerking van uw gegevens en uw rechten vindt u op https://www.wetterskipfryslan.nl/over-de-site/privacyverklaring

Met vriendelijke groet,
Wetterskip Fryslân
Postbus 36 8900 AA Leeuwarden
T 058 292 2222
E info@wetterskipfryslan.nl

www.dewatertoets.nl

Bijlage 4 Wateradvies

RE: Vooroverleg Bestemmingsplan 'Muldersweg 3, Appelscha'

Inge Waterlander

Ma 11-1-2021 16:50

Aan: Pijlman, Berend

Geachte heer Pijlman,

Wij hebben geen opmerkingen op het bestemmingsplan 'Muldersweg 3, Appelscha'.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mei freonlike groetnis, met vriendelijke groet,

Inge Waterlander

Adviseur Waterbeheer
Werkdagen: ma | wo | vr
Wetterskip Fryslân T 058 292 2691 | Postbus 36, 8900 AA Leeuwarden

---

Van: Pijlman, Berend
Verzonden: donderdag 7 januari 2021 15:39
Aan:

Onderwerp: Vooroverleg Bestemmingsplan 'Muldersweg 3, Appelscha'

Geachte heer/mevrouw,

Graag ontvangen wij uw reactie op het bijgevoegde conceptbestemmingsplan in het kader van het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Bro.

Op de locatie aan de Muldersweg 3 in Appelscha is een bestaand agrarisch bedrijf (akkerbouw/aardappels) met loon- en grondverzetbedrijf aanwezig. De agrarische activiteiten die er plaatsvinden zijn nooit gestaakt geweest nadat de bestemming van 'Agrarisch' met bouwvlak is gewijzigd naar 'Bedrijf - Loon- en grondverzetbedrijf'. Beide bedrijfstakken worden op deze locatie uitgevoerd. Het bedrijf wil uitbreiden met een loods voor de opslag en koeling van aardappelen. Een mestsilo die nu nog voor het verlengde van de voorgevelrooilijn staat wordt verplaatst. Daarnaast wordt het bedrijf landschappelijk ingepast. Het bijgevoegde bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande activiteiten te regelen en de uitbreiding mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

Berend Pijlman
medewerker ruimtelijke ordening

Aanwezig op: ma, di, wo, do, vr

gemeente ooststellingwerf

Bezoekadres
't Oost 11
8431 LE
Oosterwolde
Postadres
Postbus 38

Algemeen bereikbaar
T 14 0516

Internet
@owerf
www.ooststellingwerf.nl

8430 AA
Oosterwolde

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

Denk aan het milieu voordat u dit bericht print.

Dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerden. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijlage 5 Ecologisch onderzoek

Ecologische quickscan

Muldersweg 3 te Appelscha





DOORN ECO

Ecologisch

onderzoek en advies

Colofon

Titel:

Ecologische quickscan Muldersweg 3 te Appelscha

Opdrachtgever:

Pieter Gorissen (Gorissen Ruimtelijk Advies)

Uitvoering veldwerk:

Erik Visser

Rapportage:

Jorna Arisz

Versie 2 - definitief

Datum:

29-08-2020

Contactgegevens:

contact@doorneco.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 7
1.2.1 Ligging plangebied 7
1.2.2 Beschrijving plangebied 8
1.3 Methodiek 10
2. Wet natuurbescherming 11
2.1 Soortenbescherming 11
2.2 Gebiedsbescherming 13
2.2.1 Directe aantasting van N2000 gebieden of aangewezen soorten of habitattypen 14
2.2.2 Stikstof effect 14
2.3 Houtopstanden 14
3. Resultaten ecologische quickscan 15
3.1 Flora 15
3.2 Vogels 15
3.2.1 Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen 15
3.2.2 Overige broedvogels 15
3.3 Zoogdieren 15
3.3.1 Vleermuizen 15
3.3.2 Overige zoogdiersoorten 15
3.4 Amfibieën, reptielen en vissen 15
3.5 Ongewervelden 16
4. Conclusies en vervolgstappen 17
4.1 Resultaten quickscan 17
4.2 Voorwaarden en vervolgstappen 17
Bijlage 1. Beschermde soorten Wnb 18
Bijlage 2. Overzicht vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen 20
Bijlage 3. Beschermde soorten die zijn vrijgesteld door de provincie Fryslân 21

1. Inleiding

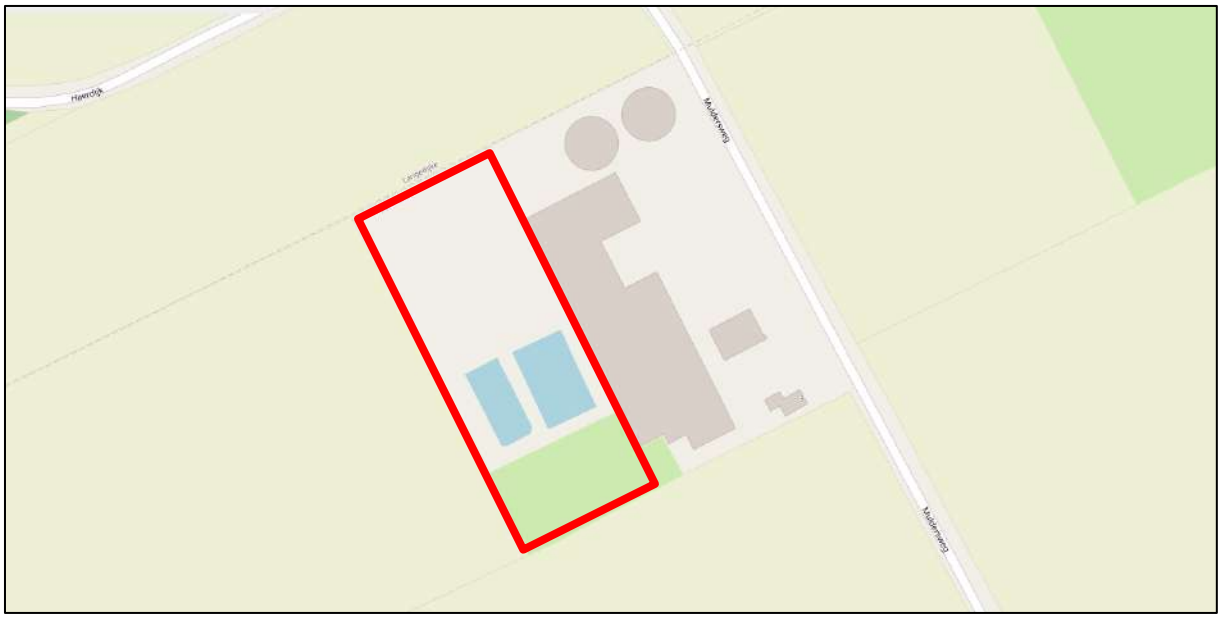
1.1 Aanleiding

De firma Graafstra is voornemens achterop het terrein aan de Muldersweg 3 te Appelscha een nieuwe aardappelloods te bouwen. Gorissen Ruimtelijk Advies verzorgt de ruimtelijke procedures voor deze ontwikkeling. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de Wet natuurbescherming (Wnb). Voorliggende ecologische quickscan biedt inzicht in de (mogelijke) aanwezigheid van onder de Wnb beschermde soorten op de locatie. Met deze stappen tezamen wordt bepaald of en zo ja welke vervolgstappen nodig zijn om de geplande werkzaamheden binnen de kaders van de Wnb uit te voeren.

1.2 Plangebied

1.2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Muldersweg te Appelscha (provincie Fryslân). De nieuwbouw van de loods is voorzien aan de achterzijde van de bestaande gebouwen op deze locatie. De bouwlocatie valt binnen het bestaande erf, maar buiten het bestaande bebouwde deel van de locatie. Figuur 1 geeft de begrenzing van het plangebied weer, de figuur 2 de ligging binnen het geldende bestemmingsplan.



Figuur 1. Begrenzing van het plangebied, binnen rood kader (ondergrond: © OpenStreetMap-auteurs)



Figuur 2. Begrenzing van het plangebied, binnen rood kader (ondergrond: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2.2 Beschrijving plangebied

De nieuwe aardappelloods zal worden gerealiseerd aan de achterzijde van de bestaande bebouwing aan de Muldersweg 3 te Appelscha. De figuren 3 tot en met 6 geven een impressie van het plangebied en de directe omgeving.

In de huidige situatie bestaat het beoogde bouwblok uit onbebouwd terrein. Het terrein heeft een agrarische functie, de nevenfunctie is grondverzet. Een groot deel van het terrein wordt gebruikt voor de opslag van materialen, voertuigen, grond, stenen, etc. Een ander deel van het terrein bestaat uit een uitgegraven vijver annex bezinkbassin. Daarnaast wordt er kuilvoer opgeslagen. Lokaal is er sprake van begroeiing met kruiden en ruigere grassoorten. In de zuidoosthoek van het terrein worden enkele schapen gehouden. Langs de noordwestzijde is struweel aanwezig en loopt een watergang westelijk het veld in.

Op het bestaande bouwblok staan al diverse schuren en loodsen. Aan de wegzijde is het woonhuis gesitueerd. Rondom de locatie bevinden zich agrarische percelen, met onder andere teelt van snijmais en aardappelen.



Figuur 3. Impressie van het beoogde bouwblok



Figuur 4. Impressie van het beoogde bouwblok



Figuur 5. Braakliggend gedeelte van het bouwblok



Figuur 6. Uitgegraven vijver annex bezinkbassin binnen het plangebied

1.3 Methodiek

Voor de locatie is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hiervoor heeft op maandag 15 juni 2020 een veldbezoek op de locatie plaatsgevonden. Deze is uitgevoerd in de ochtend. Tijdens het veldbezoek was het bewolkt, droog, weinig tot geen wind uit westelijke richting, bij een temperatuur van ca. 16°C.

Tijdens het veldbezoek is het plangebied visueel onderzocht op aanwezigheid van beschermde soorten, dan wel potentie hiervoor. Met deze gegevens en beschikbare gegevens uit externe bronnen is vervolgens een beoordeling gemaakt van de locatie voor beschermde soorten.

2. Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet Natuurbescherming van kracht geworden. Deze vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De Wet natuurbescherming regelt hiermee de soorten- en gebiedsbescherming en tevens de Boswet.

2.1 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

De Wet natuurbescherming kent dus drie categorieën beschermde soorten (zij bijlage 1 en 2):

1. Ten eerste worden alle van nature in Nederland in het wild levende vogels beschermd volgens het beschermingsregime van de Vogelrichtlijn.
2. Ten tweede worden soorten beschermd op grond van de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.
3. Tenslotte is er een beschermingsregime voor ‘andere soorten’ waaronder soorten vallen die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Van de soorten die worden beschermd onder de Vogelrichtlijn is geen limitatieve lijst beschikbaar. Het gaat om ca. 700 soorten die van nature op het grondgebied van de Europese Unie voorkomen. In de praktijk betreft het alle soorten die in Nederland als broedvogel, standvogel, wintergast of doortrekker aanwezig kunnen zijn (niet zijnde exoten), in totaal ca. 290 soorten. Op alle vogels is het beschermingsregime van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming van toepassing. De regelgeving aangaande vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen is onder de Wet natuurbescherming gecontinueerd.
De Europees beschermde soorten, niet vogels zijnde, bestaan uit soorten van de Habitatrichtlijn bijlage IV onderdeel a inclusief het Verdrag van Bern bijlage II en het Verdrag van Bonn bijlage I, voor zover hun natuurlijke verspreidingsgebied zich in Nederland bevindt. Op deze soorten is het beschermingsregime van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming van toepassing.

Daarnaast kent de soortenbescherming ook de term zorgplicht. Of dier- en plantensoorten nu wettelijk beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. De zorgplicht kan door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

De andere, ‘nationale’ soorten staan vermeld in een bijlage van de wet die hoort bij artikel 3.10. In deze bijlage staan soorten uit de soortgroepen zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten. Het betreft een limitatieve lijst. Op deze soorten is het beschermingsregime van paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming van toepassing.

Onder de Wet natuurbescherming is niet altijd een ontheffing nodig bij handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten. Een vrijstelling is een uitzondering op een wettelijk verbod, die wordt vastgesteld voor een van te voren bepaalde categorie van gevallen.

Er zijn verschillende vrijstellingen van de verboden voor beschermde soorten mogelijk. Een bekende en reeds in de praktijk toegepaste vorm van vrijstelling is die van de gedragscode. In de Wet natuurbescherming zijn voor beschermde soorten ook andere vormen van vrijstelling geïntroduceerd, zoals via een provinciale verordening. De vrijgestelde soorten zijn provincie afhankelijk en terug te vinden in bijlage 3.

Voor handelingen is een ontheffing van de verbodsbepalingen nodig als:
• Er geen maatregelen mogelijk zijn om het overtreden van de verbodsbepalingen te voorkomen;
• Er geen vrijstelling geldt op grond van een provinciale verordening, gedragscode, beheerplan Natura 2000, programmatische aanpak of een ministeriële regeling.

Een ontheffing wordt aangevraagd door de initiatiefnemer waarna een besluit over de aanvraag wordt genomen door het bevoegd gezag (de betreffende provincie).

Om af te mogen wijken van de verbodsbepalingen via een ontheffing of vrijstelling moet aan drie criteria zijn voldaan:
- Ten eerste mag alleen van de verbodsbepaling afgeweken worden als er geen andere bevredigende oplossing voor de handeling mogelijk is.
- Ten tweede moet tegenover de afwijking van het verbod een in de wet genoemd belang staan. De wet geeft voor de verschillende beschermingsregimes aan wat die belangen zijn zoals volksgezondheid of openbare veiligheid.
- Tenslotte mag de ingreep geen afbreuk doen aan de staat van instandhouding van de soort.

Als aan deze drie vereisten voldaan is, kan een ontheffing worden verleend.

De wet natuurbescherming kent een aanhaakverplichting. Indien de Wnb relevant is voor een project dient deze aan te haken bij de betreffende aan te vragen omgevingsvergunning indien vooraf geen losse aanvraag bij de provincie is ingediend. De betreffende provincie hoeft hierop nog niet te hebben besloten, enkel dient de aanvraag te zijn ingediend.

Tabel 1. Verbodsbepalingen Wet natuurbescherming

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1 Wn	Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2 Wn	Beschermingsregime andere soorten § 3.3 Wn
Art 3.1 lid 1 Het is verboden in het wild levende vogels opzettelijk te doden of te vangen.	Art 3.5 lid 1 Het is verboden soorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen	Art 3.10 lid 1a Het is verboden soorten opzettelijk te doden of te vangen
Art 3.1 lid 2 Het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen	Art 3.5 lid 4 Het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren te beschadigen of te vernielen	Art 3.10 lid 1b Het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen
Art 3.1 lid 3 Het is verboden eieren te rapen en deze onder zich te hebben	Art 3.5 lid 3 Het is verboden eieren van dieren in de natuur opzettelijk te vernielen of te rapen	Niet van toepassing
Art 3.1 lid 4 en lid 5 Het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort	Art 3.5 lid 2 Het is verboden dieren opzettelijk te verstoren	Niet van toepassing
Niet van toepassing	Art 3.5 lid 5 Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen	Art 3.10 lid 1c Het is verboden plantensoorten in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen

2.2 Gebiedsbescherming

De Europese Unie (EU) wil de biodiversiteit in Europa beschermen met Natura 2000. Om de natuur in Europa als geheel te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten samen aan Natura 2000. De Nederlandse bijdrage aan dit Europese netwerk van beschermde natuurgebieden bestaat uit ruim 160 gebieden. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden.
Nederland kent ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.
Een deel van de Natura 2000-gebieden is inmiddels definitief aangewezen. Dat gebeurt in de vorm van een aanwijzingsbesluit. In het aanwijzingsbesluit staat welke doelen Nederland nastreeft voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld welke planten en dieren bescherming verdienen. Vervolgens komt er in nauw overleg met betrokken partijen een beheerplan, waarin onder andere staat beschreven welke maatregelen nodig zijn om de doelen te behalen.

Het is verboden om zonder vergunning in of in de nabijheid van een Natura 2000-gebied activiteiten uit te voeren die de kwaliteit van een aangewezen gebied verminderen. Dit geldt ook voor de aantasting, verslechtering of verstoring van de leefgebieden van plant- en diersoorten in het gebied. Er is een vergunning nodig als:

- De initiatiefnemer een project wil realiseren of een handeling wil verrichten in een gebied dat is aangewezen als Natura 2000-gebied;
- niet kan worden uitgesloten dat de activiteiten de kwaliteit aantasten van natuurlijke habitats of de habitats verslechteren;
- niet kan worden uitgesloten dat de activiteiten een verstorend effect hebben op de plant- en diersoorten waarvoor het gebied is aangewezen;
- deze activiteiten niet genoemd zijn in een natuurbeheerplan

2.2.1 Directe aantasting van N2000 gebieden of aangewezen soorten of habitattypen

De planlocatie bevindt zich op een afstand van ca. 100 meter van het nabijgelegen Natura 2000-gebied Drents Friese Wold. Op het terrein vinden in de huidige situatie op regelmatige basis voertuigbewegingen plaats. Ondanks de beperkte afstand zijn daarom directe effecten op Natura 2000-gebieden of Habitattypen en Vogelrichtlijnsoorten op voorhand uit te sluiten. Dit geldt ook voor een eventueel verstorend effect op aangewezen soorten voor dit gebied.

2.2.2 Stikstof effect

Verhoogde uitstoot van stikstof kan leiden tot verhoogde depositie op Natura 2000-gebieden. Veel Natura 2000-gebieden zijn aangewezen voor habitattypen die gevoelig zijn voor stikstof, zeker aangezien in vrijwel alle gebieden en vele habitattypen de Kritische Depositie Waarde (KDW) voor stikstof op dit moment wordt overschreden. Een voertuig aantrekkende werking van de ontwikkeling is niet aan de orde. Tijdens de aanlegfase kan er in potentie sprake zijn van uitstoot van stikstof. Een aanvullende toetsing op een eventueel stikstofeffect tijdens de aanlegfase maakt geen onderdeel uit van de scope van voorliggende quickscan.

2.3 Houtopstanden

De Wet natuurbescherming kent ook het onderdeel houtopstanden. Voor locaties binnen de bebouwde kom Boswet is de gemeente verantwoordelijk en gelden de gemeentelijke bepalingen in relatie tot het doen van een kapmelding. Voor locaties buiten de bebouwde kom boswet is de provincie Bevoegd Gezag. Een kapmelding bij de provincie dient minimaal 6 weken en maximaal 1 jaar voor de daadwerkelijke kap te zijn gedaan. Over het algemeen geldt een herplantplicht. De Wet natuurbescherming, onderdeel Houtopstanden is als volgt gedefinieerd:

1. Wanneer de te kappen bomen of omgevallen/beschadigde bomen door bijvoorbeeld storm buiten de 'bebouwde kom Boswet' liggen is de provincie Bevoegd Gezag. De gemeente stelt de grenzen van de ‘bebouwde kom Boswet’ vast. Deze grenzen kunnen afwijken van de ‘bebouwde kom Verkeerswet’. Bij twijfel kunt u het beste navraag doen bij de gemeente;
2. Wanneer de omvang van de te kappen bomen of omgevallen/beschadigde bomen door bijvoorbeeld storm, groter is dan 10 are (1.000 vierkante meter) of wanneer het gaat om bomen in een rijbeplanting van 20 bomen of meer;

Indien voor de ontwikkeling bomen worden gekapt, dan wordt geadviseerd contact op te nemen met de gemeente.

3. Resultaten ecologische quickscan

3.1 Flora

Binnen het directe plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aanwezig. Het plangebied heeft een agrarische functie. Slechts op een klein deel van het terrein komen kruiden tot ontwikkeling. Dit zijn echter algemene soorten van voedselrijke omstandigheden zoals zuring, brandnetel, melde, wikke, etc. Dit vormt geen geschikte habitat voor beschermde plantensoorten.

3.2 Vogels

3.2.1 Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen

In het directe plangebied staan geen gebouwen of bomen. Aanwezigheid van vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen kan hierdoor worden uitgesloten. In de bestaande loodsen komen wel jaarrond beschermde nestplaatsen voor, van kerkuil, huiszwaluw en boerenzwaluw.

3.2.2 Overige broedvogels

In de singel aan de noordwestzijde van het terrein broeden meerdere soorten algemene broedvogels, zoals vink, merel en geelgors. In de bestaande loodsen broeden witte kwikstaart en diverse paartjes ringmus. In een aanliggend agrarisch perceel is tijdens het veldbezoek een zingende veldleeuwerik vastgesteld.

3.3 Zoogdieren

3.3.1 Vleermuizen

In het directe plangebied zijn geen gebouwen of bomen aanwezig. De aanliggende loodsen zijn opgetrokken uit plaatmateriaal en zijn hierdoor niet geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De boomsingel langs de noordwestzijde bevat geen bomen geschikt voor vleermuizen. Deze singel maakt geen deel uit van een lijnvormig element en is om die reden niet geschikt als vliegroute. De locatie is te klein voor een functie als essentieel foerageergebied en wordt omringd door voor vleermuizen geschikte foerageerlocaties (o.a. Drents Friese Wold op 100 meter afstand).

3.3.2 Overige zoogdiersoorten

In het directe plangebied zijn geen gebouwen of bomen aanwezig. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van o.a. marters kan hierdoor worden uitgesloten. Op het terrein zijn loopsporen van ree aangetroffen. Dit betreft een vrijgestelde soort. Verspreid over het terrein kunnen diverse algemene muizensoorten worden aangetroffen. Overige beschermde zoogdiersoorten zijn in het plangebied uit te sluiten door de agrarische functie.

3.4 Amfibieën, reptielen en vissen

In de vijver annex bezinkbassin is tijdens het veldbezoek groene kikker waargenomen (kooractiviteit). Het betreft hier een zeer voedselrijke locatie, waardoor de locatie ongeschikt is voor poelkikker. De waarneming heeft dan ook betrekking op de vrijgestelde soorten bastaard- of meerkikker.

De vijver annex bezinkbassin betreft een geïsoleerde locatie, waardoor voorkomen van beschermde vissoorten kan worden uitgesloten. Hoewel in het aanliggende Drents Friese Wold beschermde reptielsoorten voorkomen, zijn deze niet te verwachten in het plangebied. Er is geen verbinding met dit natuurgebied vanuit het plangebied. Bovendien is de planlocatie marginaal geschikt omdat het in gebruik is als agrarisch gebied met een nevenfunctie als grondverzetbedrijf.

3.5 Ongewervelden

In het plangebied kan voorkomen van beschermde ongewervelden worden uitgesloten. Binnen het plangebied en de directe omgeving is sprake van regulier agrarisch gebruik zonder poelen of watergangen met hoge waterkwaliteit. Er is hierdoor geen sprake van geschikt leefgebied voor deze groep soorten.

4. Conclusies en vervolgstappen

4.1 Resultaten quickscan

Op de locatie kunnen onder de Wnb beschermde soorten worden verwacht.

- Jaarrond beschermde nestplaatsen in de bestaande loodsen. In de bestaande loodsen komen meerdere jaarrond beschermde vogelsoorten voor. Deze loodsen blijven in het bestaande plan behouden. Een effect van de werkzaamheden zijn in dat geval uit te sluiten.
- Nestplaatsen van diverse broedvogelsoorten. In de bestaande loodsen komen enkele broedvogels voor. Deze loodsen blijven in het bestaande plan behouden. Een effect van de werkzaamheden zijn in dat geval uit te sluiten.
- In de groensingel aan de noordwestzijde van de locatie komen enkele broedvogelsoorten voor. Indien voor de ontwikkeling deze groenstrook moet worden gerooid, dan dient dit buiten het broedseizoen te worden gedaan (dus in de periode 16 juli – 14 maart).
- Op de locatie kunnen enkele vrijgestelde soorten voorkomen, zoals muizensoorten en in het bezinkbassin meer- of bastaardkikker. Voor deze soorten geldt de zorgplicht.

4.2 Voorwaarden en vervolgstappen

Om te voldoen aan de bepalingen uit de Wet natuurbescherming is het noodzakelijk om rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- Geen werkzaamheden uitvoeren aan de bestaande loodsen (ook geen dakvervanging);
- Werkzaamheden aan de groenstroken uitvoeren buiten het broedseizoen;
- Naleven zorgplicht.

Wordt deze stappen gevolgd dan kan de ontwikkeling binnen de kaders van de wet natuurbescherming worden uitgevoerd en vindt geen overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming plaats.

Bijlage 1. Beschermde soorten Wnb

Soorten beschermd onder paragraaf 3.2 Wnb (artikel 3.5 en 3.8; zgn. Europees beschermde soorten)

Drijvende waterweegbree
Groenknolorchis
Kruipend moerasscherm
Zomerschroeforchis

Bever
Hamster
Hazelmuis
Lynx
Noordse woelmuis
Otter
Wilde kat
Wolf

Alle in Nederland voorkomende soorten vleermuizen

Bruinvis
Gewone dolfijn
Tuimelaar
Witflankdolfijn
Witsnuitdolfijn

Houting
Steur

Heikikker
Poelkikker
Boomkikker
Geelbuikvuurpad
Kamsalamander
Knoflookpad
Rugstreeppad
Vroedmeersterpad

Gladde slang
Zandhagedis
Muurhagedis

Donker pimpernelblauwtje
Grote vuurvlinder
Moerasparelmoervlinder
Pimpernelblauwtje
Teunisbloempijlstaart
Tijmblauwtje
Zilverstreephooibeestje

Bronslibel
Gaffellibel
Gevlekte witsnuitlibel
Oostelijke witsnuitlibel
Sierlijke witsnuitlibel
Noordse winterjuffer
Groene glazenmaker
Rivierrombout

Brede geelgerande waterkever
Gestreepte waterroofkever
Heldenbok
Juchtleerkever
Vermiljoenkever

Platte schijfhoren
Bataafse stroommossel

Soorten beschermd onder paragraaf 3.3 van de Wet natuurbescherming (artikel 3.10 en 3.11; zgn. overige beschermde soorten)

76 Soorten planten

Aardmuis
Boommarter
Bosmuis
Bunzing
Damhert
Das
Dwergmuis
Dwergspitsmuis
Edelhert
Egel
Eikelmuis
Gewone bosspitsmuis
Grote bosmuis
Haas
Hermelijn
Huisspitsmuis
Konijn
Molmuis
Ondergrondse woelmuis
Ree
Rosse woelmuis
Steenmarter
Tweekleurige bisspitsmuis
Veldmuis
Veldspitsmuis
Vos
Waterspitsmuis
Wezel
Wild zwijn
Woelrat

Gewone zeehond
Grijze zeehond

Alpenwatersalamander
Bruine kikker
Gewone pad
Meerkikker
Bastaardkikker / middelste groene kikker
Kleine watersalamander
Vinpootsalamander
Vuursalamander

Adder
Hazelworm
Ringslang
Levendbarende hagedis

Beekdonderpad
Beekprik
Elrits
Gestippelde alver
Grote modderkruiper
Kwabaal

20 Soorten vlinders

Beekrombout
Bosbeekjuffer
Donkere waterjuffer
Gevlekte glanslibel
Gewone bronlibel
Hoogveenglanslibel
Kempsense heidelibel
Speerwaterjuffer

Vliegend hert

Europese rivierkreeft

Bijlage 2. Overzicht vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen

Steenuil	categorie 1
Huismus	categorie 2
Gierzwaluw	categorie 2
Roek	categorie 2
Grote gele kwikstaart	categorie 3
Kerkuil	categorie 3
Oehoe	categorie 3
Ooievaar	categorie 3
Slechtvalk	categorie 3
Boomvalk	categorie 4
Buizerd	categorie 4
Havik	categorie 4
Ransuil	categorie 4
Sperwer	categorie 4
Wespendief	categorie 4
Zwarte wouw	categorie 4

Categorie 5:

Blauwe reiger
Boerenzwaluw
Bonte vliegenvanger
Boomklever
Boomkruiper
Bosuil
Brilduiker
Draaihals
Eidereend
Ekster
Gekraagde roodstaart
Glanskop
Grauwe vliegenvanger
Groene specht
Grote bonte specht
Hop
IJsvogel
Kleine bonte specht
Kleine vliegenvanger
Koolmees
Kortsnavelboomkruiper
Oeverzwaluw
Pimpelmees
Raaf
Ruigpootuil
Spreeuw
Tapuit
Torenvalk
Zeearend
Zwarte kraai
Zwarte mees
Zwarte roodstaart
Zwarte specht

Bijlage 3. Beschermde soorten die zijn vrijgesteld door de provincie Fryslân

Aardmuis	*Microtus agrestis*
Bosmuis	*Apodemus sylvaticus*
Bunzing	*Mustela putorius*
Dwergmuis	*Micromys minutus*
Dwergspitsmuis	*Sorex minutus*
Egel	*Erinaceus europaeus*
Gewone bosspitsmuis	*Sorex araneus*
Haas	*Lepus europeus*
Hermelijn	*Mustela erminea*
Huisspitsmuis	*Crocidura russula*
Konijn	*Oryctolagus cuniculus*
Ondergrondse woelmuis	*Pitymys subterraneus*
Ree	*Capreolus capreolus*
Rosse woelmuis	*Clethrionomys glareolus*
Steenmarter	*Martes foina*
Tweekleurige bosspitsmuis	*Sorex coronatus*
Veldmuis	*Microtus arvalis*
Vos	*Vulpes vulpes*
Wezel	*Mustela nivalis*
Woelrat	*Arvicola terrestris*

Bruine kikker	*Rana temporaria*
Gewone pad	*Bufo bufo*
Kleine watersalamander	*Triturus vulgaris*
Meerkikker	*Rana ridibunda*
Middelste groene kikker / Bastaardkikker	*Rana esculenta*

Bijlage 6 Overlegreactie provincie

G emeente Ooststellingwerf
Ontvangen datum
04 FEB 2021
Nummer VTH

provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE

Leeuwarden, 2 februari 2021
Verzonden, – 2 FEB. 2021

Ons kenmerk : 01843248
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : Omgevingszaken / (058) 292 59 25 of romte@fryslan.frl
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Voorontwerpbestemmingsplan Appelscha - Muldersweg 3

Geacht college,

Op 7 januari 2021 is bovengenoemd plan ter advisering ontvangen.

De provinciale belangen in het plan geven aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Bedrijfslocatie i.p.v. agro-locatie (cat.2, interpretatie verordening/motivering)
In het beoogde bestemmingsplan bestemt u het perceel als 'Agrarisch – Agrolocatie'. Daarnaast onderbouwt u in de toelichting dat het hier gaat om een 'agro-locatie'. Ik ben van mening dat deze term verwarring kan opleveren met de term 'agro-locatie' van de Verordening Romte. Met de term 'agro-locatie' wordt bedoeld (artikel 1.4 Verordening): "een cluster van agrarische bedrijven, of agrarische hulpbedrijven, met bijbehorende voorzieningen." Ik ben van mening dat de beoogde uitbreiding geen agro-locatie betreft, maar een bedrijfslocatie voor een loon- en grondzetbedrijf waar ook agrarische activiteiten plaatsvinden. Daarom verzoek ik u om de term 'agro-locatie' te schrappen en de locatie te bestemmen als 'Bedrijf'. In de regels kan worden opgenomen dat ter plaatse ook agrarische activiteiten zijn toegestaan.

Feitelijk is hier sprake van een uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf. Een dergelijk bedrijf kan op grond van artikel 4.3.1.1 van de Verordening Romte tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak en maximaal 50% van het bestaande bestemmingsvlak uitbreiden. De beoogde ontwikkeling voldoet hieraan.

Voor het overige geeft het plan geen aanleiding tot opmerkingen.

Voor de betekenis van de categorie-aanduiding verwijs ik naar de brief van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2019, betreffende 'Aanpassing Notitie Inwerkingtreding Verordening Romte Fryslân'.

Hoogachtend,

Namens het college van Gedeputeerde Staten,

dhr. J. Bosma
afdelingshoofd Omgevingszaken

Ons kenmerk: 01843248

provinsje fryslân

Bijlage 7 Advies brandweer

BRANDWEER
Fryslân

Aan het college van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Ooststellingwerf
De heer B. Pijlman
Postbus 38
8430 AA OOSTERWOLDE FR

Postbus 612
8901 BK LEEUWARDEN
T 088 22 99 666
F 088 22 99 661
I www.brandweerfryslan.nl
E info@brandweerfryslan.nl

Datum	21 januari 2021	Behandeld door	L.A. van Tongeren
Onze referentie	UIT/21012936/BRW/BR/RB	Doorkiesnummer	088 22 98 971
Uw referentie		E-mail	l.vantongeren@brandweerfryslan.nl
Uw brief van	7 januari 2021	Bijlagen	0

Onderwerp vooroverleg conceptbestemmingsplan Appelscha - Muldersweg 3 (overleg ex artikel 3.1.1. Bro)

Geacht college,

Op 7 januari 2021 heeft u ten behoeve van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening aan ons het vooroverleg conceptbestemmingsplan Appelscha – Mulderweg 3 toegezonden, met de vraag eventuele opmerkingen aan u te richten.

De initiatiefnemer is voornemens om een aardappelloods te bouwen. Aangezien er op deze locatie in het huidige bestemmingsplan geen bouwmogelijkheden zijn, is ervoor gekozen om een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Advies
In overeenstemming met de uitwerking hieronder adviseert Brandweer Fryslân om:
- In overleg met de brandweer een bluswatervoorziening als een geboorde put of een blusvijver te realiseren op het terrein;
- Een overleg te organiseren met de initiatiefnemer, gemeente en brandweer om tot een passende invulling ten aanzien van de bluswatervoorziening te komen;
- Ons op de hoogte te houden van de mate waarin ons advies is overgenomen.

Externe veiligheid
Brandweer Fryslân ziet geen noodzaak om bij dit conceptbestemmingsplan opmerkingen te plaatsen. Dit omdat er geen risicovolle activiteiten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) op het plangebied van invloed zijn.

Advies risico's en brandweerzorg
Brandweer Fryslân heeft de mogelijkheid een advies risico's en brandweerzorg te geven in het kader van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen. In een dergelijk advies komen aspecten aan bod die van belang zijn voor de basisbrandweerzorg. Hierbij valt te denken aan onder meer bereikbaarheid, de beschikbaarheid van bluswater en de opkomsttijden.

Opkomsttijden
De opkomsttijd van dit plangebied ligt op circa 13 minuten. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde normtijd van 15 minuten voor een risicogebied 3 op basis van dekkingsplan 2.0 van Brandweer Fryslân. Op basis van de opkomsttijden zien wij geen knelpunten.

Bluswatervoorziening
Bij een brand is de brandweer allereerst aangewezen op de aanwezige tankinhoud (circa 1.500 liter). Wanneer een brand van grotere omvang wordt is de brandweer aangewezen op bluswatervoorzieningen als brandkranen of open water. Aan de Muldersweg vlakbij het plangebied is een brandkraan gelegen met een capaciteit van circa 500 liter per minuut. Op basis van de landelijke handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland is dit te weinig voor een agrarische inrichting. De brandweer zou gebruik moeten maken van open water om een brand te bestrijden of overslag naar belendingen te voorkomen. In de nabije omgeving zijn geen mogelijkheden als sloten of vaarten aanwezig waar gebruik van gemaakt kan worden. Om het brandweeroptreden enigszins mogelijk te kunnen maken zal er op een andere manier aan bluswater gekomen moeten worden. Wij adviseren om in overleg met de brandweer een bluswatervoorziening als een geboorde bluswaterput of een blusvijver te realiseren op het terrein. Graag komen wij in gesprek met de initiatiefnemer en de gemeente om tot een passende invulling te komen.

Bereikbaarheid
Ten aanzien van de bereikbaarheid voor de brandweer zien wij geen directe knelpunten.

Afsluiting
Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met Lars van Tongeren, medewerker risicobeheersing van Brandweer Fryslân, te bereiken via 088 – 229 89 71.

Wij gaan ervan uit hiermee te hebben voldaan aan uw adviesaanvraag.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Veiligheidsregio Fryslân,
voor deze

Deze brief is in een automatisch proces opgemaakt en geaccordeerd en daarom niet ondertekend.

ing. S. Veerbeek
clusterhoofd risicobeheersing afdeling Noordwest

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Muldersweg 3, Appelscha' met identificatienummer NL.IMRO.0085.BPMuldersweg3-VG01 van de gemeente Ooststellingwerf;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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 aanduidingsvlak:

een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten, dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis verbonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende bouwwerken past en waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Onder een aan huis verbonden bedrijf valt wel internetverkoop, maar geen webwinkel;

1.7 aan huis verbonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief, kunstzinnig of daaraan verwant gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning, waarbij de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin behouden blijft. Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder aan huis verbonden beroep;

1.8 agrarisch bedrijf:

een veehouderij, een akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, niet zijde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege);

1.9 agrarische cultuurgrond:

grasland, daaronder begrepen weiland, akkerbouw en vollegrondstuinbouw c.q. de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sierteelt, fruitteelt en houtteelt; weiland wordt gebruikt om vee te laten grazen, inclusief de vrije (niet overdekte) uitloop bij een (intensieve) veehouderij, voor zover deze geen deel uitmaakt van de inrichting;

1.10 agrarische hulpactiviteit:

een activiteit dat ziet op het leveren van goederen of diensten overwegend aan agrarische bedrijven, of het overwegend bewerken, vervoeren of verhandelen van agrarische producten, zoals loonwerkbedrijven (inclusief verhuurbedrijven voor landbouwwerktuigen), grondverzetbedrijven, het houden of (medisch) verzorgen van dieren, grootveeklinieken, KI-stations, mestopslag- en mesthandelsbedrijven, veetransportbedrijven en veehandelsbedrijven, met uitzondering van landbouwmechanisatiebedrijven;

1.11 bebouwing:

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

1.12 bed & brochje:

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt binnen bestaande gebouwen. Een bed & brochje is gevestigd in een woonhuis of bijbehorend bouwwerk en wordt gerund door de eigenaren van het betreffende huis;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning:

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

1.15 bestaand:

a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, indien en voor zover twee bestemmingsvlakken door aanpijling met elkaar zijn verbonden, worden deze aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

1.19 boerderijautomaat:

een onbemande stal of automaat bij een agrarisch bedrijf ten behoeve van de verkoop van agrarische producten die ter plekke worden vervaardigd;

1.20 boerderijwinkel:

verkoop van agrarische producten die ter plekke of in de regio worden vervaardigd of bewerkt, zoals land- en tuinbouwproducten, zelf vervaardigde kunstzinnige producten en/of toeristische informatie;

1.21 boomteelt:

de teelt van boomkwekerijgewassen;

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 brutovloeroppervlak:

het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie;

1.29 cultuurhistorische waarden:

waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de cultuurhistorie;

1.30 dagrecreatief medegebruik:

dagrecreatief gebruik van gronden dat is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de gronden waarbinnen dit dagrecreatief gebruik is toegestaan;

1.31 dagrecreatieve voorzieningen:

voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.32 detailhandel:

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

1.33 erf:

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw, dat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

1.34 fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.35 gebouw:

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

1.36 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden en het geven van instructie aan derden;

1.37 gebruiksmogelijkheden:

de mogelijkheden om gronden en bouwwerken overeenkomstig de daaraan toegekende functie te gebruiken;

1.38 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.39 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.40 geluidzoneringplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.41 gestapelde stal:

een stal waarin vee in twee of meer bouwlagen boven elkaar wordt gehuisvest;

1.42 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarische bedrijfsvoering waarbij het gebruik van agrarische gronden in de omgeving van het bedrijf noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkveehouderij, een productiegerichte paardenhouderij, een opfokbedrijf, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf;

1.43 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige functie van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de functie het belangrijkst is;

1.44 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.45 houtopstand:

één of meer bomen of boomvormers al dan niet deel uitmakend van een boomzone of boomstructuur;

1.46 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt;

1.47 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht, dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.48 kampeerplaats:

een in of op het terrein aangegeven, zichtbaar gemarkeerde plek door middel van nummering, stroomvoorziening, erfafscheiding of anderszins, voor het plaatsen of geplaatst houden van maximaal een hoofdkampeermiddel en maximaal twee bijzettentjes;

1.49 kampeerterrein:

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

1.50 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.51 kas:

gebouw, niet zijnde tunnelkassen, waarvan de constructie bestaat uit hout, metaal of anderszins welke met glas of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt;

1.52 kleinschalige verblijfsrecreatie:

een terrein met maximaal 15 kampeerplaatsen (25 ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – recreatieve zone’) gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, uitsluitend ten behoeve van mobiele kampeermiddelen in de vorm van toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren of andere kampeermiddelen niet bedoeld als plaatsgebonden object;

1.53 landschappelijke waarden:

de visuele waarden van het landschap zoals beschreven in Bijlage 3 Landschappelijke waarden per deelgebied;

1.54 landschapsbeleidsplan:

het meest actuele regionale landschapsbeleidsplan zoals dat geldt op het moment van toetsing;

1.55 loon- en grondverzetbedrijf:

een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en/of groene en/of recreatieve functies, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur; kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk;

1.56 mestbewerking:

de behandeling van dierlijke mest zonder veranderingen aan de samenstelling van het product teweeg te brengen, zoals mengen, roeren, homogeniseren, verhitting of het verwijderen van vreemde objecten;

1.57 mestvergisting:

toepassing van (proces)technieken gericht op het opwekken van energie uit mest of andere organische stoffen;

1.58 mestverwerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals droging, bezinking, (co)vergisting of indamping van mest;

1.59 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

1.60 natuurlijke waarden:

de in het gebied aanwezige waarden van zowel levende als niet-levende natuur zoals geconstateerd door een algemeen erkend en ter zake deskundige;

1.61 normaal agrarisch gebruik:

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

1.62 normaal onderhoud:

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

1.63 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut;

1.64 opgaande teeltvormen:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.65 overkapping:

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

1.66 paardenbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een andere ondergrond dan gras en al dan niet voorzien van een omheining;

1.67 peil:

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.68 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf;

1.69 productiegebonden detailhandel:

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

1.70 recreatief nachtverblijf:

een recreatiewoning, stacaravan, chalet, trekkershut of ander gebouw dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.71 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen (sta)caravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een persoon, een gezin of een daarme gelijk te stellen groep van personen, dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, geduren de een gedeelte van het jaar te worden bewoond. Onder recreatiewoning wordt teven een chalet begrepen;

1.72 risicovolle inrichting:

een inrichting, waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.73 schuilstal:

een niet voor bewoning, al dan niet in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden;

1.74 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.75 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.76 straat- en bebouwingsbeeld:

de stedenbouwkundige waarde van een gebied die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing. De mate van samenhang wordt bepaald door de verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, de onderlinge verhouding tussen bebouwing op het gebied van bouwhoogte en -breedte en de wijze waarop bebouwing die ruimtelijk op elkaar is georiënteerd zich tot elkaar verhoudt op het vlak van bouwvorm en ligging;

1.77 theetuin:

een horecagelegenheid waar uitsluitend niet-alcoholische dranken en kleine koude gerechten worden geserveerd. De openingstijden van een theetuin zullen tussen 9.00 uur en zonsondergang liggen;

1.78 trekkershut:

een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen met een oppervlakte van maximaal 450 m^2, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

1.79 tunnelkas:

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

1.80 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.81 verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

1.82 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.83 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.84 vrijgekomen agrarische bebouwing:

gebouwen die, na 28 februari 2006, blijvend zijn of worden onttrokken aan het agrarisch bedrijfsmatig gebruik waarvoor deze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd;

1.85 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.86 webwinkel:

een specifieke vorm van detailhandel zonder uitstalling, waarbij de goederen via internet worden aangeboden en zowel per post worden geleverd als ter plaatse kunnen worden afgehaald;

1.87 windturbine:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.88 woning:

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

1.89 zorgboerderij:

een maatschappelijke voorziening waar door personen, die niet zelfstandig kunnen werken en die geestelijk en/of lichamelijke verzorging behoeven, producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren worden voortgebracht.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak, met dien verstande dat ondergeschikte tussenstukken en bouwonderdelen niet worden meegerekend;

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. Bij het bepalen van de goothoogte van een bouwwerk worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals wolfseinden en de goothoogte, voor zover deze niet meer dan 40% van de totale lengte van die gevel beslaat, buiten beschouwing gelaten;

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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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. Daarbij wordt de oppervlakte van overstekken welke meer bedragen dan 1 m^2 meegerekend;

2.6 afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing en de oppervlakte van gebouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de voor de plaatsing van gebouwen geldende regeling met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf - Gecombineerd agrarisch bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gecombineerd agrarisch bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. agrarische cultuurgrond;
b. behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
c. een grondgebonden agrarisch bedrijf;
d. een loon- en grondverzetbedrijf;
e. aan het agrarisch bedrijf ondergeschikte glastuinbouw;
f. dagrecreatief medegebruik, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:
g. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
    1. een aan huis verbonden beroep;
    2. aan huis verbonden bedrijf;
    3. een bed & brochje;
h. bestaande nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf;
i. opgaande groen ter plaatse van de aanduiding ‘groen’;

met de daarbij behorende:
j. bestaande wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en landbouwontsluitingswegen;
k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
l. parkeervoorzieningen;
m. nutsvoorzieningen;
n. voorzieningen ten behoeve van het waterbeheer;
o. groenvoorzieningen;
p. water;
q. tuinen, erven en terreinen;
r. paardenbakken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bouwwerken zullen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de afstand tussen een gebouw of overkapping tot een ander gebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 50 m;
c. het bouwen van kassen is niet toegestaan, met uitzondering van bestaande kassen en tunnelkassen.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
a. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 5 m en 15 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de goothoogte van kassen ten hoogste 3,5 m bedragen;
c. de dakhelling van gebouwen en overkappingen bedraagt ten minste 15°;
d. in afwijking van het bepaalde onder a en c zijn boog- en serrestallen toegestaan met een afwijkende goothoogte of dakhelling, mits dit inpasbaar is binnen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in Bijlage 3 bij de regels.

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden in afwijking van het bepaalde onder 3.2.2 de volgende regels:
a. er mag niet meer dan één bedrijfswoning per agrarisch bedrijf worden gebouwd;
b. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 175 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

c. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. de bouwhoogte van tunnelkassen bedraagt ten hoogste 1,2 m;
b. de wandhoogte van bouwwerken ten behoeve van mestopslag mag niet meer bedragen dan 5 m;
c. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2.1, sub a mogen buiten het bouwvlak bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 2 m, niet zijnde tunnelkassen en omheiningen van paardenbakken;
d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel niet meer dan 1 m bedraagt;
e. de bouwhoogte van omheiningen van paardenbakken zal ten hoogste 1,7 m bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan 1.200 m²;
f. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 10 m.

3.2.5 Boerderijautomaten

Voor het bouwen van boerderijautomaten gelden in afwijking van de overige bouwregels de volgende regels:

a. per agrarisch bedrijf is slechts één boerderijautomaat toegestaan;
b. de boerderijautomaat mag voor de voorgevel van de bedrijfswoning, buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. de oppervlakte van een boerderijautomaat bedraagt maximaal 15 m^2;
d. de bouwhoogte van een boerderijautomaat bedraagt maximaal 2,5 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de in lid 3.1 omschreven waarden;
- het milieu;
- de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 3.2.2 sub a, ten behoeve van verhoging van de goothoogte van een bedrijfsgebouw tot ten hoogste 6,5 m;
b. lid 3.2.2 onder c, ten behoeve van een lagere dakhelling;
c. lid 3.2.3 onder c, ten behoeve van verhoging van de goothoogte van een bedrijfswoning tot ten hoogste 5,5 m.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toegestaan gebruik

Onder gebruik in overeenstemming met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:

a. het gebruik van bedrijfswoningen in combinatie met aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    1. de grondoppervlakte mag maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning bedragen, met een maximum van 50 m²;
    2. er mag geen detailhandel plaatsvinden, tenzij het productiegebonden detailhandel betreft;
b. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning in combinatie met een bed & brochje, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
    1. het maximum brutovloeroppervlak dat wordt gebruikt voor bed & brochje is maximaal 100 m²;
    2. in de slaapkamers mag geen zelfstandige kookgelegenheid worden gerealiseerd;
    3. ten behoeve van een bed & brochje mag geen extra inrit worden gerealiseerd;
    4. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;

5. de ontsluiting van het perceel dient kwantitatief en kwalitatief goed van aard te zijn;

c. opslag ten behoeve van de normale agrarische bedrijfsvoering en het normale onderhoud van tuinen en erven en van waterlopen, paden, reden en wegen binnen het bouwvlak;
d. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardenbak, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. paardenbakken dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
   2. het aantal paardenbakken bedraagt niet meer dan één per bedrijf;
   3. de oppervlakte van een paardenbak bedraagt niet meer dan 1.200 m^2;
   4. een paardenbak mag uitsluitend achter de bestaande bebouwing worden gesitueerd;
   5. de afstand tussen een paardenbak en naastgelegen (bedrijfs)woningen van derden bedraagt minimaal 25 m;
   6. de afstand van een paardenbak tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m;
e. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, met dien verstande dat de verlichting niet mag worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
f. mestverwerking, mestbewerking of mestvergisting, mits deze ten dienste staan of verband houden met de bedrijfseigen agrarische activiteiten;
g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een theetuin als ondergeschikte functie bij het agrarisch bedrijf, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. een theetuin dient binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd;
   2. de oppervlakte van een theetuin mag niet meer bedragen dan 50 m^2;
   3. de afstand van een theetuin tot de perceelgrenzen bedraagt minimaal 5 m;
   4. het parkeren ten behoeve van de theetuin dient op eigen terrein plaats te vinden;
   5. reclame-uitingen ter aanduiding van de theetuin zijn toegestaan, met dien verstande dat:
      - reclame-uitingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwperceel waar de theetuin is gelegen;
      - uitsluitend bedrijfsgebonden reclame is toegestaan;
      - lichtreclame niet is toegestaan;
      - maximaal twee reclame-uitingen per theetuin zijn toegestaan;
      - de oppervlakte van de reclame-uiting indien op een gebouw aangebracht maximaal 3% van het geveloppervlak mag bedragen, met een maximum van 2,5 m^2;
      - de oppervlakte van een vrijstaande reclame-uiting maximaal 1 m^2 bedraagt;
      - de breedte van een reclame-uiting mag maximaal 2 m bedragen, de hoogte maximaal 1,5 m;
h. het uitoefenen van een agrarisch bedrijf in combinatie met een neventak in de vorm van een boerderijwinkel of in de vorm van een informatieve en educatieve doeleinden in relatie tot de agrarische functie en/of natuur- en landschapsbeheer, al dan niet in combinatie met ondersteunende horeca, waarbij de volgende voorwaarden gelden:
   1. de neventak dient ondergeschikt te zijn aan de agrarische functie, ook indien er sprake is van cumulatie;
   2. de gezamenlijke oppervlakte ten behoeve van de neventak mag niet meer bedragen dan 100 m^2; in afwijking hiervan bedraagt de oppervlakte van een boerderijautomaat ten hoogste 15 m^2;
   3. de neventak dient te worden uitgeoefend in bestaande bebouwing, met uitzondering van een bijbehorend bouwwerk ten behoeve van een boerderijautomaat;
   4. de neventak wordt geëxploiteerd door een van de leden van het huishouden dat op het perceel woont of werkzaam is in het agrarisch bedrijf;
   5. buitenopslag is niet toegestaan;
   6. het parkeren ten behoeve van de neventak dient op eigen terrein plaats te vinden. Als norm geldt 0,09 parkeerplaats per 1 m^2 verkoopvloeroppervlakte, voor een boerderijautomaat geldt de norm van 2 parkeerplaatsen;
   7. reclame-uitingen ter aanduiding van de neventak zijn toegestaan, met dien verstande dat:
      - reclame-uitingen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwperceel waar de neventak is gelegen;
      - uitsluitend bedrijfsgebonden reclame is toegestaan;
      - lichtreclame niet is toegestaan;
      - maximaal twee reclame-uitingen per neventak zijn toegestaan;
      - de oppervlakte van de reclame-uiting indien op een gebouw aangebracht maximaal 3% van het geveloppervlak mag bedragen, met een maximum van 2,5 m^2;
      - de oppervlakte van een vrijstaande reclame-uiting maximaal 1 m^2 bedraagt;
      - de breedte van een reclame-uiting mag maximaal 2 m bedragen, de hoogte maximaal 1,5 m;
i. het gebruik van gronden buiten bouwvlakken en bouwpercelen ten behoeve van boom-, hout- en fruitteelt, met dien verstande dat boom-, hout- en fruitteelt in de vorm van opgaande teeltvormen niet is toegestaan.

3.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 3.1 en 3.4.1 toegelaten activiteiten;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 3.4.1 en artikel 8 toegelaten voorzieningen;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de in lid 3.4.1 toegelaten detailhandel;
d. het gebruik van gronden en gebouwen als toonzaal, magazijn en kantoorruimte, anders dan de in lid 3.4.1 toegelaten voorzieningen;
e. het gebruik van gronden en gebouwen voor opslag van voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan, alsmede caravans, tenten en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens;
f. het gebruik van gronden voor opslag van schroot, puin, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten;
g. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van de opslag van mest;
h. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak ten behoeve van boomteelt, houtteelt en boomfruitteelt;
i. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin, met uitzondering van de gronden gelegen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw en bestaande situaties;
j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee, indien dit leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie;
l. het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken, zoals bedoeld in lid 3.1, zonder:
    1. de aanleg van het opgaand groen ter plaatse van de aanduiding 'groen' conform de landschappelijke inpassingsschets zoals opgenomen in Bijlage 1 van de toelichting, binnen één jaar na gereedmelding van de eerstvolgende bouwactiviteit;
    2. de instandhouding van dit opgaande groen van de beheermaatregelen genoemd in Bijlage 1.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de in lid 3.1 omschreven waarden;
- het milieu;
- de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels:

a. en toestaan dat het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van vee leidt tot een toename van de ammoniakemissie van het bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie, mits hiervoor een vergunning op grond van Wet Natuurbescherming is verleend;
b. voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in combinatie met het vergisten van mest- en/ of organische (bij)productvergisting en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien sprake is van een van de volgende wijzen van vergisting:
    - het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt in hoofdzaak op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt, dan wel naar derden afgevoerd;
    - het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt in hoofdzaak op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt;

mits:

1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
2. bebouwing ten behoeve van de vergisting uitsluitend is toegestaan achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
3. de doorzet minder dan 100 ton per etmaal bedraagt;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of

organische (bij)productvergisting ten hoogste 2.500 m² zal bedragen en de bouwwerken worden gebouwd binnen het bouwvlak;
5. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
6. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 10 m zal bedragen;
7. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;

c. voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf in combinatie met een nevenactiviteit of een loon- en grondverzetbedrijf in combinatie met een nevenactiviteit, mits:
1. de nevenactiviteit niet de primaire productie betreft en ondergeschikt blijft aan de agrarische hoofdactiviteit of het loon- en grondverzetbedrijf, ook indien sprake is van cumulatie;
2. de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen,
3. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de totale vloeroppervlakte van de bebouwing op het bouwperceel met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 100 m^2;
4. de opslag van goederen plaatsvindt binnen de gebouwen;
5. de nevenactiviteit wordt uitgeoefend binnen het bouwvlak;
6. de nevenactiviteit uitsluitend betrekking heeft op:
   - detailhandel in streekeigen producten, waarvan de oppervlakte in afwijking van het bepaalde onder sub c, punt 3 niet meer bedraagt dan 30 m^2 van de in totaal conform onder sub c, punt 3 genoemde oppervlakte van 100 m^2;
   - productiegebonden detailhandel;
   - zorgactiviteiten, waarbij in afwijking van het bepaalde onder sub c, punt 3 geen maximale oppervlakte geldt;
   - natuur- en landschapsbeheer;
   - bedrijfsactiviteiten behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijfsactiviteiten, alsmede agrarische hulpactiviteiten;
   - het africhten, onderbrengen en verzorgen van dieren;
   - kleinschalige horeca, dagrecreatie;

   of daarmee naar de aard vergelijkbare activiteiten;
7. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek ‘Ontwikkeling agrarische erven’, dat als Bijlage 2 aan de regels is toegevoegd, en waarbij tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;

d. voor het gebruik van gronden ten behoeve van boomteelt, houtteelt en boomfruitteelt, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden;

e. voor het gebruik van gronden naast de bestaande bebouwing ten behoeve van een paardenbak, mits een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek ‘Ontwikkeling agrarische erven’, dat als Bijlage 2 aan de regels is toegevoegd, en waarbij tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren buiten het bouwvlak:
1. het aanleggen van landbouwontsluitingswegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen, zoals picknickplaatsen;
2. het vellen en/of rooien van houtopstanden.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen;
2. dunning en terugzetten van een houtopstand ten behoeve van normaal onderhoud en beheer van de houtopstand;
3. het verwijderen van houtopstanden uit bestaande watergangen ten behoeve van een duurzaam beheer van de watergang.

c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in z'n geheel in de beoordeling betrokken.

d. De onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in de in lid 3.1 omschreven waarden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen:

a. in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van bedrijfsactiviteiten, die zijn genoemd in de als Bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en categorie 2 of naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijfsactiviteiten, mits:
   1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
   2. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning wordt toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was, en de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
   3. de bedrijfsactiviteiten in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dienen te worden gerealiseerd;
   4. geen sprake mag zijn van opslag buiten gebouwen;
   5. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   6. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
   7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   8. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
   9. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 van overeenkomstige toepassing zijn;
b. in de bestemming 'Agrarisch – Kwekerij', met dien verstande dat:
   1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
   2. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was, en de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
   3. de bedrijfsactiviteiten in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dienen te worden gerealiseerd;
   4. geen sprake mag zijn van opslag buiten gebouwen;
   5. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   6. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
   7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   8. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
   9. voor het overige de regels van de bestemming 'Agrarisch - Kwekerij' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 van overeenkomstige toepassing zijn;
c. in de bestemming 'Bedrijf - Natuurbeheer', met dien verstande dat:
   1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
   2. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was, en de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
   3. de bedrijfsactiviteiten in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dienen te worden gerealiseerd;
   4. geen sprake mag zijn van opslag buiten gebouwen;
   5. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   6. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
   7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   8. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
   9. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf - Natuurbeheer' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 van overeenkomstige toepassing zijn;
d. in de bestemming 'Horeca', met dien verstande dat:
   1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
   2. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was, en de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
   3. de horecafunctie in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd, met uitzondering van terrassen;
   4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   5. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
   6. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   7. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;

8. voor het overige de regels van de bestemming 'Horeca' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 van overeenkomstige toepassing zijn;

e. in de bestemming 'Maatschappelijk' of 'Maatschappelijk - Zorgboerderij', met dien verstande dat:
   1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
   2. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was, en de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
   3. de maatschappelijke functie in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
   4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   5. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
   6. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   7. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
   8. voor het overige de regels van de bestemming 'Maatschappelijk', dan wel 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 van overeenkomstige toepassing zijn;

f. in de bestemming 'Recreatie – Groepsaccommodatie', met dien verstande dat:
   1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
   2. per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan, indien bij het voormalige agrarische bedrijf ook een bedrijfswoning aanwezig was, en de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
   3. de recreatieve functie, waaronder de recreatiewoningen, in de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing dient te worden gerealiseerd;
   4. maximaal 15 recreatiewoningen mogen worden gerealiseerd;
   5. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   6. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
   7. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   8. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
   9. voor het overige de regels van de bestemming 'Recreatie - Groepsaccommodatie' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 van overeenkomstige toepassing zijn;

g. in de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat:
   1. de agrarische bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd;
   2. de woning in de voormalige bedrijfswoning of de oorspronkelijke boerderijgebouwen waarin de bedrijfswoning was gerealiseerd, dient te worden gerealiseerd;
   3. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan één;
   4. wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
   5. geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
   6. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
   7. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;
   8. voor het overige de regels van de bestemming 'Wonen' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 van overeenkomstige toepassing zijn;

h. ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, mits:
   1. de levensvatbaarheid van het agrarisch bedrijf is aangetoond en mits deze woning noodzakelijk is met het oog op het toezicht;
   2. de bouwregels voor de bouw van de eerste bedrijfswoning in acht worden genomen;
   3. wordt gebouwd binnen het bouwvlak en binnen een afstand van 50 m van de overige gebouwen op het bouwperceel;
   4. geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen agrarische bedrijven;

i. in de bestemming 'Natuur – 2' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omliggende agrarische gebruiksmogelijkheden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 5

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan 2.500 m² wordt uitgebreid;
b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 2.500 m² ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm, indien:
    1. door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van het bevoegd gezag:
        - de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld;
        - in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
    2. de aanvrager op vergelijkbare wijze overtuigend kan aantonen, voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
c. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder a, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden, met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm;
    2. het graven en dempen van watergangen;
    3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 40 cm;
    4. het permanent verlagen van het waterpeil.
b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
    2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
    3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt genomen:
        - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
        - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;

- een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

c. Indien het bevoegd gezag voornemens is aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.
d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
    1. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
    2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
    3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
    4. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek, dan wel voor zover het agrarische bouwvlakken betreft, op vergelijkbare wijze overtuigend is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Hieronder worden begrepen de navolgende landschappen waar de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken in onderlinge samenhang nog duidelijk aanwezig is:

- het essenlandschap;
- de heideontginningen;
- woudontginningen.

5.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
b. het afgraven en vergraven van houtwallen en dykswâlen;
c. het verharden van zandpaden en de vervanging van de verharding van klinkerwegen door een asfaltverharding of daarmee vergelijkbare verharding;
d. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2.

5.3 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde ten behoeve van het verharden van zandpaden en het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m^2, mits:

a. de maatschappelijke noodzaak hiervoor is aangetoond;
b. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

a. De afstand van een geluidsgevoelig object ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen.
b. De afstand van een geurgevoelig object tot omliggende agrarische bouwpercelen zal minstens 100 m bedragen.
c. Ten behoeve van de kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie is ten hoogste één sanitairgebouw per terrein van maximaal 50 m² toegestaan.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven;
c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
d. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen agrarische bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;
e. het gebruik van gronden ten behoeve van windturbines;
f. permanente en niet-permanente bewoning, alleen voor zover het betreft andere gebouwen dan bedrijfswoningen en woningen.

8.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik, toegestaan in dit bestemmingsplan, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalige karakter, mits:
    1. dit uitsluitend plaatsvindt op of aansluitend aan de erven van grondgebonden agrarische bedrijven;
    2. de afstand tot de grens van de bebouwde kommen (zoals aangegeven in de beheersverordeningen) van de dorpen Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk, Donkerbroek en Oldeberkoop ten minste 200 m bedraagt;
    3. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf wordt ingericht ten behoeve van het kamperen;
    4. op een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan welke niet kunnen worden beschouwd als een plaatsgebonden object;
    5. de oppervlakte van een kampeerplaats ten minste 100 m² en ten hoogste 150 m² bedraagt;
    6. een kleinschalig kampeerterrein op een afstand van minimaal 50 m ten opzichte van een naastgelegen woning ligt;
    7. het aanbrengen van afschermende beplantingsranden om een kleinschalig kampeerterrein verplicht is;
    8. het aantal kampeerplaatsen niet meer bedraagt dan 15.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. het bepaalde in het plan ten behoeve van kruispuntverbeteringen, het realiseren van in- en uitvoegstroken en dergelijke binnen een strook van 15 m ter weerszijden van de bestemming Verkeer;
c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
d. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennes, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 25 m mag bedragen;
e. het bepaalde in het plan voor het bouwen van vlaggenmasten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 8 m;
f. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen ten behoeve van beheer van bos en/of ten behoeve van natuur- en landschapswaarden worden gebouwd, met dien verstande dat:
    1. het te beheren object niet minder dan 25 ha bedraagt;
    2. per 100 ha niet meer dan één gebouw is toegestaan;
    3. de inhoud niet meer bedraagt dan 150 m³;
    4. gebouwd wordt in één bouwlaag met kap;
g. het bepaalde in het plan en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – recreatieve zone’ bij agrarische bedrijven of vrijgekomen agrarische bebouwing trekkershutten worden toegestaan met een maximum van 10, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij rekening wordt gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;
h. het bepaalde in het plan ten behoeve van het vervangen van de verharding van klinkerwegen, mits:
    1. de maatschappelijke noodzaak hiervoor is aangetoond;
    2. er geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, waarbij in ieder geval rekening wordt gehouden met het type verharding dat wordt toegestaan;
i. het gebruik van bouwwerken en bouwpercelen ten behoeve van zonne-energie, mits het op te stellen vermogen is gericht op de energiebehoefte die samenhangt met de bestaande functie van dat perceel;
j. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor de inpandige opslag van caravans en daarmee vergelijkbare kampeermiddelen, mits de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de opslag niet meer bedraagt dan 30% van de bestaande vloeroppervlakte op het bouwperceel;
k. het bepaalde in het plan en toestaan dat de afstand tussen geluidgevoelige objecten tot de weg wordt verkleind, mits de voorkeursgrenswaarden voor geluidgevoelige gebouwen uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden;
l. het bepaalde in het plan en toestaan dat geurgevoelige objecten op een kleinere afstand tot agrarische bouwpercelen worden gebouwd, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf;
m. het bepaalde in het plan en toestaan dat gronden worden gebruikt ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalige karakter, mits:
    1. dit uitsluitend plaatsvindt op of aansluitend aan de erven van grondgebonden agrarische bedrijven;
    2. de afstand tot de grens van de bebouwde kommen van de dorpen Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk, Donkerbroek en Oldeberkoop ten minste 200 m bedraagt;
    3. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het erf wordt ingericht ten behoeve van het kamperen;
    4. op een kleinschalig kampeerterrein uitsluitend kampeermiddelen zijn toegestaan welke niet kunnen worden beschouwd als een plaatsgebonden object;
    5. de oppervlakte van een kampeerplaats ten minste 100 m² en ten hoogste 150 m² bedraagt;
    6. een kleinschalig kampeerterrein op een afstand van minimaal 50 m ten opzichte van een naastgelegen woning ligt;
    7. een inrichtingsplan is overlegd, waaruit blijkt dat de processtappen zijn gevolgd zoals opgenomen in het procesboek ‘Ontwikkeling agrarische erven’, dat als Bijlage 2 aan de regels is toegevoegd, en waarbij tevens rekening is gehouden met het regionale landschapsbeleidsplan;, waarbij in ieder geval het aanbrengen van afschermende beplantingsranden om een kleinschalig kampeerterrein verplicht is;
    8. het aantal kampeerplaatsen ter plaatse van de aanduiding ‘overige zone – recreatieve zone’ bedraagt niet meer dan 25.

9.2 Voorwaarden

De onder 9.1 bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan:
a. het milieu;
b. de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
c. de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
e. het bebouwingsbeeld;
f. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
g. de verkeersveiligheid.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

a. een transformatorstation, gasdrukmeet- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van 400 m³ en een maximum bouwhoogte van 4 m, met dien verstande dat voor zover deze wijziging plaatsvindt binnen de Ecologische Hoofdstructuur de ingrepen niet mogen leiden tot een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur;
b. de bestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 4' uit de bestemmingsplannen Buitengebied 2016 en Buitengebied, Veegplan 2018 wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Parkeernormen

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en sub b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en sub b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit;
    2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.

c. Het gestelde in sub 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.

12.2 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 sub 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 sub a, na het tijdstip van de 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. Het gestelde in sub 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Muldersweg 3, Appelscha'.

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW										
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30		2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN										
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:										
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30		2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30		2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT										
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30		2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.										
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30			0		30		2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA										
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10		1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30		2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10		1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30		2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30		2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10		1
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN										
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:										
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30			10		30		2
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN										
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:										
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30			10		30		2
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30			10		30		2
31	26, 27,	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.										

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									CATEGORIE
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	
	33		MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30			10		30		2
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30			0		30		2
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10			0		10		1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30		2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30		2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID										
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30		2
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30			10		30		2
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10			10		10		1
5020.5	45205		Autowasserijen	10	0	30			0		30		2
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30			10		30		2
505	473	0	Benzineservicestations:										
505	473	3	- zonder LPG	30	0	30			10		30		2
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10			0		10		1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30			0		30		2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30			0		30		2
5135	4635		Grth in tabaksproducten	10	0	30			0		30		2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30			0		30		2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30			0		30		2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30			10		30		2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30			10		30		2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30			10		30		2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30			0		30		2

SBI-1993	SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS									
-	-	nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR			GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN										
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10			10		10		1
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE										
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C		0		30		2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C		0		10		1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10			0		10		1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30		2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D	2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	0	0	10			0		10		1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30		2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10			0		10		1
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10			0		10	D	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C		10		30		2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10		1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING										
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30			30	R	30		2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30			30	R	30		2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30		2

Bijlage 2 Procesboek ‘Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf

gemeente ooststellingwerf



Procesboek

Ontwikkeling (agrarische) erven Ooststellingwerf

Procesboek
Ontwikkeling (agrarische) erven
Ooststellingwerf

gemeente ooststellingwerf

BügelHajema
Plek voor ideeën

Projectnummer: 180.00.01.35.00
Datum: 20 augustus 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding	7
2. Integrale afweging	13
3. Inpassing op locatie	17
4. Woudontginningen	21
5. Essenlandschap	33
6. Heideontginningen	45
7. Hoogveenontginningen	57
8. Beekdalen	69



1. Inleiding

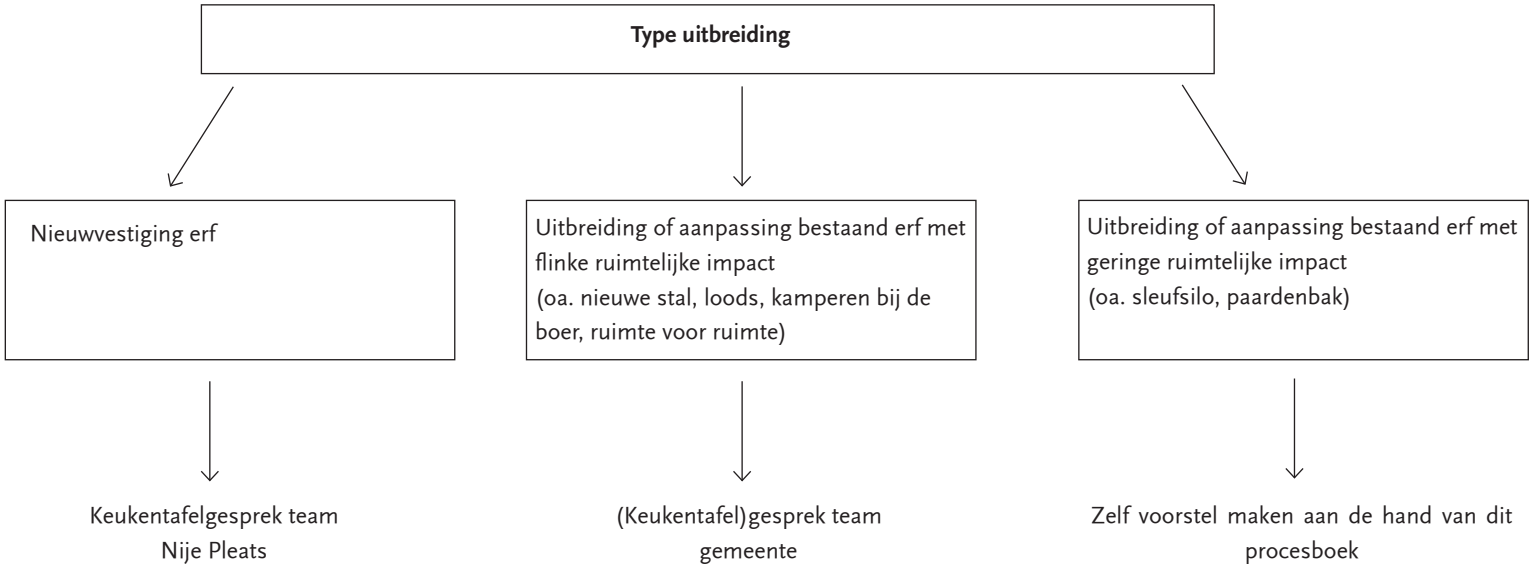
In onze gemeente Ooststellingwerf hechten we aan ons fraaie landschap. Het is een van de visitekaartjes van onze gemeente. Daarom vinden we het van groot belang dat nieuwe ontwikkelingen in het landelijke gebied goed passen in het landschap en in hun omgeving: een mooi erf in een mooi landschap. We hanteren daarbij de 'ja,mits'- instelling: nieuwe ontwikkelingen mogen in het landelijk gebied, mits ze een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Dit procesboek laat zien op welke wijze we willen ontwikkelen met kwaliteit in het landelijk gebied. Daarbij geven we meteen aan dat ontwikkelen met kwaliteit altijd maatwerk is en afhankelijk van plannen en plek. Maar in dit boek geven wij de handvatten om het goede maatwerk te kunnen leveren en te komen tot een plan dat ontwikkelruimte biedt en een kwalitatieve meerwaarde levert voor de locatie en de directe omgeving.

Relatie met bestemmingsplan

Het bestemmingsplan buitengebied geeft de kaders waarbinnen ontwikkelingen in het buitengebied mogen plaatsvinden. Tussen het bestemmingsplan en dit procesboek zit een nauwe relatie. In het bestemmingsplan is namelijk vastgelegd dat ontwikkelingen pas worden toegestaan als daarbij de stappen uit dit procesboek zijn gevolgd en het daaruit voortkomende plan door het college van Burgemeester en Wethouders is goedgekeurd.
Het procesboek is als bijlage bij de regels vastgesteld.

PROCES


Type uitbreiding
Nieuwvestiging erf
Uitbreiding of aanpassing bestaand erf met flinke ruimtelijke impact (oa. nieuwe stal, loods, kamperen bij de boer, ruimte voor ruimte)
Uitbreiding of aanpassing bestaand erf met geringe ruimtelijke impact (oa. sleufsilo, paardenbak)
Keukentafelgesprek team Nije Pleats
(Keukentafel)gesprek team gemeente
Zelf voorstel maken aan de hand van dit procesboek

Relatie met Nije Pleats

In de provincie Fryslân is ' Nije Pleats' inmiddels een bekend begrip. Nije Pleats is een provinciale aanpak voor het uitbreiden van (agrarische) erven in het buitengebied. Onderdeel van de procesaanpak is een specialistisch team dat aan de keukentafel samen met de gemeente en de ondernemer bekijkt hoe een vergroting of ontwikkeling van een (nieuw) agrarisch erf gestalte kan krijgen. Daarbij wordt rekening gehouden met een goede bedrijfsvoering en praktische inrichting van het erf, planologische randvoorwaarden en een goede landschappelijke inpassing.
In Ooststellingwerf werken we ook met dit team van de Nije Pleats, maar alleen in gevallen waarbij sprake is van de vestiging van een nieuw agrarisch bedrijf.

Denkstappen en processtappen

Dit voorliggende procesboek is gebaseerd op dezelfde afwegingen en stappen als die in de provinciale 'Nije Pleats' -methode worden toegepast. De stappen zijn van toepassing op alle vormen van ontwikkeling van agrarische erven in het buitengebied van de gemeente. Het procesboek geeft aan welke denkstappen doorlopen moeten worden in het proces om te komen tot een plan op maat. Deze denkstappen hoeft u niet allemaal alleen te zetten, dat hangt af van de omvang van uw plannen. Wilt u bijvoorbeeld een paardenbak op uw erf realiseren, wat natuurlijk een ruimtebeslag en een verandering van het erf met zich meebrengt, maar geen toename van dieren, dan kunt u zelf veel doen.

Waar een nieuwe ontwikkeling gepaard gaat met een toename van verkeersbewegingen of dierenaantallen, dan gaan wij graag eerst met u in overleg. Dat geeft het schema hiernaast ook aan. Met het doornemen van dit procesboek, vooraf-gaand aan dat overleg, bent u al goed voorbereid.

Hoe zit dit procesboek in elkaar?

Dit procesboek geeft de achterliggende gedachten en de te zetten stappen om te komen tot een maatwerkoplossing voor uw ontwikkelplannen. Daarbij valt het procesboek uiteen in twee delen. Het eerste deel (hoofdstuk 2) gaat in op de locatie en de omgeving: is de gekozen plek ook voor de lange termijn de meest geschikte plek voor de ontwikkeling? Deze afweging zorgt voor een integrale afgewogen onderbouwing van de ontwikkeling(en) op de gekozen locatie. Hierbij worden alle randvoorwaarden vanuit verkeer, milieu, natuur etc. in beeld gebracht.

Als de keuze voor de locatie goed is onderbouwd, kan in tweede instantie (vanaf hoofdstuk 3) worden ingezoomd op de ontwikkeling en de locatie zelf. In dit hoofdstuk gaat het over de wijze waarop de ontwikkeling op het erf kan worden vormgegeven, rekening houdend met de landschappelijke kenmerken van de omgeving en met de bedrijfseconomische wensen van de initiatiefnemer. In dit deel worden voor elk landschap voorbeelden gegeven hoe een landschappelijke inpassing vorm kan krijgen. Een schematisch overzicht van alle processtappen vindt u op de volgende pagina's.

Stappenplan proces

1. Spoorkeuze

Wat wilt u realiseren?

Nieuw erf op een nieuwe plek

Proces:
Keukentafelgesprek team Nije Pleats

Nieuwe stal, loods, kampeerterrein, nieuwe woning in kader van ruimte-voor-ruimte (Uitbreiding of aanpassing van bestaand erf met flinke ruimtelijke impact)

Proces:
Keukentafelgesprek team gemeente

Nieuwe sleufsilo's, paardenbak (Uitbreiding of aanpassing bestaand erf met geringe ruimtelijke impact)

Proces:
Voorstel maken aan de hand van dit procesboek

2. Processtappen
(voor elk spoor gelijk!)

A

Integrale afweging - is het de goede locatie?

1. Tijdshorizon
Staat uw grondpositie (aantal m2) in verhouding tot de gewenste uitbreiding en is die voldoende voor een toekomstbestendige ontwikkeling?

2. Bereikbaarheid
Heeft de uitbreiding consequenties voor het verkeer van en naar uw bedrijf? Heeft u een extra ontsluiting van het erf nodig of een bredere inrit?

3. Nabijheid wonen
Is er voldoende afstand tot naastgelegen woonbebouwing?

4. Nabijheid natuur
Welke effecten verwacht u met uw ontwikkeling op de natuur in uw omgeving?

B

Inpassing locatie - hoe ziet het eruit?

1. Landschapstype
In welk landschapstype ligt uw erf? Kijk op de kaart op pagina 18 en ga naar het desbetreffende hoofdstuk.

2. Uitbreidingswensen
Wat zijn uw wensen? Welke omvang hoort daarbij?

3. Landschappelijke waarden
Welke landschappelijke waarden zijn er in uw directe woon- en werkomgeving?

4. Randvoorwaarden omgeving
Zijn er nog randvoorwaarden uit de omgeving (zie deel A) die bepalend zijn voor hoe u uw uitbreidingswensen kunt realiseren?

5. Stel een inpassingsplan op
Maak een inpassingsplan aan de hand van alle ingrediënten uit de vorige stappen.

6. Vormgeving bebouwing en bouwwerken
Hoe komen de nieuwe bebouwing of de niewue bouwwerken eruit te zien?

Maak één document waarin de resultaten uit deel A zijn opgenomen en een inpassingsplan met bijbehorende onderbouwing.



2. Integrale afweging

2.1 Inleiding

Als ondernemer ben je voortdurend bezig met het toekomstbestendig houden en maken van je bedrijf.
Soms betekent dat dat het bedrijf zich verder moet ontwikkelen: schaal vergroten, verbreden met andere functies of stoppen en wat nieuws beginnen.
Wanneer dit betekent dat het erf moet worden opgeschaald of aangepast en dat niet past binnen de regels van het bestemmingsplan zal er een nieuwe ruimtelijke (vergunning)procedure moeten worden gestart. Dan is dit procesboek de handleiding om te komen tot een passend voorstel op basis waarvan uiteindelijk een omgevingsvergunning kan worden verleend.

De belangrijkste eerste vraag hierbij is of de voorgenomen locatie de juiste plek voor de gewenste ontwikkeling? Is bijvoorbeeld de bereikbaarheid van het erf voldoende om de bij de schaalvergroting horende toename aan verkeer goed te kunnen afwikkelen? En past een vergroting nog binnen de milieucontouren ter plekke? Met andere woorden: is het verstandig om op deze plek nog te investeren?

2.2 Aspecten voor afweging

Het antwoord op de vraag of de voorgenomen locatie (vaak de bestaande locatie) geschikt is voor een uitbreiding van het erf is niet gemakkelijk eenduidig te beantwoorden. Bovendien speelt vaak mee dat veel bedrijven familiebedrijven zijn waar decennialang van vader op zoon (of dochter) een bedrijf heeft gehad. Toch is het goed om te bepalen bij elke ontwikkeling of die locatie voldoende toekomstperspectief biedt.
Belangrijke aspecten die een rol spelen om uit te kunnen breiden op de bestaande locatie of toch te kiezen voor een verplaatsing en nieuwvestiging:

1. tijdshorizon
2. bereikbaarheid: ontsluiting en infrastructuur
3. nabijheid van wonen
4. nabijheid van natuur

In het navolgende wordt bij elk van de aspecten ingegaan op de te maken afweging. Wij verwachten dat u bij het indienen van uw verzoek om medewerking te verlenen aan uw plannen, ook ingaat op al deze aspecten en de daaruit voortvloeiende afweging. In sommige gevallen kan dat heel kort. Maar hoe omvangrijker de ontwikkeling, hoe ingewikkelder de te maken afweging is. In die gevallen is het ook goed om eerst een afspraak te maken met ons op het gemeentehuis om deze bredere verkenning samen door te spreken.

1. Tijdshorizon

Het vergroten of verder ontwikkelen van een bedrijf is meestal niet alleen voor de korte termijn. Het is dan ook goed om meteen in het begin van het (denk)proces stil te staan bij de ontwikkelmogelijkheden, ook op langere termijn, op de gedachte locatie.

Is er voldoende ruimte, hoe zit het met de grondposities? Past de uitbreiding in de plannen voor de verdere toekomst?

Grondpositie is met name ook van belang voor agrariërs. Grotere stallen betekent meer beesten en daarvoor is meer grond nodig. Een nieuwe stal van bijvoorbeeld 3000 m² biedt ruimte aan zo'n 300 koeien en daarvoor is (naar de huidige maatstaven) zo'n 150 hectare cultuurgrond nodig.

Wij verwachten dat u in beeld brengt dat uw grondpositie (aantal m2) in verhouding staat en voldoende is voor een toekomstbestendige ontwikkeling.

2. Bereikbaarheid

Een goede bereikbaarheid is voor ondernemers in het landelijk gebied van groot belang, of het nu gaat om een kampeerterrein of een (groot) agrarisch bedrijf. Een groter bedrijf genereert meer verkeersbewegingen en niet alle bestaande wegen zijn daarop berekend.
Voor agrarische bedrijven komt daar bovenop dat ook het in te zetten materieel steeds groter en zwaarder wordt. Is de bestaande infrastructuur daar nog geschikt voor? Ontstaan er conflicten met bijvoorbeeld het langzaam verkeer?
Als een boer door het dorp moet met zijn materieel is dat voor de boer lastig, maar geeft het voor het dorp ook hinder.
Daarnaast heeft een modern agrarisch erf steeds vaker een tweede ontsluiting. Wetgeving, een efficiënte bedrijfsvoering en veiligheid vragen een scheiding van verkeersstromen die het erf op en af gaan.

Ooststellingwerf is een landelijke en toeristisch recreatieve gemeente. Als gemeente accepteren we daarmee dat er (veel) landbouwverkeer in onze gemeente rijdt, maar ook veel recreatief (fiets)verkeer.

Wij vragen u bij het uitwerken van uw plannen aan te geven op welke wijze de uitbreiding consequenties heeft voor het verkeer van en naar uw bedrijf en of u een extra ontsluiting van het erf nodig bent, of een bredere inrit.

3. Nabijheid wonen

De nabijheid van woonbebouwing van derden rond het boerenbedrijf kan beperkingen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van een (agrarisch) bedrijf, nu én in de toekomst. In Nederland hanteren we richtlijnen voor de afstand tussen woningen en andere bestemmingen. Deze richtlijnen, vastgesteld door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn opgesteld in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' en geven een richtafstand aan tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).
Huidige richtafstanden zijn bijvoorbeeld:

- akkerbouwbedrijven: 30 m;
- veehouderijen: 100 m;
- varkens- en pluimveehouderijen: 200m;
- loonbedrijven: 30 – 50m afhankelijk van de omvang (kleiner of groter dan 500m2)

Zeker wanneer het gaat om forse ontwikkelingen met een flink lange termijn perspectief is het verstandig om meer dan de richtafstand ten opzichte van andere functies aan te houden. Zo wordt voorkomen dat bedrijven op de langer termijn 'op slot' komen te staan. De ervaring leert namelijk dat ook de milieuwetgeving steeds strenger wordt.

Als gemeente nemen wij bij ontwikkelingen in het buitengebied de VNG-richtlijnen als uitgangspunt en hanteren die als minimale afstand.

Wij vragen u aan te geven in uw onderbouwing bij de plannen wat de afstand tot naastgelegen woonbebouwing is.

4. Nabijheid natuur

In Ooststellingwerf liggen vele natuurgebieden. Het Drents-Friese Wold en het Fochteloërveen horen tot het Europese netwerk van Natura2000-gebieden. Beide gebieden zijn gevoelig voor een toename van de stikstofdepositie die het gevolg kan zijn van de vergroting van agrarische bedrijven, in het bijzonder veehouderijen en paardenhouderijen.
Bij recreatieve ontwikkelingen speelt een toename van de recreatieve druk op natuurgebieden een rol.
Bij een vergroting van erven in het landelijk gebied is ecologisch onderzoek dan ook altijd noodzakelijk.

Als gemeente vragen we u op voorhand in beeld te brengen welke effecten u verwacht met uw ontwikkeling op de natuur in uw omgeving. Geef bijvoorbeeld aan met welke omvang uw veestapel groeit en of u met de bouw van een stal maatregelen neemt om de stikstofemissie te beperken.

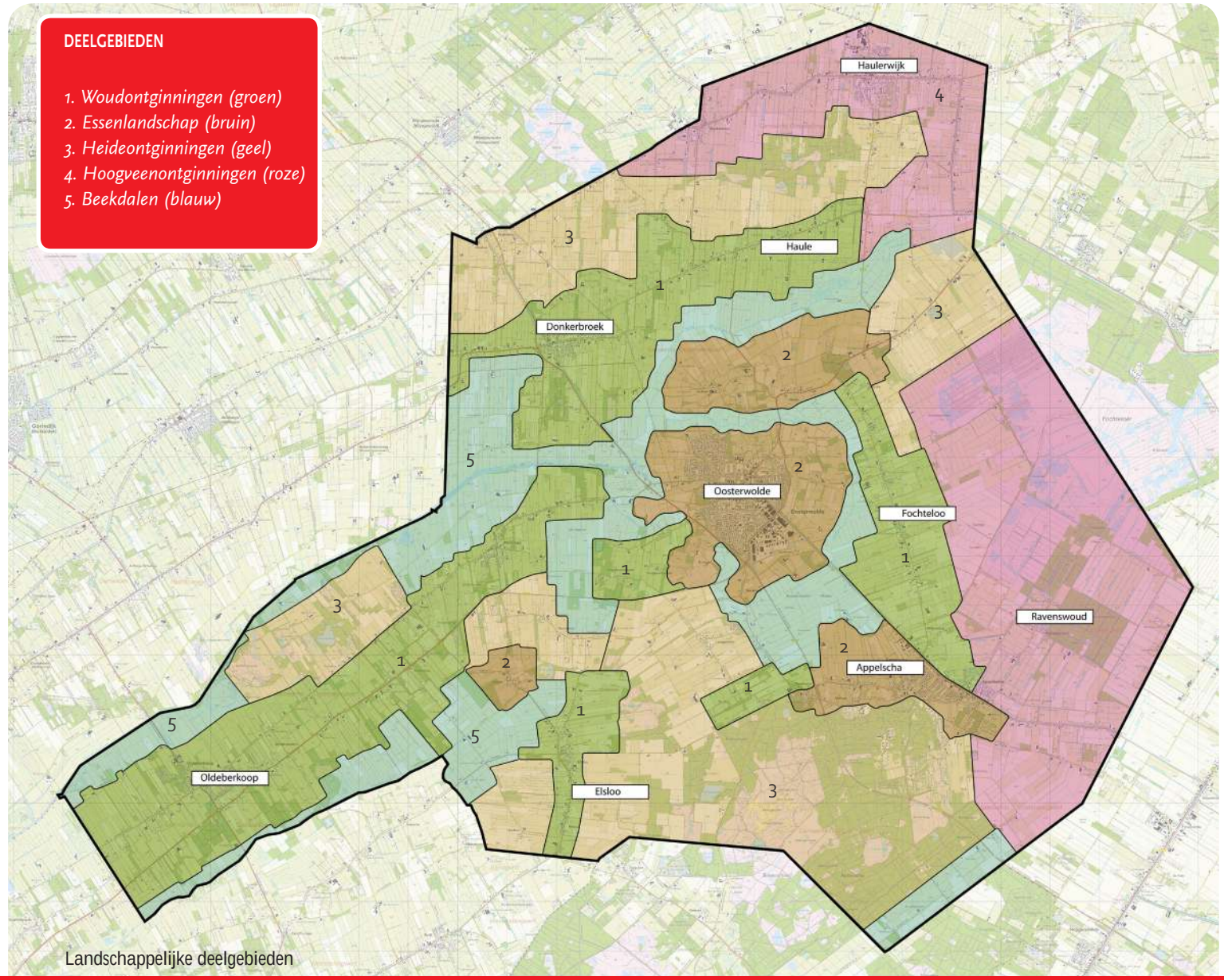


3. Inpassing op locatie

Inleiding

Waar in het vorige hoofdstuk vooral de vraag op tafel ligt of de voorgenomen locatie voor uw plannen ook op de langere termijn een verstandige keuze is, ligt in dit hoofdstuk het accent op de manier waarop uw plannen op de locatie kunnen worden ingepast. Daarbij zoeken we naar een oplossing die zowel rekening houdt met de landschappelijke kenmerken van de omgeving, als met voorwaarden vanuit de bedrijfsvoering: meerdere uitritten, draaicirkels, ruimte voor opslag etc.

Natuurlijk is geen enkele locatie gelijk en dat betekent dus ook dat elke oplossing een *maatwerkoplossing* is. Toch zijn er overeenkomsten tussen erven, afhankelijk van het landschap waarin ze te vinden zijn. Een erf in het esdorpenlandschap bij Oosterwolde zit anders in elkaar dan een erf in de hoogveenontginningen bij Haulerwijk. In dit procesboek nemen we voor elk landschapstype een 'voorbeelderf'. Aan de hand van dit erf zetten we de te volgen denkstappen uiteen die uiteindelijk moeten resulteren in een goed voorstel voor het ontwerp van uw plan en de inpassing ervan op de locatie en in de omgeving.



Landschappelijke deelgebieden

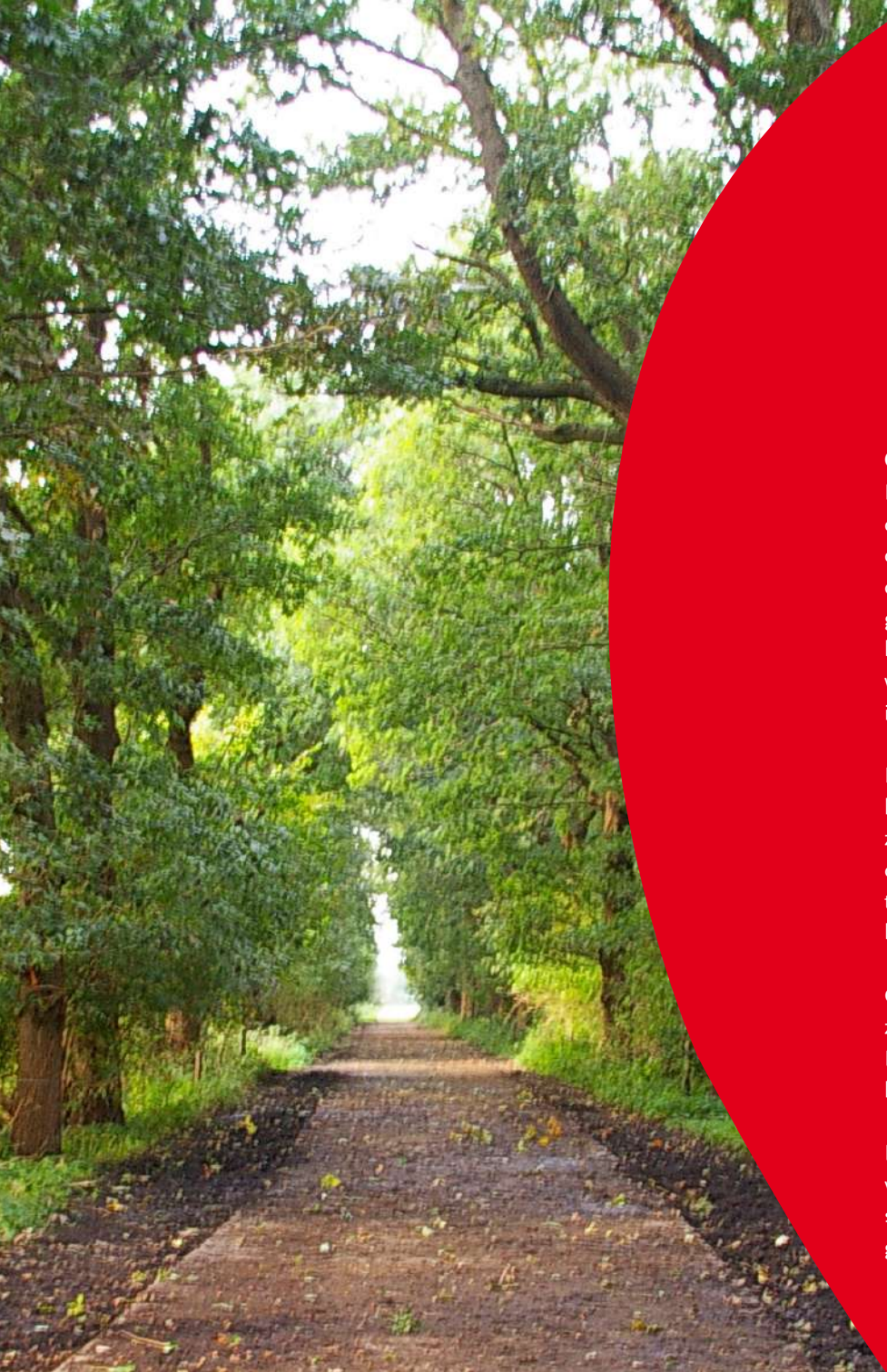
Landschappelijke deelgebieden

In Ooststellingwerf vinden we grote landschappelijke verschillen. Binnen de gemeente komen maar liefst 5 landschappen voor:

1. Woudontginningen
2. Essenlandschap
3. Heideontginningen
4. Hoogveenontginningen
5. Beekdalen.

Op de kaart hiernaast is de indeling in de verschillende landschappen te zien.

De kenmerken van elk landschap zijn in belangrijke mate richtinggevend voor de inpassing van een erf in zijn omgeving. U kijkt dus allereerst in welk landschap uw erf of uw (bouw)plan zich bevindt. Per landschap (elk landschap in een hoofdstuk) laten we vervolgens stap voor stap zien hoe een inpassingsplan kan worden opgesteld. Daarbij gaan we eerst in op de kenmerken van het landschap en het erf en doen we vervolgens handreikingen op welke wijze uw erf landschappelijk kan worden ingepast.



4. Woudontginningen

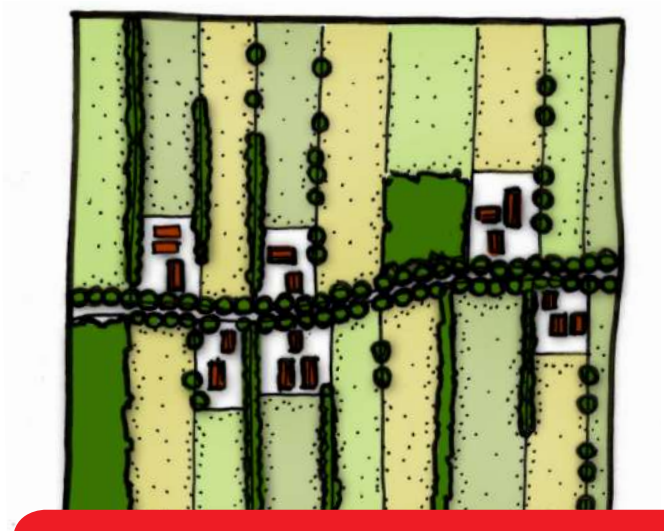
Ontstaansgeschiedenis

In de dertiende eeuw zijn de mensen begonnen met het in cultuur brengen van de dekzandruggen tussen de beekdalen. Deze ruggen zijn de hogere en dus drogere plekken in het landschap en daarom geschikt als woonplek. Haaks op de loop van de beek zijn langgerekte kavels zijn ontstaan op de dekzandruggen. De percelen worden van elkaar gescheiden door houtsingels en smalle bosstroken. De woudontginningen zijn een bijzondere vorm van esvorming, waarbij een lang-gerekt patroon van bouwlanden, heidevelden en hooilanden is ontstaan.

Kenmerkend zijn de twee parallelle wegen over de dekzandrug, die alle percelen met elkaar verbinden. De binnenweg loopt over het hoogste deel van de zandrug en is de basis van het oudste bebouwingslint. De buitenweg ligt op de overgang van de rug naar het beekdal en is pas later bebouwd. Dat is goed te zien bij Oldeberkoop waar de binnenweg (Oosterwoldseweg) eerder is bebouwd dan de buitenweg (De Weeme).

Ook de bebouwing volgt de zandrug waardoor de karakteristieke streekdorpen zijn ontstaan. Deze streekdorpen vormen een lang bebouwingslint op de rug. Het bebouwingslint van Oldeberkoop, Nijeberkoop en Makkinga wordt tot dit landschap gerekend evenals het lint van Donkerbroek en Haule.

Naast deze lange bebouwingslinten op de zandruggen zijn in de bovenloop van de Tjonger en op geïsoleerde zandruggen de linten van Fochteloo en Elsloo ontstaan. Deze bebouwingslinten worden ook tot de woudontginningen gerekend.



Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Opstrekkende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in.
- Vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal.
- Bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Laanbeplanting langs de wegen, houtsingels op perceelsgrenzen en bosstroken geven het gebied een kleinschalig karakter.
- Duidelijk contrast tussen meer beplante dekzandruggen en weidse beekdalen.
- Klinkerwegen en zandpaden.



Aandachtspunten

De woudontginningen hebben van oudsher een sterk besloten karakter. Maar door allerhande ontwikkelingen in de afgelopen decennia is dat kleinschalige, besloten beeld niet overal meer even sterk. We zien bovendien dat recente uitbreidingen van agrarische erven vaak kaal in het landschap liggen. We zetten dan ook in op een versterking van het landschapsbeeld en verbetering van de erfinpassing met houtsingels en bosstroken.

Het kleinschalige karakter van de woudontginningen vormt ook een sterk contrast met de veel opener en grootschaliger beekdalen. De bosstroken, houtsingels en laanbeplantingen langs wegen spelen daarin een belangrijke rol. We vinden het belangrijk dat het contrast met de beekdalen duidelijk zichtbaar blijft, ook in de toekomst. De overgangen naar meer open gebieden (de beekdalen) hebben een rafelig karakter, doordat singels en bosstroken in afwisselende lengtes doorlopen tot aan het open gebied. Deze gevarieerde overgangen zijn kenmerkend. Behoud en versterking van dit rafelig karakter is gewenst.

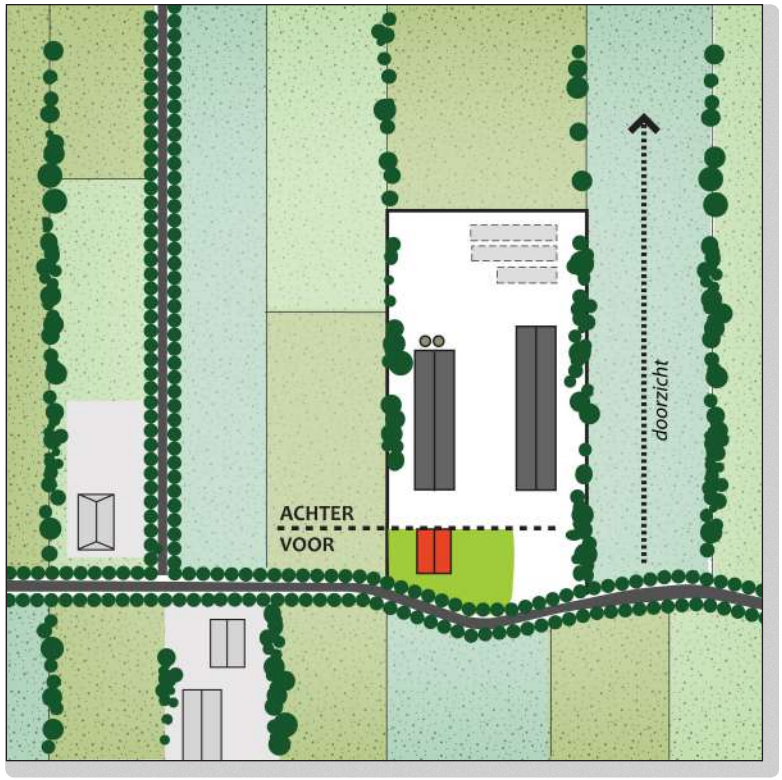
De bebouwing en beplanting zorgen samen voor een afwisselend beeld van open plekken en meer besloten gebieden waardoor een aantrekkelijk dorpssilhouet ontstaat. Doorzichten vanuit de bebouwingslinten naar het achterland zorgen voor een sterke relatie tussen het dorp en de omgeving. Wij vinden het erg belangrijk dat deze doorzichten ook voor de toekomst worden gewaarborgd.

Erven

De kenmerken van het landschap zien we ook terug in de erven. In de woudontginningen liggen de boerenerven meestal in de bebouwingslinten. De erven liggen direct aan de doorgaande weg. Ze hebben een langgrekte opzet en liggen in de opstrekkende verkavelingsstructuur, met het voorerf op de weg gericht en het achtererf grenzend aan de landerijen.

Vroeger was er een duidelijk onderscheid tussen voorerf en achtererf, maar tegenwoordig is dat beeld vervaagd. Onze inzet is erop gericht om dit onderscheid tussen voor- en achtererf te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Dit deel richt zich op het landschap. Houtsingels langs een perceelsgrens lopen door tot op het erf. Nieuwe beplantingen worden op dezelfde manier ingepast, langs perceelsgrenzen, zodat de lengterichting van het landschap wordt versterkt. Op het erf passen verder hoogstamfruitbomen, hagen en enkele solitaire bomen.

Stap 0. Bestaande situatie



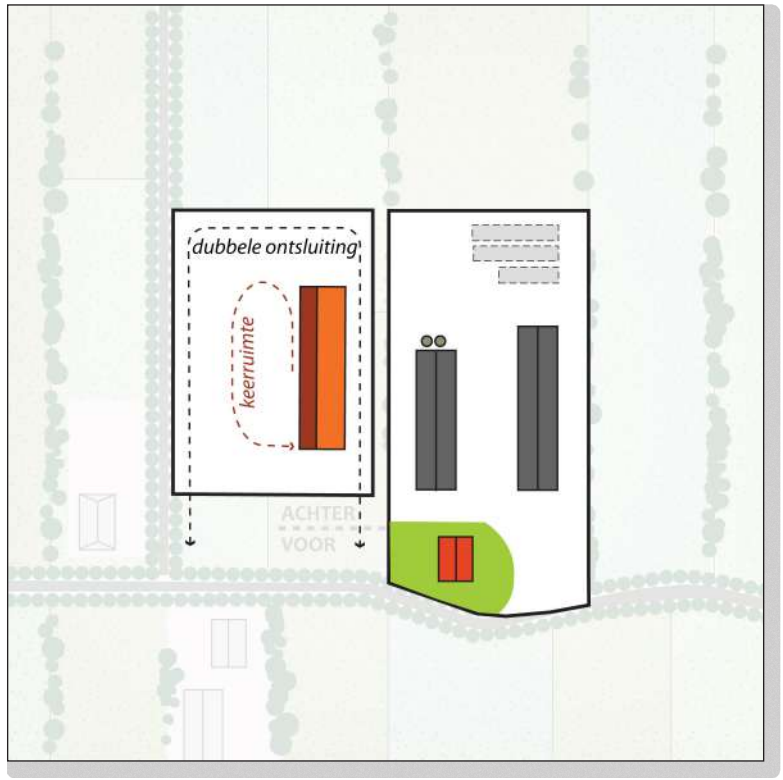
Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we houtsingels en solitaire volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) die markant zijn op het erf waardevol.



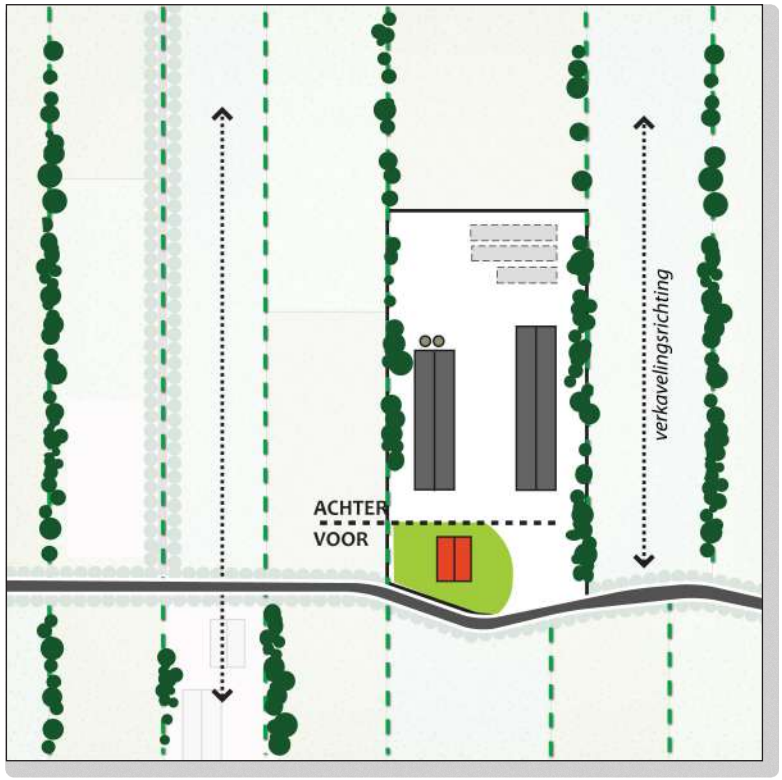
+ *Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's*
+ *Teken de bestaande bebouwing en beplanting in*
+ *Geef aan waar de grenzen van het erf liggen*
+ *Geef aan welke beplanting waardevol is*
+ *Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn*

Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestsilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?
Heeft u ook extra mavoevreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te malen. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- *Geef aan wat uw wensen zijn*
- *Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.*

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingredienten uit het landschap. De woudontginningen worden gekenmerkt door een opstrekkende verkaveling. De erven liggen daar vaak tussen.
Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

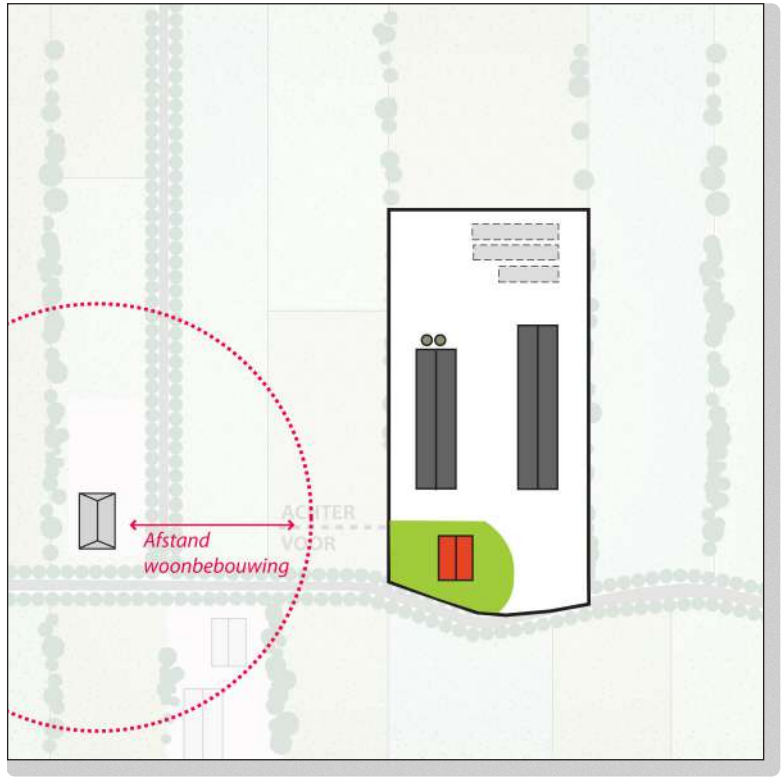
Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in de woudontginningen zijn dan ook:

- doorzichten vanaf de weg naar het achterland zoveel mogelijk behouden;
- vasthouden aan een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan: nieuwe bedrijfsbebouwing komt achter de achtergevel van het woonhuis of de oorspronkelijke boerderij;
- erfbeplanting in de vorm van houtsingels in de lengterichting van het perceel, waarbij de houtsingel over de perceelsgrens doorloopt langs het erf.

We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.

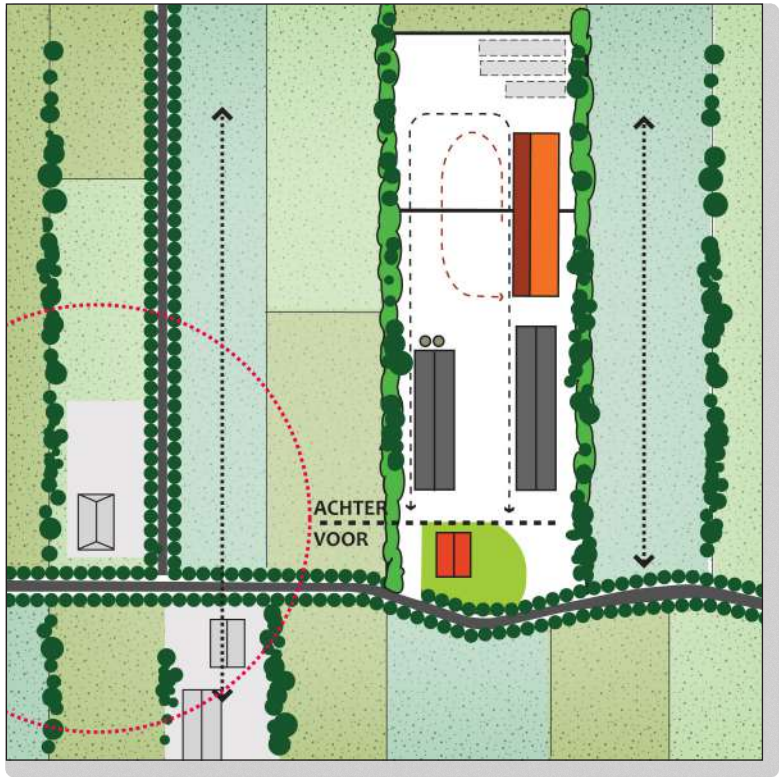
+ *Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.*
+ *Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.*

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



+ *Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.*

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.
Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

Een belangrijk onderdeel bij de inpassing is de beplanting. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. In de woudontginningen bestaat de erfbeplanting vaak uit houtsingels die doorlopen langs de perceelsgrenzen, het achterland in. Soms staat er een boom los op het voorerf.
Dit beeld, dat bepalend is voor de verweving van erven in het landschap, zien we graag terug in uw inpassingsplan, zoals ook het voorbeeld laat zien. De beplanting die u gebruikt moet wel streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).
Denk bij de inpassing ook aan de inpassing van sleufsilo's, bijvoorbeeld met een lage aarden wal of struiken.

- *Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap*
- *Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel*
- *Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)*

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de woudontginningen is de bebouwing vaak eenvoudig van vorm. Een simpele rechthoekige schuur met kap, een eenvoudige boerderij met een lage goot.

In zijn algemeenheid houden wij vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Moderne (kunststoffen) materialen mogen wel worden gebruikt, mits ze donkergekleurd zijn. Wat altijd goed past zijn riet, donkere rode tot bruine baksteen, voor de plint, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen of golfplaten. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken.
Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Om het gevoel van de kleine schaal van de woudontginningen te behouden, willen we graag een lage gootlijn voor de bebouwing, in ieder geval aan de zijde die aan het landschap grenst. Als dat niet kan, overweeg dan een dakoverstek te gebruiken of een rij beplanting om de gootlijn voor het oog laag te houden.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.



+ *Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe*
+ *Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft*









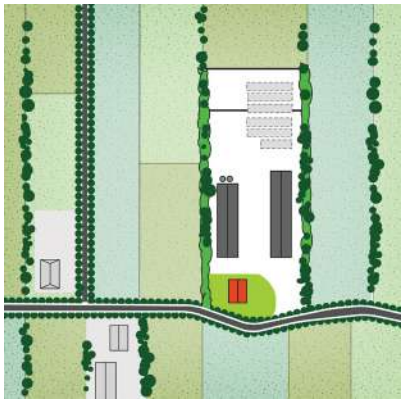




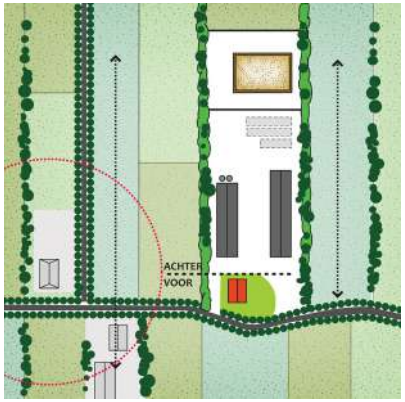
Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

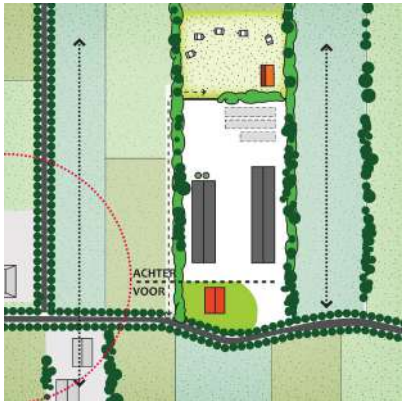
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
   - met een onderscheid in voor- en achtererf;
   - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
   - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



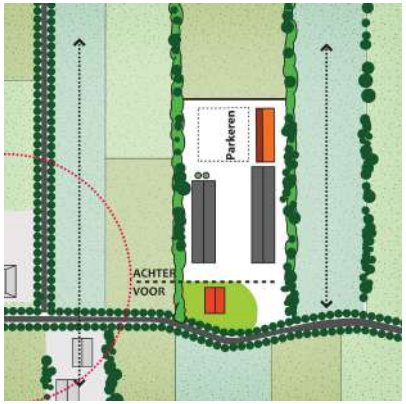
Silo's op achtererf



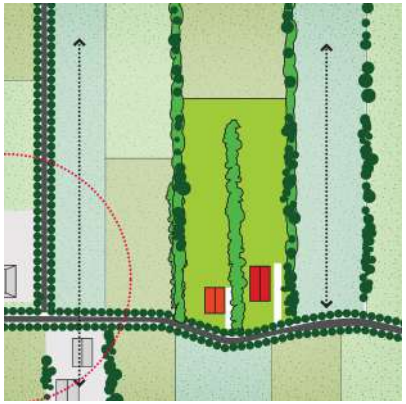
Paardenbak aan achterzijde erf



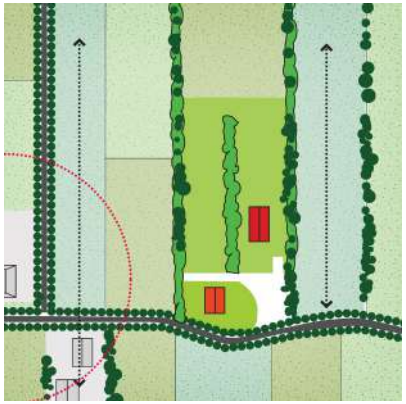
Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van houtsingels op de perceelsgrenzen, waarbij de nieuwe bebouwing grotendeels aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- In geval van stallen bij de vormgeving er van rekening houden met de mate van lichtuitstoot;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



5. Essenlandschap

Ontstaansgeschiedenis

Op de uitlopers van het Drents Plateau is, net als in Drenthe, in de vroege Middeleeuwen het essenlandschap ontstaan. Rond deze essen zijn de dorpen en buurtschappen gegroeid, zoals Oosterwolde, Jardinga, Schrappinga, Weper, Tronde en Oud Appelscha.

De essen liggen als eilanden tussen de beekdalen van het Grootdiep, de Tjonger en de Linde. Het 'onland' is vanuit de esdorpen afgeplagd en gemeenschappelijk begraasd. De lange geschiedenis van de esdorpen is in het landschap nog steeds te zien. Historische boerderijen, erven, houtsingels en (het reliëf van) de essen maken het een waardevol gebied.

Deze van oudsher relevante elementen zijn ook nu nog de drager van het landschap: de essen als bouwland, de beekdalen als hooiland en de heidevelden als weidegebied (nu onderdeel van de jonge veldontginningen). Te midden van de essen en op de overgangen naar de beekdalen liggen de dorpen. Het wegenverloop is kronkelig. De bolle vorm van de essen en de aanwezige steilranden zorgen op kleine schaal voor hoogteverschil.

In Ooststellingwerf zijn de esdorpen, op Oosterwolde na, kleine buurtschappen gebleven. Hier is het aloude samenspel tussen bebouwing en omgeving nog sterk aanwezig en zichtbaar. De esdorpen kenmerken zich door een stervormig uitwaaierend wegen- en bebouwingspatroon dat samenhangt met de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied.



Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Ruimtelijke samenhang van es, esdorp of buurtschap en beekdal, wat zich uit in het wegenverloop en beplantingselementen als esrandbosjes en houtwallen;
- Organisch wegenverloop vanuit de dorpen naar de omgeving, waarbij de wegen vaak nog een klinkerbestrating hebben en een bomenrij aan weerszijden.
- Verspreid liggende bebouwing, waarbij de ligging ten opzichte van de doorgaande weg verschilt.
- Grillig verloop van de doorgaande weg, passend binnen onregelmatige verkavelingsopzet.
- Onregelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Aanwezigheid van microreliëf: bollende bouwlanden (essen) en steilranden.
- Kleinschalig landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen, esrandbeplantingen, boomgroepen, losse bomen en laanbeplanting langs de wegen.
- Klinkerwegen en zandpaden.



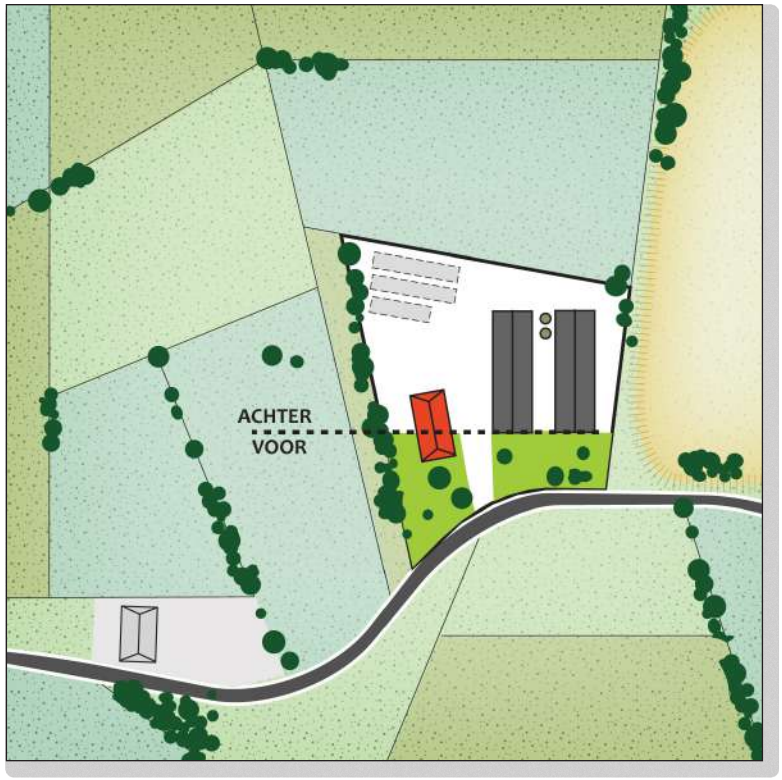
Aandachtspunten

Het essenlandschap is een waardevol cultuurlandschap. We zien dat de karakteristieke elementen
van het essenlandschap onder druk staan, door schaalvergroting en rond Oosterwolde door de aanwas van bebouwing. Als gemeente vinden we het van groot belang dat het reliëf van de essen behouden blijft. Wij stimuleren het verder versterken van de esrandbeplantingen, om het besloten karakter van dit landschap te benadrukken. Zandwegen mogen niet worden verhard.

Erven

Het essenlandschap wordt gekenmerkt door verspreid liggende erven. Op verschillende momenten zijn er doorkijkjes naar het achterliggende landschap.
Deze landschappelijke kenmerken vinden we terug op de erven. De oriëntatie van de bebouwing wisselt en ook de vorm van de erven is variabel. Meestal is het voorerf is gericht op de weg, het achtererf is vaak gekoppeld aan de (eenmans)es.
De erven in het essenlandschap worden getypeerd door een rafelig silhouet van bebouwing en beplanting. De bebouwing wisselt af met houtsingels, boskavels en kleine boomgroepen. Desondanks hebben de erven een duidelijk onderscheid tussen een voorerf en een achtererf. Onze inzet is erop gericht om bij nieuwe ontwikkelingen verder te bouwen aan dit ruimtelijke en functionele onderscheid.
Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf.
De erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden met hoogstamfruit of notenbomen. Vaak ligt aan een zijde een houtsingel, die langs een perceelsgrens verder loopt het landschap in. Beukenhagen vormen de afscheiding van de voortuin met de openbare weg. Wij zetten in op een versterking van dit beplantingspatroon.

Stap 0. Bestaande situatie



Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we houtsingels en solitaire volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) die markant zijn op het erf waardevol.

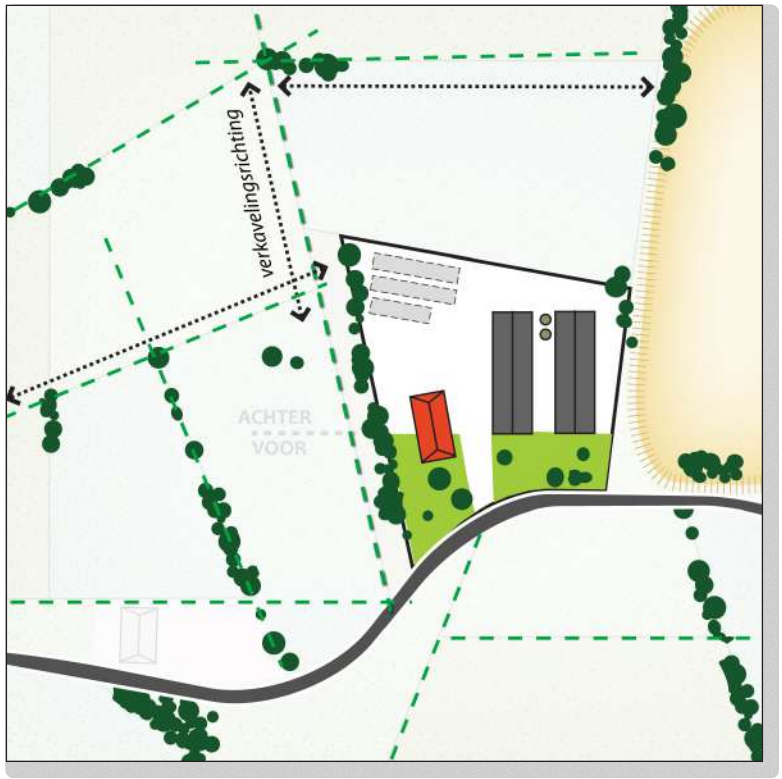
- *Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's*
- *Teken de bestaande bebouwing en beplanting in*
- *Geef aan waar de grenzen van het erf liggen*
- *Geef aan welke beplanting waardevol is*
- *Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn*

Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestsilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?
Heeft u ook extra mavoevreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te malen. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- *Geef aan wat uw wensen zijn*
- *Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.*

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingredienten uit het landschap. Het essenlandschap kenmerkt zich door een variabele blokvormige verkaveling. De erven hebben vaak een onregelmatige opzet met bebouwing die ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de weg onder een hoek staat.
Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

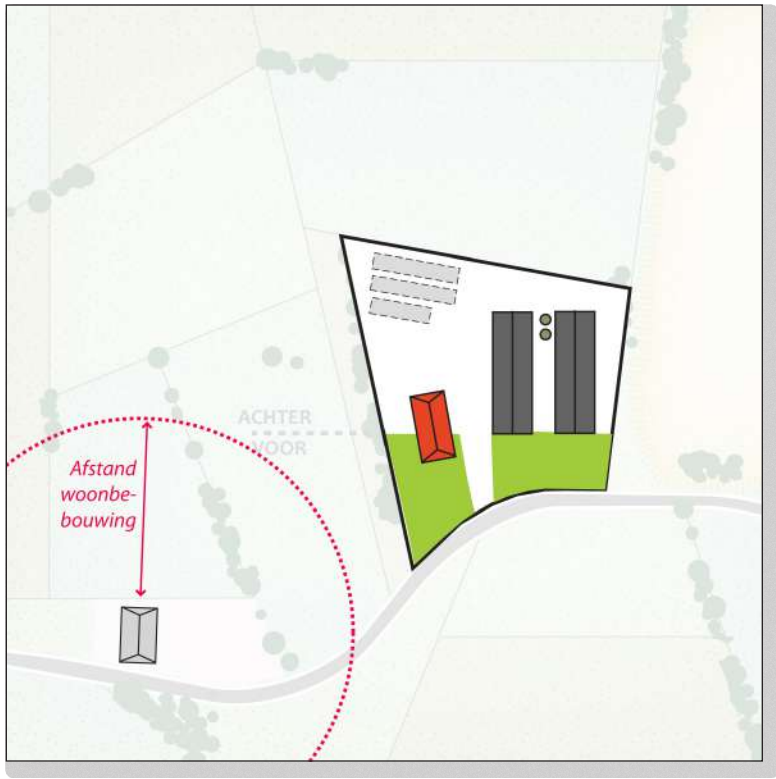
Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het essenlandschap zijn dan ook:

- het zicht op de essen, steilranden en andere hoogteverschillen zoveel mogelijk vrij houden;
- niet bouwen op de es
- het silhouet van het erf waarbij bebouwing en beplanting elkaar afwisselen blijft behouden;
- vasthouden aan een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.

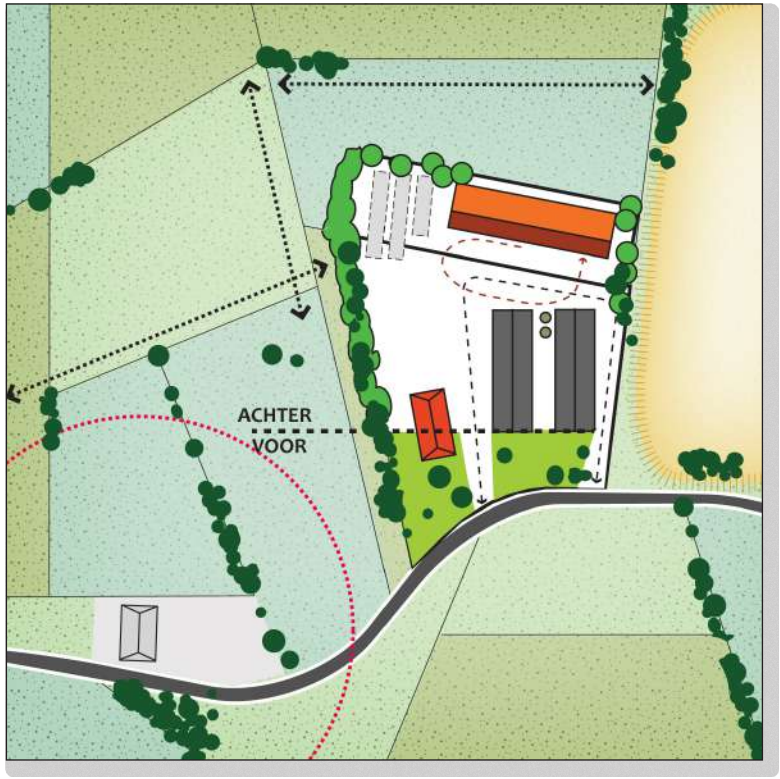
+ *Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.*
+ *Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.*

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



+ *Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.*

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.
Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

Een belangrijk onderdeel bij de inpassing is de beplanting. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. In het essenlandschap bestaat de erfbeplanting vaak uit een eenzijdige (onregelmatige) boomsingel en één of enkele boomgroepen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Ook een boomgaard komt veel voor, net als beukenhagen.
Dit beeld, dat bepalend is voor het rafelig silhouet van het erf, zien we graag terug in uw inpassingsplan. De beplanting die u gebruikt moet wel streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen). Denk bij de inpassing ook aan de inpassing van sleufsilo's, bijvoorbeeld met een aarden wal of struiken.

- *Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap*
- *Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel*
- *Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)*

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In het essenlandschap is de bebouwing vaak eenvoudig van vorm. Een simpele rechthoekige schuur met kap, een eenvoudige boerderij met een rieten dak, lage goot en een wolfseind. Dat is kenmerkend voor dit eeuwenoude landschap.

In zijn algemeenheid houden wij vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Moderne (kunststoffen) materialen mogen wel worden gebruikt, mits ze donkergekleurd zijn. Wat altijd goed past zijn riet, donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren zijn hoogglanzende geglazuurde dakpannen, veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Om het gevoel van de kleine schaal van het essenlandschap te behouden, willen we graag een lage gootlijn voor de bebouwing, in ieder geval aan de zijde die aan het landschap grenst. Als dat niet kan, overweeg dan een dakoverstek te gebruiken of een rij beplanting om de gootlijn voor het oog laag te houden.
In de beschermde dorpsgezichten zal de gevraagde kwaliteit van de bebouwing hoger zijn.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.



+ *Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe*
+ *Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft*



Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
   - met een onderscheid in voor- en achtererf;
   - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
   - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



Silo's op achtererf



Paardenbak aan achterzijde erf



Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij;
- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomgroepen op het erf en aan één zijde een houtsingel op de perceelsgrens, waarbij de nieuwe bebouwing voor een deel aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het erf passen solitaire bomen en hoogstamfruitbomen in een boomgaard;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



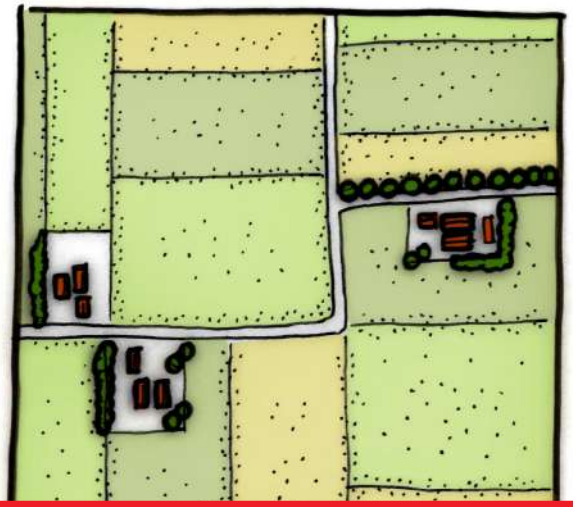
6. Heideontginningen

Ontstaansgeschiedenis

De heideontginningen zijn de gronden in de gemeente die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Ook komen er veel dobben en pingo's voor, relicten van tienduizenden jaren geleden.
Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Er is een afwisseling tussen bouwlanden, weilanden en bospercelen. Op sommige plekken zijn nog restanten van de heide aanwezig. Bij Appelscha is een deel van de oude zandgronden beplant om het stuivende zand vast te houden. Hoogteverschillen komen niet voor.

Vanwege de late periode van ontginning liggen er in dit landschap geen dorpen. Wel hebben er door het gebied tramlijnen gelopen die in dezelfde perio-de als de heideontginningen zijn aangelegd. Er is een spoorverbinding geweest tussen Noordwolde, Makkinga en Oosterwolde en vanuit Gorredijk via Donkerbroek naar Oosterwolde en vandaar verder richting Appelscha.



Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- De structuur van het gebied wordt bepaald door een rechthoekige verkaveling met een afwisseling van landbouwgrond, grote bospercelen en heiderestanten en daarmee een afwisseling van open en besloten gebieden.
- Bebouwing ligt verspreid aan de meestal sterk beplante wegen.
- Regelmatige opzet van erven.
- Aanwezigheid van pingoruïnes.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven als verdichtingen aan de weg.
- Afwisseling van open en besloten gebieden.
- Zandpaden.
- Wegbeplantingen.



Aandachtspunten

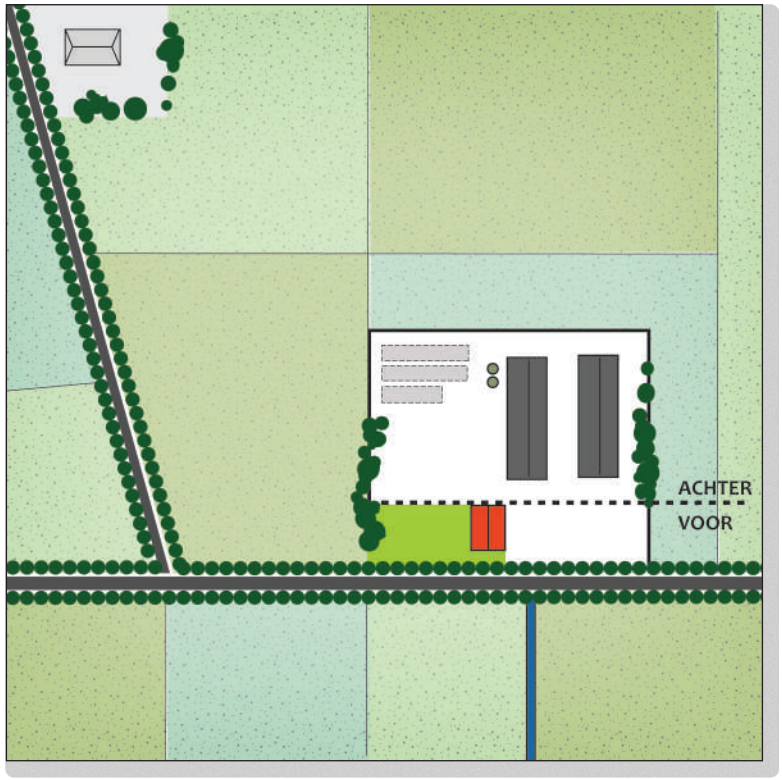
De heideontginningen zijn een relatief jong landschap. Door de rationele verkaveling en ontginning is een duurzame robuuste landschappelijke structuur ontstaan, die we als gemeente als basis willen vasthouden voor de toekomst. We zetten daarom in op een verdere versterking van deze structuur. Stevige erfbeplantingen als losse landschapselementen passen daarin. De nog aanwezige pingo's, dobben en zandwegen willen we als cultuurhistorisch waardevolle relicten behouden.

Erven

In de heideontginningen vormen de doorgaande wegen de bebouwingslinten waar de meeste erven aan liggen. De erven liggen direct aan de weg of op korte afstand
van de weg. De erven liggen in de verkavelingsstructuur en zijn vaak royaal van omvang. Ze hebben een rechthoekige tot langgerekte opzet. Op veel erven zijn stallen tot op het voorerf gebouwd.
Dat past bij het beeld waarin het onderscheid tussen voorerf en achtererf is vervaagd. Onze inzet is erop gericht om dat onderscheid juist weer te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Dit deel richt zich op het landschap, op de gronden die bij de boerderij horen.

De erfbeplanting is op dit moment sterk uiteenlopend: van een singel op de perceelsgrens tot een groter bosperceel waar het erf naast ligt. Passend in dit soort landschappen zijn erfbeplantingen die een forse maat hebben. Brede singels rond het erf vormen een scherpe grens met de omgeving. De beplanting op het erf bestaat uit bomenrijen, erfbosjes en enkele solitaire
bomen.
We kiezen ervoor om in de heideontginningen de erfbeplanting in ieder geval één hoek van het achtererf te laten omkaderen. Hiermee wordt het groene karakter van het erf versterkt en ontstaat een fraaie achterwand voor de (nieuwe) bebouwing.

Stap 0. Bestaande situatie



Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we houtsingels en solitaire volwassen bomen die passen in de streek (eik, beuk, kastanje, linde) die markant zijn op het erf waardevol.

- *Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's*
- *Teken de bestaande bebouwing en beplanting in*
- *Geef aan waar de grenzen van het erf liggen*
- *Geef aan welke beplanting waardevol is*
- *Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn*

Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestsilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?
Heeft u ook extra mavoevreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te malen. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- *Geef aan wat uw wensen zijn*
- *Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.*

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingredienten uit het landschap. De heideontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, varierend van een opstrekkende tot een meer blokvormige verkaveling. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

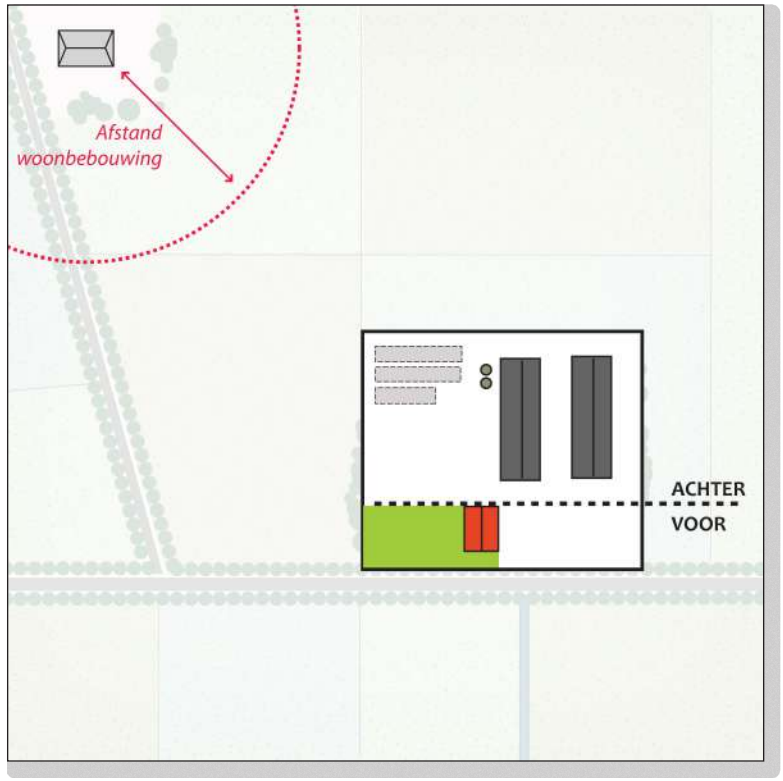
Bij het opstellen van een inpassingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. De belangrijkste uitgangspunten bij aanpassingen aan erven in het heideontginningslandschap zijn dan ook:

- vasthouden aan de rationele opzet van de verkaveling en van de erven;
- waar het landschap wordt gedomineerd door een opstrekkende verkaveling wordt door de situering van bebouwing, nokrichting en de richting van de beplanting deze verkavelingsrichting versterkt;
- het silhouet van het erf als groen cluster in het landelijk gebied behouden;
- respecteren van een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan.

We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.

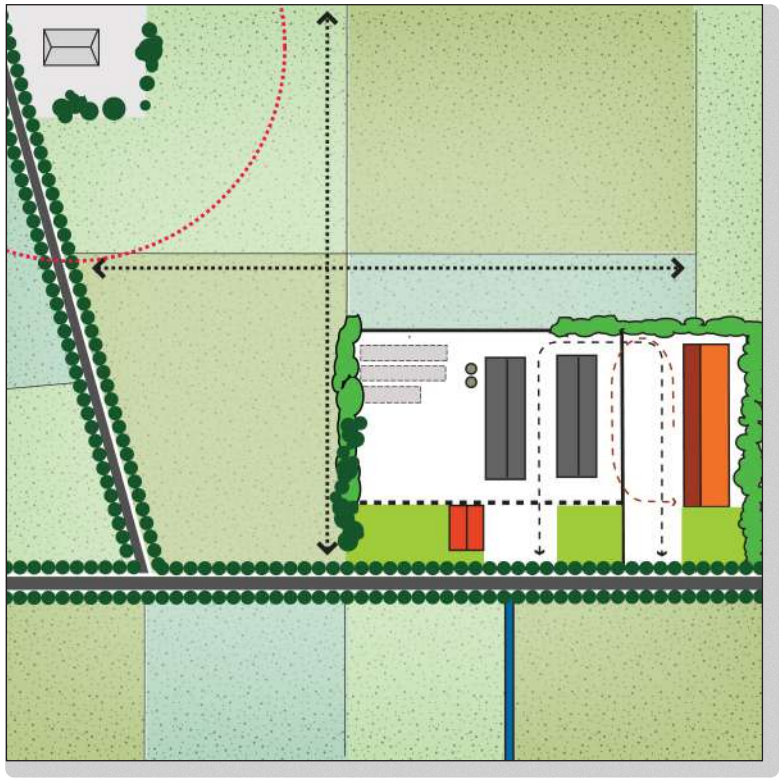
+ *Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.*
+ *Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.*

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



+ *Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.*

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.
Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

Een belangrijk onderdeel bij de inpassing is de beplanting. We hechten veel waarde aan een goede erfbeplanting. In de heideontginningen bestaat de erfbeplanting vaak uit boomsingels op de erfgrenzen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Om het beeld van de heideontginningen te versterken willen we dat een hoek van het achtererf is beplant door twee boomsingels aan weerszijden. Dit beeld zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan.

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).

- *Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap*
- *Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel*
- *Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)*

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de jonge veldontginningen is de bebouwing over het algemeen eenvoudig van vorm en opzet.

Wij houden dan ook vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.









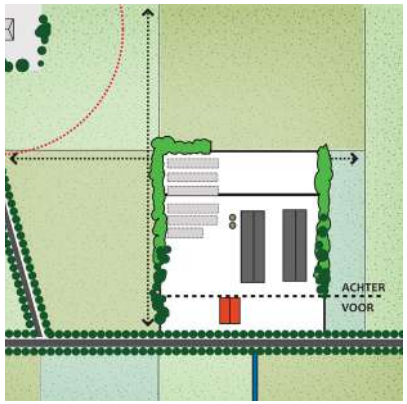


- *Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe*
- *Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft*

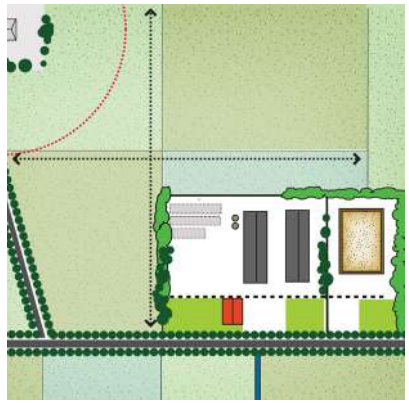
Andere voorbeelden van inpassing

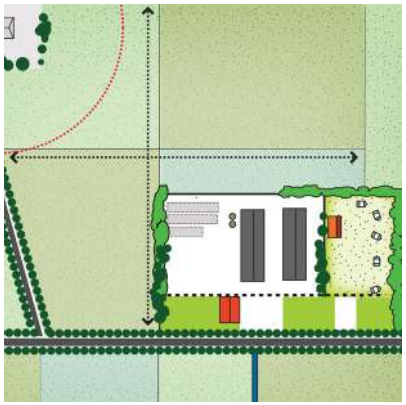
De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

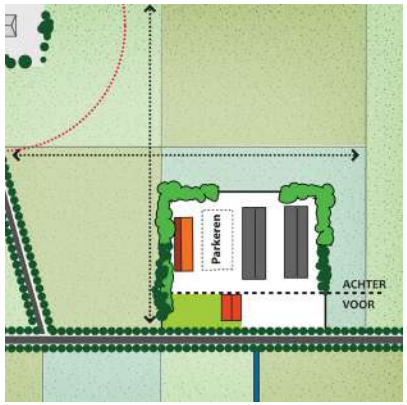
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
   - met een onderscheid in voor- en achtererf;
   - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
   - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



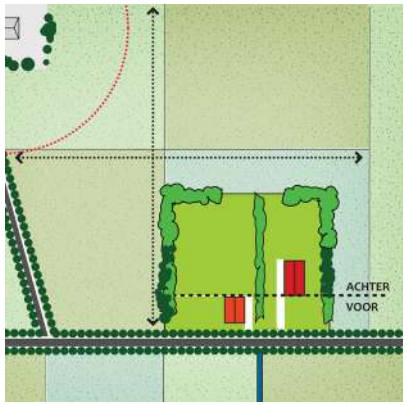
Silo's op achtererf


Paardenbak op het achtererf

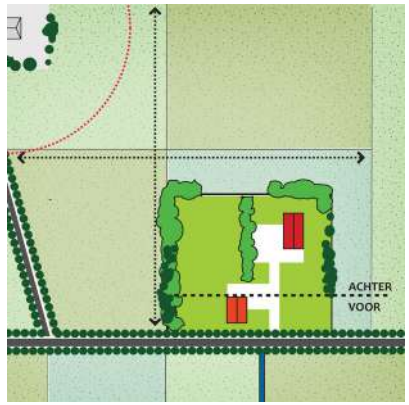

Kleinschalig kamperen bij het erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Kies voor een rechthoekige tot vierkante opzet van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomsingels op de perceelsgrenzen, waarbij een hoek van het erf in ieder geval is beplant en waarbij de (nieuwe) bebouwing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het voorerf past een enkele solitaire boom;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



7. Hoogveenontginningen

Ontstaansgeschiedenis

De hoogveengebieden zijn lange tijd ondoordringbare natte, ruige gebieden geweest. De hoogvenen strekten zich uit over het Drents Plateau tot in de bovenlopen van de beekdalen en tot aan de dekzandruggen. Vanaf het eind van de negentiende eeuw zijn de gebieden in cultuur gebracht. De turf wordt allereerst uit de hoogveengebieden gestoken waar deze droog kon worden gewonnen. Hiervoor graaft men een hoofdvaart: de Opsterlandse Compagnonsvaart, Appelschaster Vaart, Haulerwijkstervaart of Lycklamavaart. Vanaf de hoofdvaart worden haaks daaropstaande wijken gegraven in een duidelijke ritmiek en met dezelfde onderlinge afstand. Ook in de naamgeving komt dat vaak terug zoals bij Ravenswoud met Eerste Opwiek, Tweede Opwiek, etc. Zo ontstaat een rationeel ontginningspatroon.

De turf wordt over het water afgevoerd. Langs de vaarten waar de turfstekers zich vestigen, ontstaan veenkoloniedorpen. De vaarten vormen zo naast transportas een ontginngingsbasis en afwateringskanaal voor het onland.
De leidijken vormen een grens tussen ontginning en onland en beschermen op deze wijze het ontgonnen land tegen wateroverlast vanuit het hoogveen. Bovendien werd met de leidijken de hoge waterstand van het onland in tact ge-houden en hadden de leidijken daardoor tegelijk de functie als verdedigingslinie voor het rijke Friese land.

Doordat vrijwel al het veen is afgegraven bestaat de bovengrond van de hoogveenontginningen nu uit zand. Het landschap van de hoogveenontginningen kenmerkt zich door open gebieden die door sterk beplante wegen worden ingekaderd. De erven liggen als beplante clusters aan deze wegen. Rond Ra-



Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Hoofdvaart als drager van de ontginning met haaks daarop wijken op regelmatige afstand van elkaar.
- Bebouwingslinten die zijn uitgegroeid tot langgerekte dorpen langs de hoofdvaart.
- De structuur van het gebied wordt bepaald door een opstrekkende verkaveling haaks op de hoofdvaart.
- Leidijken als waterkering bij Fochteloo en Waskemeer.
- De bebouwing ligt enerzijds geconcentreerd aan de doorgaande wegen langs de hoofdvaarten en anderzijds verspreid aan de meestal rechte wegen in het omringende gebied.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven meest een tot tweezijdig beplant en regelmatig van opzet.
- Open gebieden die door beplante wegen worden begrensd.
- Erven als verdichtingen aan de weg.



venswoud komt veel bosaanplant voor, waardoor de boskavels het gebied een meer besloten karakter geven.
De omgeving rond Haulerwijk, en ten noorden van Appelscha (Ravenswoud) wordt tot de hoogveenontginningen gerekend. Ravenswoud is in 2007 aangewezen als beschermd gezicht. De gaafheid van de veenontginning, gecombineerd met de relatief geringe ouderdom maken het gebied van groot belang.

De waarde van het beschermd gezicht zit in het rationele verkavelingspatroon van het gebied, gebaseerd op een patroon van hoofdwijken en dwarswijken, met een historische boerderijreeks op de kop van de kavels. Samen met het naastgelegen onontgonnen Fochteloërveen geeft het gebied een totaalbeeld van de ontwikkelingsgeschiedenis van de veenontginningen.

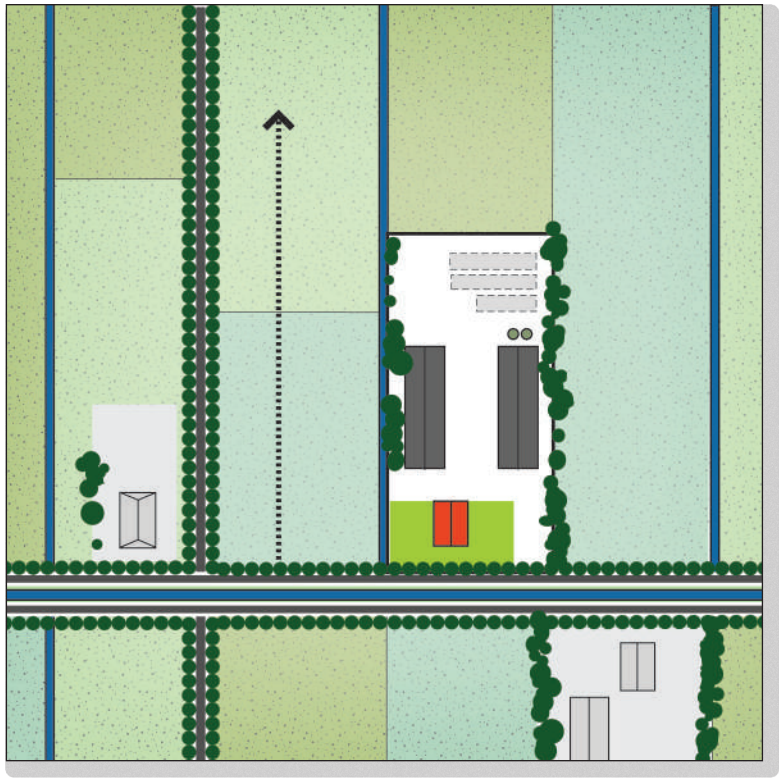
Aandachtspunten

Door het dempen van wijken bevatten de hoogveenontginningen in Ooststellingwerf ook kenmerken van de heideontginningen. Omdat beide landschappen een rationele opzet kennen, lijkt het onderscheid tussen beide landschapstypen daarmee te vervagen. Als gemeente willen we de specifieke kenmerken van de hoogveenontginningen hooghouden. We stimuleren daarom het zichtbaar en open houden van de wijken, zeker in het zicht vanaf de weg. Daarnaast streven we naar perceelsbeplantingen aan weerszijden van het erf, zodat de opstrekkende richting van de verkaveling wordt benadrukt.

Erven

In de hoogveenontginningen zijn de meeste erven onderdeel van de bebouwingslinten aan de doorgaande wegen langs de hoofdvaarten, zoals de Haulerwijkstervaart of de Opsterlandse Compagonsvaart. Daarnaast ligt een deel van de erven langs uitvalswegen in de hoogveenontginningen, zoals de Drentse Weg en aan de rand van het Fochteloerveen.
De erven liggen direct aan de weg en zijn meestal compact van opzet. Hierdoor is het verschil tussen voorerf en achtererf soms vervaagd. Onze inzet is erop gericht om dat onderscheid juist weer te accentueren. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf.
Vaak zijn erfgrenzen beplant, waardoor de erven groene verdichtingen vormen aan de eveneens sterk beplante wegen. Dat beeld is kenmerkend voor dit landschap. Wij zetten daarom ook in op versterking van deze karakteristiek door te kiezen voor een erfbeplanting op de zijdelingse perceelsgrenzen, waarmee de ontginningsrichting wordt benadrukt.
De beplanting kan bestaan uit brede singels of bosstroken. Waar het erf grenst aan een wijk, wordt in ieder geval het voorerf vrij gehouden van beplanting op de perceelsgrens, zodat de waterstructuur vanaf de weg beleefbaar blijft.
Enkele solitaire bomen zijn in alle gevallen passend op het voorerf.

Stap 0. Bestaande situatie



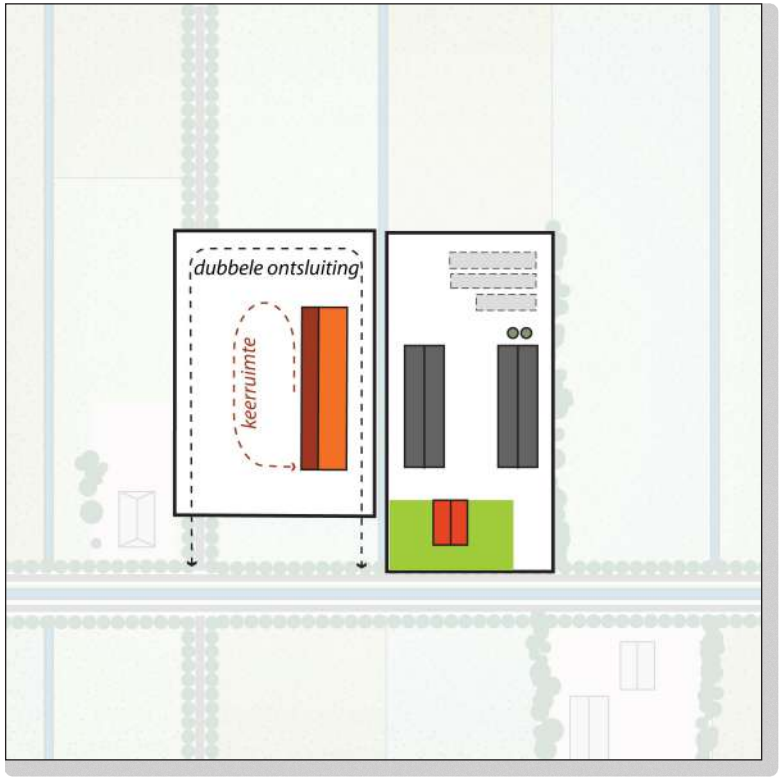
Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Een mooi doorzicht bijvoorbeeld.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we volwassen boomsingels die passen in de streek (bijvoorbeeld met eik, els, abeel, liguster, meidoorn) waardevol. Ook een markante losse boom op het voorerf kan waardevol zijn.



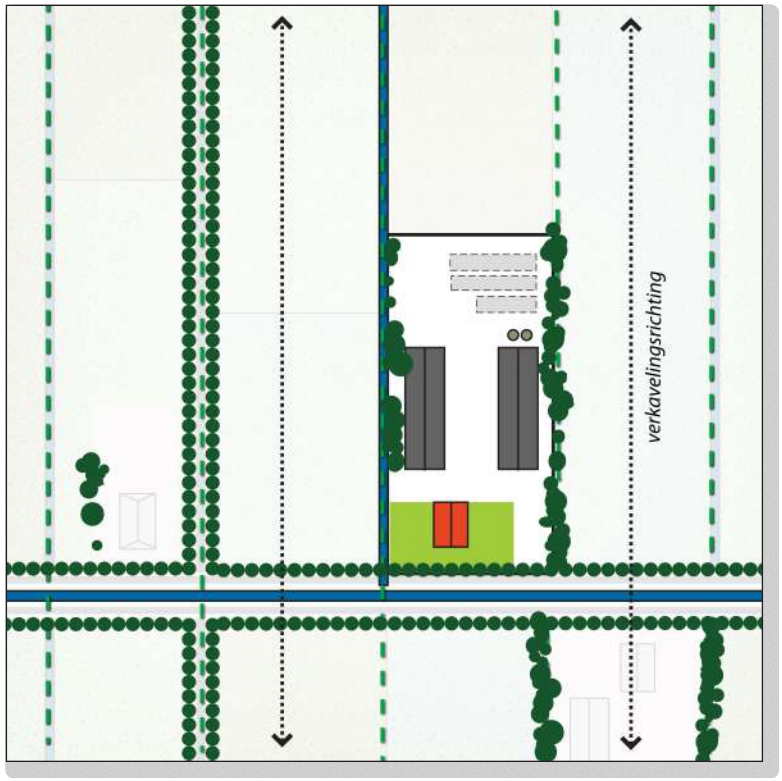
+ *Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's*
+ *Teken de bestaande bebouwing en beplanting in*
+ *Geef aan waar de grenzen van het erf liggen*
+ *Geef aan welke beplanting waardevol is*
+ *Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn*

Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestsilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?
Heeft u ook extra mavoevreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te malen. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- *Geef aan wat uw wensen zijn*
- *Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.*

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingredienten uit het landschap. De hoogveenontginningen kenmerken zich door een rationele, meest opstrekkende verkaveling. Het ligt dan voor de hand om het erf aan de achterzijde uit te breiden. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.

Bij het opstellen van een inpassingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. Daarbij geven we de volgende aanwijzingen mee:

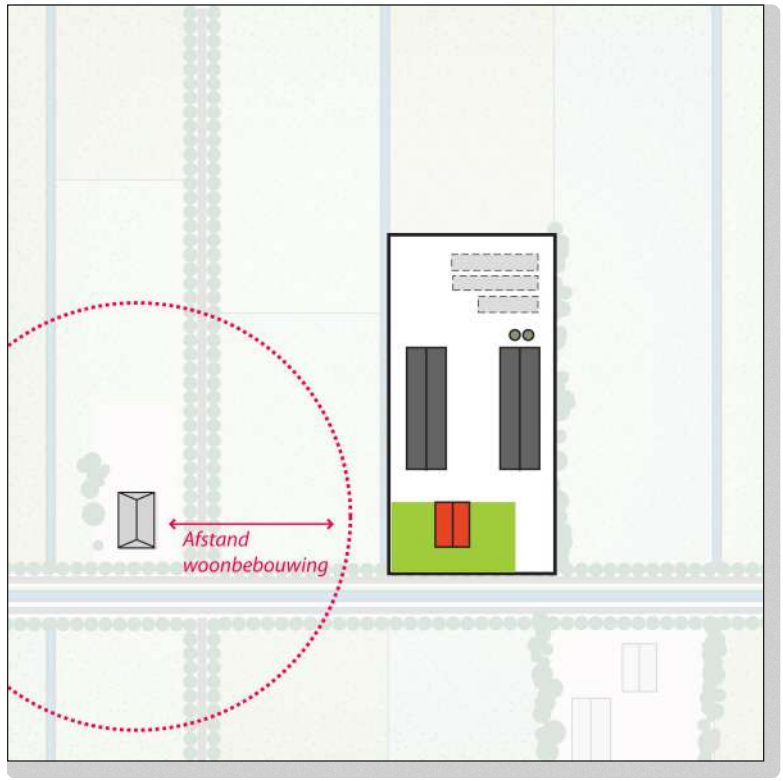
- streef naar een compacte opzet van het erf;
- geef het nieuwe erf een duidelijke rechthoekige vorm.

Op voorhand staan we niet positief tegenover het overschrijden van perceelsgrenzen, al weten we dat het soms onontkomelijk is. Een erf kan dan ook pas in de breedte worden uitgebreid als dat om bedrijfslogistieke redenen noodzakelijk is.
We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing met erfbeplanting, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.



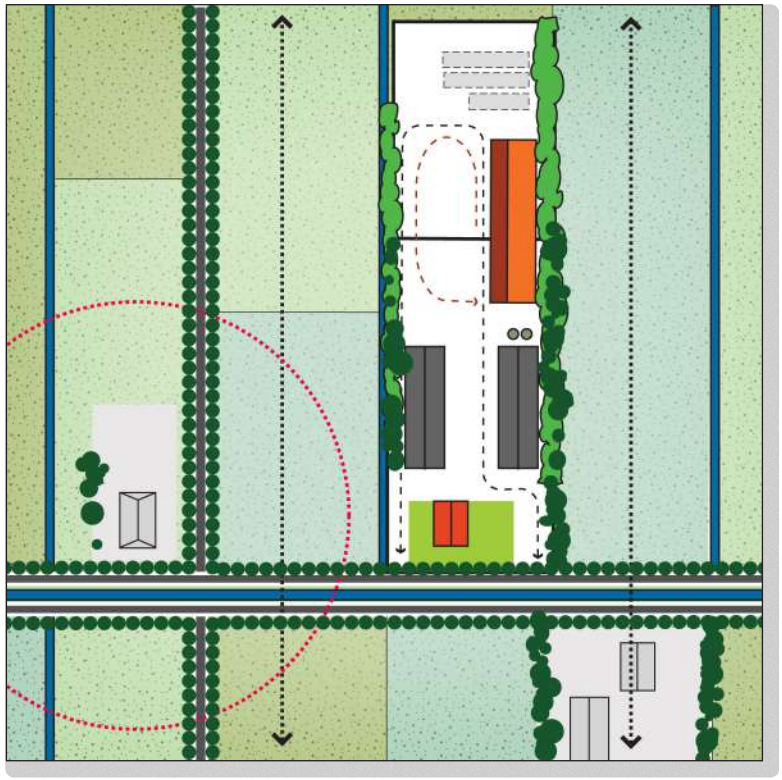
+ *Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.*
+ *Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.*

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



+ *Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.*

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.
Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

In de hoogveenontginningen bestaat de erfbeplanting vaak uit boomsingels op de erfgrenzen. Soms staat er een boom los op het voorerf. Dit beeld zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan. Om de herkenbaarheid van de hoogveenontginningen in stand te houden, willen we graag de wijkenstructuur zichtbaar houden. Houd daarom het voorerf vrij van beplanting op de erfgrens.

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).

+ *Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap*
+ *Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel*
+ *Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)*

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de hoogveenontginningen is de bebouwing over het algemeen eenvoudig van vorm en opzet.

Wij houden dan ook vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.









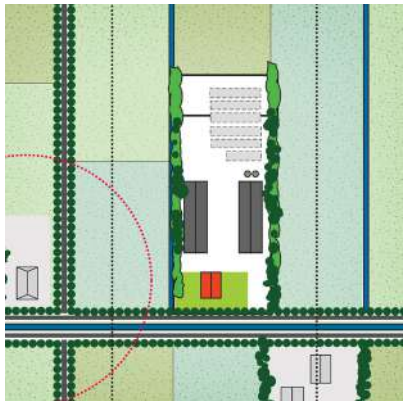


+ *Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe*
+ *Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft*

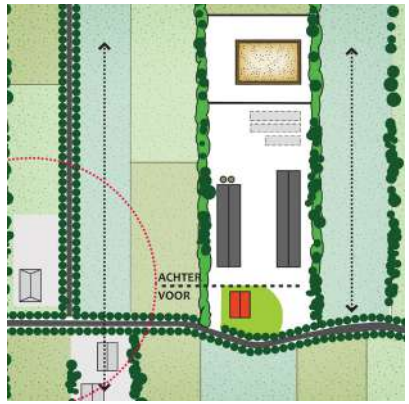
Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

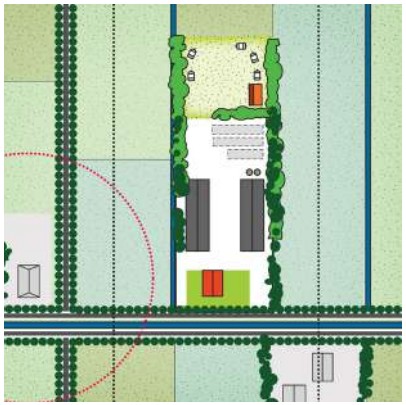
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
   - met een onderscheid in voor- en achtererf;
   - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
   - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



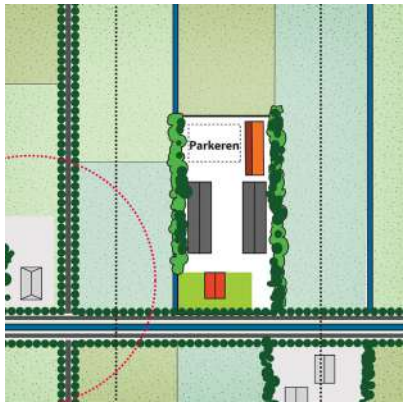
Silo's op achtererf



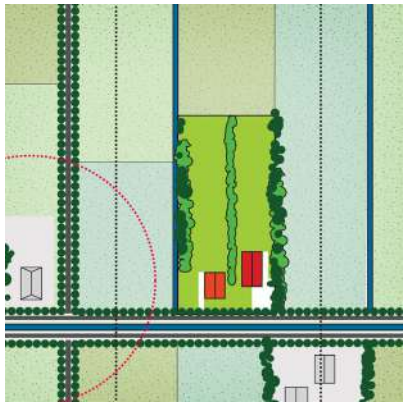
Paardenbak aan achterzijde erf



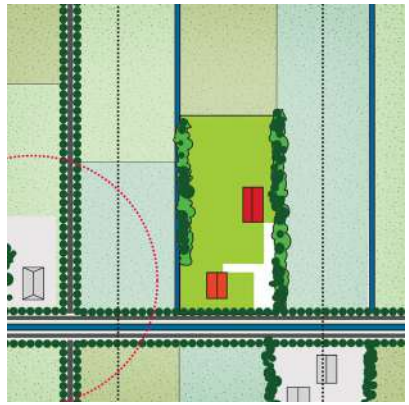
Kleinschalig kamperen aan achterzijde erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Kies voor een rechthoekige tot vierkante opzet van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van houtsingels op de perceelsgrenzen aan weerszijden van het erf, waarbij de (nieuwe) bebouwing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt;
- Houd het zicht op de wijken vanaf de weg vrij van beplanting;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het voorerf past een enkele solitaire boom;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).



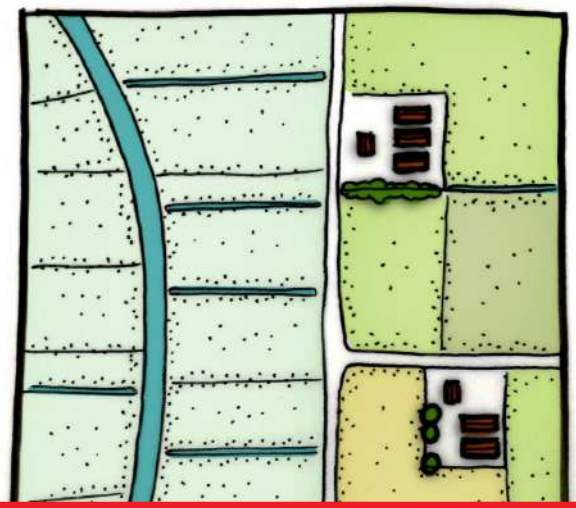
8. Beekdalen

Ontstaansgeschiedenis

De beekdalen zijn lage, door beken uitgesleten delen tussen de zandruggen. Doordat ze van oudsher nat en moeilijk begaanbaar waren, zijn de beekdalen lange tijd onbewoond gebleven. In de Middeleeuwen fungeerden de beekdalen als hooiland en weidegrond voor het vee.
In Ooststellingwerf liggen de beekdalen van de Linde, de Tjonger (Kuunder) en het Grootdiep. Van oorsprong zijn dit meanderende beken, maar vanwege onder andere de waterbeheersing zijn de beken in de vorige eeuw gekanaliseerd: de Tjonger in 1880 en de Linde vanaf 1922.

Een deel van de beekdalen heeft tegenwoordig ook een natuurfunctie. De beekdalen kenmerken zich door een grote verscheidenheid van open landschap met (natte) hooilanden, rietlanden tot een meer besloten landschap met elzenbroekbossen en wilgenstruwelen.

In de beekdalen staat het slotenpatroon haaks op de loop van de beek. Bebouwing komt in de beekdalen beperkt voor langs doorgaande wegen door het beekdal, zoals boven Oosterwolde of aan ruilverkavelingswegen, bijvoorbeeld in het gebied ten noorden van Makkinga.



Landschapskarakteristiek

Landschapsstructuren

- Slotenpatroon haaks op de loop van de beek.
- Bebouwing komt beperkt voor en ligt verspreid aan later aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Rationele en planmatig aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Een grootschalige openheid, die sterk contrasteert met de meer besloten woudontginningen op de zandruggen.
- Meer besloten gebieden in de bovenloop, vaak in gebruik als natuurgebied.
- Incidentele beplanting, meestal gekoppeld aan de erven.



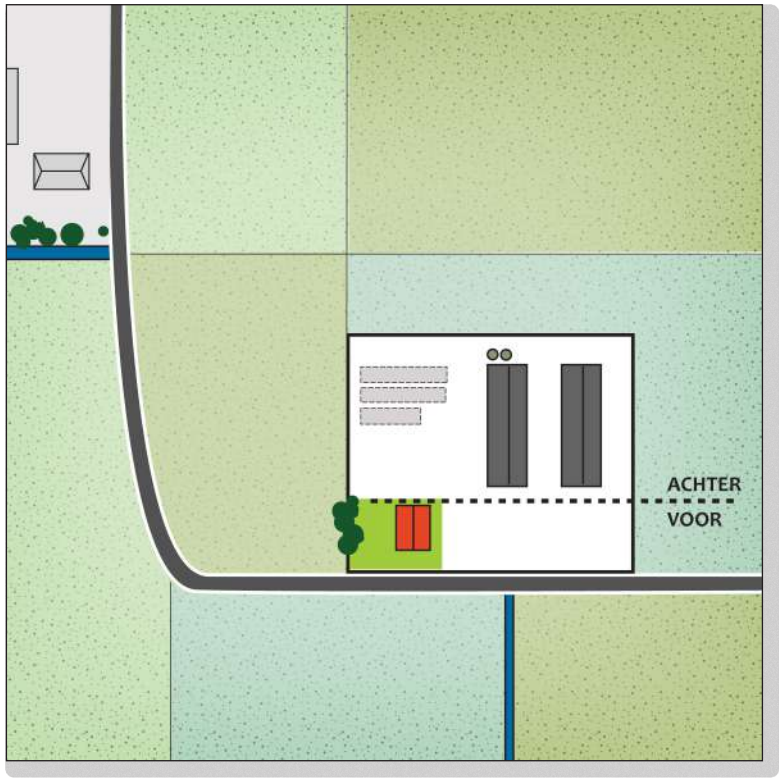
Aandachtspunten

Door klimaatveranderingen en afspraken in het kader van goed waterbeheer ligt het accent tegenwoordig op het herstellen van het meer natuurlijke karakter van de beekdalen. We zullen nieuwe bouwplannen ook in dat licht beoordelen. Nieuwe bebouwing in het beekdal mag daarom niet strijdig zijn met dergelijke wateropgaven . Vanwege het open karakter van beekdalen, zijn
wij voorzichtig met het toevoegen van nieuwe clusters van bebouwing die een verdichting van het gebied mogelijk zouden kunnen maken. De ontwikkeling van erven zien wij vooral in de lengterichting, zodat het zicht vanaf de weg naar het landschap zoveel mogelijk in stand blijft.

Erven

Pas nadat het waterbeheer in de beekdalen goed was geregeld, zijn er erven ontstaan in de beekdalen. De erven zijn dan ook relatief nieuw. Hun opzet varieert van rechthoekig tot vierkant. Ze zijn allemaal helder van opzet met een duidelijk onderscheid tussen voor- en achtererf. Opvallend is de vaak forse schaal van het erf en de stallen. Meestal is er een vrijstaand woonhuis op het erf.
Beplanting op de erven is wisselend van geen beplanting tot boomsingels rondom het erf. Wij willen dat de erven als groene eilanden in de open ruimte te herkennen zijn. Onze inzet is daar dan ook op gericht.

Stap 0. Bestaande situatie



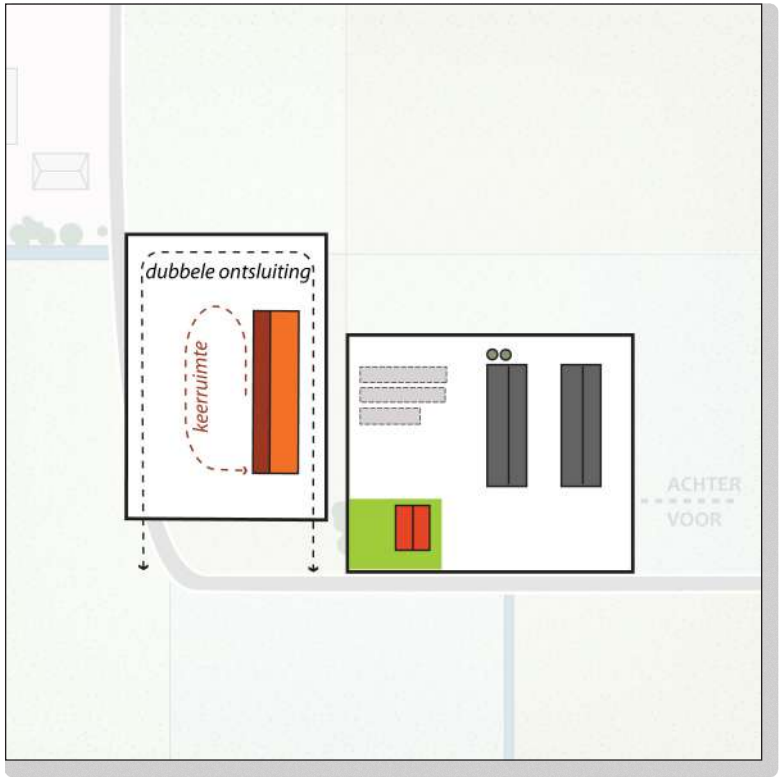
Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen beginnen we met het in beeld brengen van de bestaande situatie. Dat is het vertrekpunt. Waar staat de huidige bebouwing, welke bebouwing wordt eventueel gesloopt, waar liggen de grenzen van het erf? Maar we kijken ook in de omgeving. Zijn er bijzonderheden in de directe omgeving van het erf? Nabije buren, sloten of een natuurgebied.

We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel langs uw erf. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting dan ook aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven. Over het algemeen vinden we volwassen boomsingels die passen in de streek (bijvoorbeeld met els, abeel) waardevol. Ook een markante losse boom op het voorerf kan waardevol zijn.



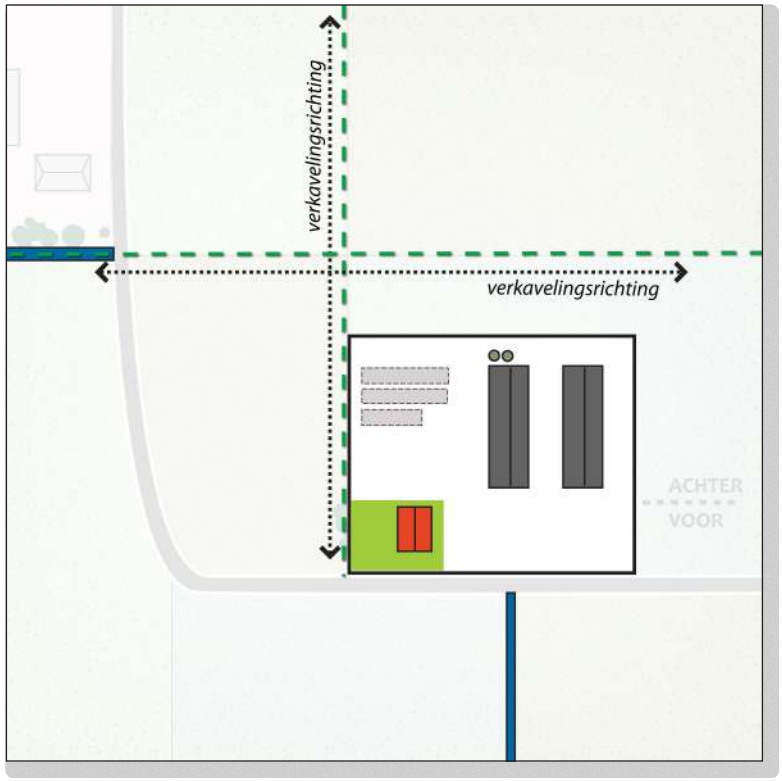
+ *Maak foto's van het bestaande erf en bekijk luchtfoto's*
+ *Teken de bestaande bebouwing en beplanting in*
+ *Geef aan waar de grenzen van het erf liggen*
+ *Geef aan welke beplanting waardevol is*
+ *Geef aan of er in de directe omgeving van uw erf bijzondere landschappelijke waarden zijn*

Natuurlijk heeft u uw wensen, niet voor niets staat u op het punt om uw erf verder te ontwikkelen. Het is goed om in beeld te brengen wat uw wensen zijn. Een paardenbak, een mestsilo of een nieuwe stal? En van welke omvang dan?
Heeft u ook extra mavoevreerruimte nodig op het erf, zodat vrachtwagens of loonwerkers niet ingewikkelde en tijdrovende draai- en keerbewegingen hoeven te malen. Of misschien een tweede ontsluiting van uw erf?



- *Geef aan wat uw wensen zijn*
- *Voor zover ze van een maatvoering zijn te voorzien, zet die dan maatvast op papier.*

Stap 2. Kenmerken landschap



In de volgende stap kijken we naar de ingredienten uit het landschap. De beekdalen kenmerken zich door hun rationele opzet met rechthoekige, bijna vierkante erven. Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het voorerf wordt gewoond, het achtererf is het deel waar wordt gewerkt.
Bij het opstellen van een inpassingsplan borduren we voort op de kenmerken van het landschap en van het erf. Daarbij geven we de volgende aanwijzingen mee:

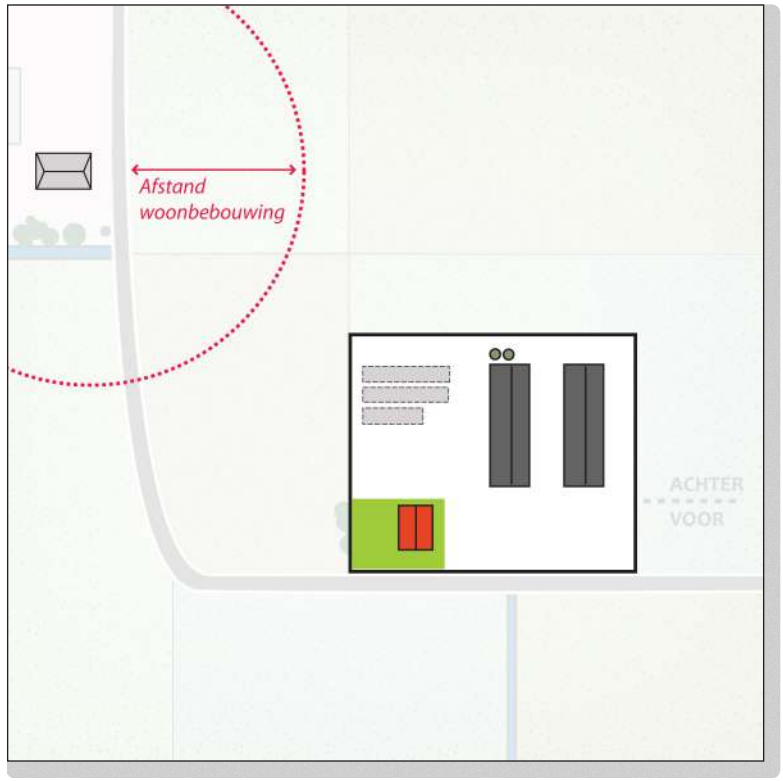
- vasthouden aan de rationele opzet van de verkaveling en van de erven;
- het silhouet van het erf als groen cluster in de openheid van het gebied behouden;
- streef naar een compacte opzet van het erf;
- breid het erf bij voorkeur uit binnen de perceelsgrenzen;
- geef het nieuwe erf duidelijke rechte hoeken.

Op voorhand staan we niet positief tegenover het overschrijden van perceelsgrenzen, al weten we dat het soms onontkomelijk is. Een erf kan dan ook pas over perceelsgrenzen heen worden uitgebreid als dat om bedrijfslogistieke redenen noodzakelijk is.

We adviseren u de ruimte te nemen voor de inpassing van uw bouwplan. Dat biedt niet alleen voldoende kansen voor een goede inpassing met erfbeplanting, maar maakt het ook mogelijk om eventuele latere aanpassingen aan uw erf gemakkelijker te realiseren. Een krappe opzet kan de ontwikkeling van het erf in een latere fase juist op slot zetten. Ook is in die gevallen vaak de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.

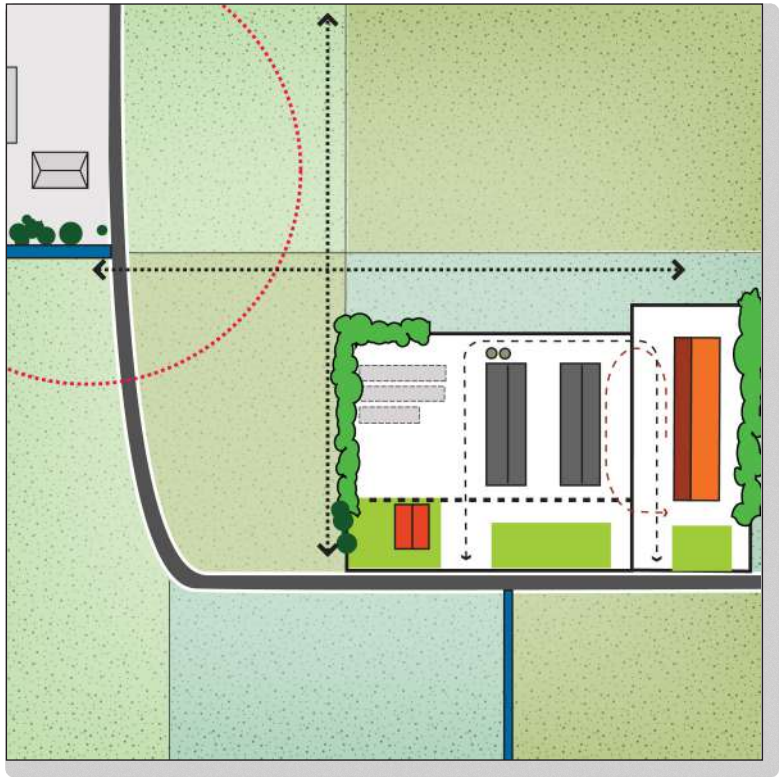
+ *Geef aan welke landschappelijke kenmerken zich op en rond uw perceel bevinden.*
+ *Trek over uw erf een denkbeeldige lijn die de scheiding vormt tussen het voorerf en het achtererf.*

In hoofdstuk 2 van dit procesboek hebben we stil gestaan bij het maken van de integrale afweging of de voorgenomen locatie de juiste plek is voor de gewenste ontwikkeling. In deze afweging is ook gekeken naar randvoorwaarden uit de omgeving. Als deze randvoorwaarden er daadwerkelijk zijn en ze kunnen van invloed zijn op de uitwerking en de inpassing van het plan op de locatie, dan is het goed om ze ook aan te geven en mee te nemen in de planvorming.



+ *Geef eventuele ruimtelijke randvoorwaarden die uit het voortraject komen aan op kaart, bijvoorbeeld de afstand tot naastgelegen woningen.*

Stap 4. Inpassingsplan



Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf in de omgeving en rekening houden met de randvoorwaarden die vanuit de omgeving worden gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van milieu.
Het uiteindelijke resultaat is een plan dat zowel bedrijfseconomisch als landschappelijk voldoet. Een mooi erf dat goed is ingepast in de omgeving en waar het goed werken is. Maar waar (indien gewenst) ook zicht is op ruimte voor toekomstige groei.

In de beekdalen zijn boomsingels op de erfgrenzen een passende inpassing. om het landschapsbeeld van de beekdalen te versterken willen we dat een hoek van het achtererf is beplant door twee boomsingels aan weerszijden. Dit beeld zien we graag terug in uw erfinrichtingsplan.

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).

Neem ook sleufsilo's mee bij de inpassing, bijvoorbeeld door struiken of een lage aarden wal. De beplanting die u gebruikt moet streekeigen zijn en passen bij de bodemsoort (zie daarvoor de bijlage met beplantingstypen).

- *Maak een inpassingsplan dat rekening houdt met de wensen vanuit een goede bedrijfsvoering en rekening houdt met de kenmerken van het landschap*
- *Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel*
- *Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel)*

Tot slot kan een goede vormgeving van de bebouwing en andere bouwwerken bijdragen aan een goed eindbeeld van een fraai erf. In de hoogveenontginningen is de bebouwing over het algemeen eenvoudig van vorm en opzet.

Wij houden dan ook vast aan eenduidige bouwvolumes met natuurlijke en gebiedseigen kleuren en materialen. Dat mogen ook moderne materialen zijn, mits ze donkergekleurd zijn. Wat goed past zijn donkere rode tot bruine baksteen, donker houtwerk en eenvoudige donkergrijze dakpannen. Wat wij in ieder geval afkeuren is veel wit (en andere lichte kleuren) en glimmende oppervlakken. Ook opvallend gekleurde en grote hekwerken rond paardenbakken en als erfafscherming vinden we niet passend.

Donkerte wordt steeds vaker gezien als een kwaliteit van het landelijk gebied. Kies daarom bij voorkeur voor bebouwing waar in de vormgeving rekening is gehouden met de mate van lichtuitstoot.









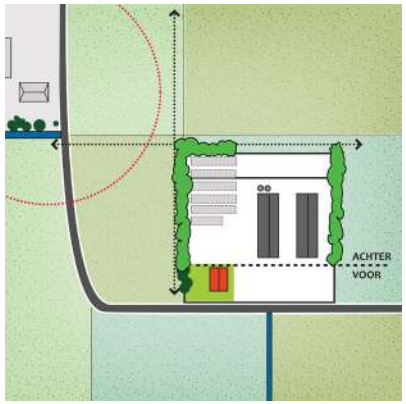


- *Voeg, indien aanwezig, de bouwtekeningen toe*
- *Gebruik eventueel referentiebeelden om te laten zien welk eindbeeld u voor ogen heeft*

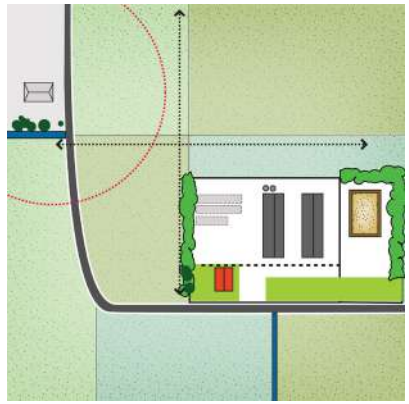
Andere voorbeelden van inpassing

De denkstappen op de vorige pagina's zijn universeel, of het nu om de bouw van een stal gaat of een andere uitbreiding van het erf. De principes die daar worden gebruikt, gelden ook voor de inpassing van andere elementen op een erf, zoals een camping of paardenbak. De belangrijkste uitgangspunten blijven:

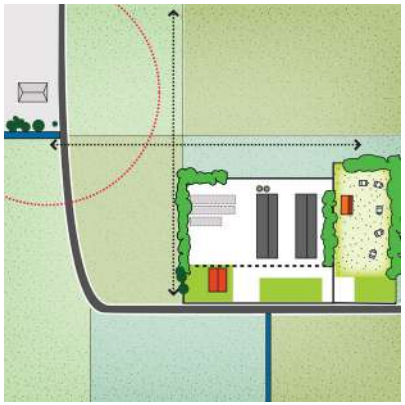
1. in beeld brengen van de wensen van de uitbreiding;
2. in beeld brengen van de landschappelijke kwaliteiten;
3. rekening houden met randvoorwaarden uit de omgeving;
4. opstellen van een inpassingsplan:
   - met een onderscheid in voor- en achtererf;
   - het nieuwe erf vormgeven als één erf;
   - met benutten van beplanting als middel voor de inpassing in het landschap.



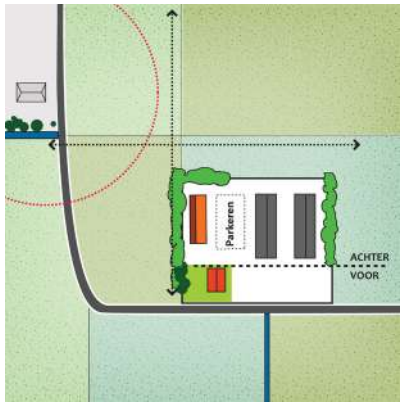
Silo's op achtererf



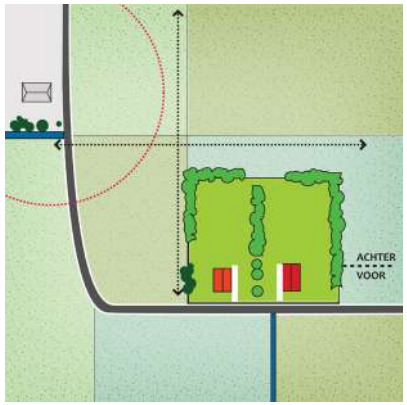
Paardenbak op het achtererf



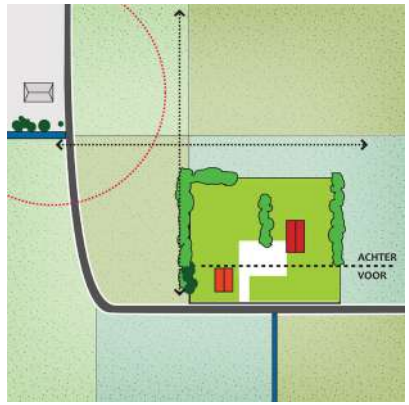
Kleinschalig kamperen bij= het erf



Functieverandering naar bedrijf



Toepassing ruimte voor ruimte - splitsen van erf



Toepassing ruimte voor ruimte op bestaand erf

Uitbreidingsrichting

- Zorg dat u de ruimte neemt voor uw bouwplan. Past het bouwplan niet op het erf, kies dan voor een vergroting van het erf;
- Kies zo mogelijk voor een uitbreiding aan de achterzijde van het erf;
- Kies voor een rechthoekige tot vierkante opzet van het erf;
- Probeer de uitbreiding binnen de bestaande perceelsgrenzen te situeren;
- Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij.

Inrichting van het erf

- Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;
- Plaats nieuwe bebouwing op voldoende afstand van bestaande bebouwing. Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;
- Nieuwe bebouwing, opslag of stalling komt op het achtererf, achter de achtergevel van de oorspronkelijke boerderij;
- Laat de oorspronkelijke boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af. Kies zo mogelijk voor stallen en bijgebouwen een lagere nokhoogte dan de hoogte van de oorspronkelijke boerderij.

Inpassing van het erf

- Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;
- Nieuwe erfbeplanting in de vorm van boomsingels langs minimaal twee perceelsgrenzen en één hoek, waarbij de (nieuwe) bebouwing zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken wordt;
- Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;
- Pas ook sleufsilo's in, bijvoorbeeld met struiken of een lage aarden wal;
- Op het voorerf past een enkele solitaire boom;
- Rond het voorerf past een haag;
- Voor sortimentskeuze zie de bijlage.

Vormgeving bebouwing

- Kies voor de bebouwing bij voorkeur een eenvoudige vorm die past bij de functie (rechthoekige stal, silo's rond);
- Voor zover mogelijk, worden nieuwe gebouwen voorzien van een kap met een lage gootlijn;
- Kies kleuren en materialen die passen in het gebied en opgaan in hun omgeving (geen wit, geen glimmende oppervlakken).

Bijlagen

- beplantingslijst
- wijze van aanplant van houtwal of houtsingel

Verklaring

landschapstype:	
geschikt	x
minder geschikt	o
niet geschikt	
vochtbehoefte:	
groot	+
matig	o
weinig	-

Houtsingels met bomen en struiken

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Woudontginningen	Essenlandschap	Heideontginningen	Hoogveenontginningen	Beekdalen	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Berk, ruwe	Betula pendula	x	x	x			x		-	niet toepassen in beekdalen
Berk, zachte	Betula pubescens	o	x	o	x	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Braam	Rubus	x	x					x	-	
Eik, zomer	Quercus robur	x	x	x	x	o	x		-	
Es, gewone	Fraxinus excelsior			o	o	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Els, zwarte	Alnus glutinosa	o		o	x	x	x		+	niet toepassen in beekdalen
Gelderse roos	Viburnum opulus	x	x	x	o	o		x	o	
Hazelaar	Corylus avellana	x	x	x	o	o		x	+	
Hulst	Ilex aquifolium	o	o	x	x	x		x	+	
Kardinaalsmuts	Euonymus europaeus	o	o	x	x	x		x	o	geschikt voor beekdalen
Kers, zoete	Prunus avium	o	x	x				x	o	niet toepassen in beekdalen
Lijsterbes	Sorbus aucuparia	x	x	x	x	o		x	o	
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	x	x	x				x	+	
Populier, grauwe abeel	Populus canescens			o	x	x	x		+	
Roos, honds	Rosa canina	x	x	o	o			x	o	niet toepassen in beekdalen
Sleedoorn	Prunus spinosa	x	x	o	o			x	o	
Sporkehout/vuilboom	Rhamnus frangula	x	x	x	x	x		x	+	
Veldesdoorn	Acer campestre	x	o	x	o	o		x	-	
Vogelkers (inheems)	Prunus padus	o	o	o	x	x		x	+	
Vlier	Sambucus nigra	x	x	o				x	+	niet toepassen in beekdalen
Wilg, bos	Salix caprea				x	x		x	+	
Wilg, geoorde	Salix aurita				x	x		x	+	

Laanbomen en solitaire bomen

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Woudontginningen	Essenlandschap	Heideontginningen	Hoogveenontginningen	Beekdalen	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Berk, ruwe	Betula pendula	x	x	x					-	
Beuk	Fagus sylvatica	x	x	x	x	o			o	goede laanboom
Eik, zomer	Quercus robur	x	x	x	x	x			-	goede laanboom
Es, gewone	Fraxinus excelsior			o	o	x			+	
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	x	x	x	x	x			-	
Linde, kleinbladig	Tilia cordata	x	x	x	x	x			-	
Koningslinde	Tilia x europaea 'Koningslinde'	x	x	x	x	x			-	
Balsempopulier	Populus trichocarpa			o	x	x			o	
Paardekastanje	Aesculus hippocastanum	o	o	x	x	x			+	ziektegevoelig
Walnoot, zwarte	Juglans nigra	x	x	x	x	o			o	
Hoogstam fruitbomen	appel, peer, kers en pruim	x	x	x	o	o			o	

Hagen

Beuk	Fagus sylvatica	x	x	x	x	o			o	
Hulst	Ilex aquifolium	o	o	x	x	x			+	
Liguster, wilde	Ligustrum vulgare	x	x	x	x	x			o	
Meidoorn, eenstijlige	Crataegus monogyna	x	x	x	o	o			+	
Haagbeuk	Carpinus betulus	o	o	o	o	o			-	
Veldesdoorn	Acer campestre	x	o	x	o	o			-	

Bijzondere bomen voorerf

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Woudontginningen	Essenlandschap	Heideontginningen	Hoogveenontginningen	Beekdalen	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte	Opmerkingen
Beuk, rode	Fagus sylvatica 'Atropunicea'	x		x	x	x			o	
Es, goud	Fraxinus excelsior 'Allgold'					x			+	
Moerbei, zwarte	Morus nigra	x	x	x					-	
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	x	x	x	x	x			-	

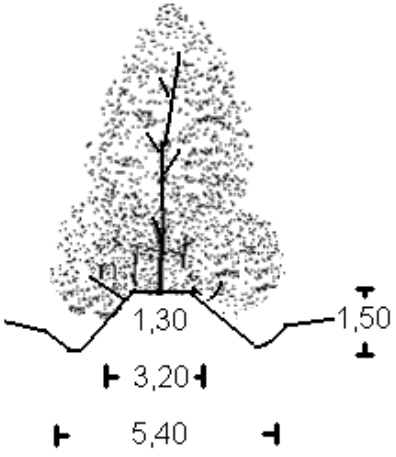
Heesters voorerf

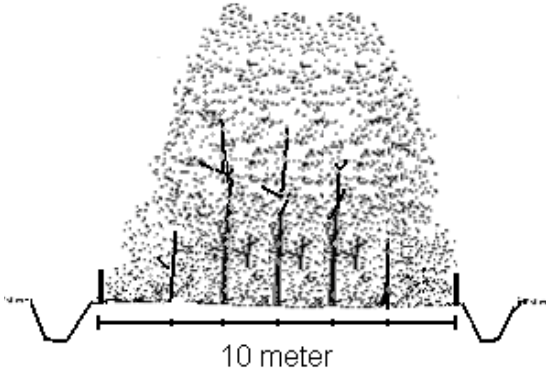
Boerenjasmijn	Philadelphus species	x	x	x	x	x		x	o	
Hortensia	Hydrangea macrophylla cv's	x	x	x	x	x		x	+	
Krent	Amelanchier lamarckii	x	x	x	x	x		x	-	
Ribes, rode	Ribes sanguineum	x	x	x	x	x		x	o	
Sering	Syringa cv's	x	x	x	x	x		x	o	

Bessenstruiken moestuin

Aalbes	Ribes rubrum	x	x	x	o	o			o	
Kruisbes	Ribes uva-crispa	x	x	x	o	o			+	
Zwarte bes	Ribes nigrum	x	x	x	o	o			-	

Wijze van aanplant voor een houtwal of houtsingel





HOUTWAL

- Te planten in 4 rijen onderlinge afstand van 50 cm.
- De buitenste rijen 100 % heesters.
- In de rij plantafstand van 100 cm.
- De middelste rijen 100 % boomvormers zigzag in de rij.
- Om de 200 cm.

HOUTSINGEL

- Planten 5 rijen, plantafstand tussen de rij 150 cm.
- Driehoeksverband.
- Afstand buitenste rij en afrastering of sloot is 200 cm.
- Buitenste 2 rijen bestaan uit 100% struiken.
- De middelste 3 rijen bestaan uit 90 % boomvormers en 10 % struiken.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf
[redacted]

Rapport
[redacted]

20 augustus 2015

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ. 50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 31 62 06
E assen@bugelhajema.nl
I www.bugelhajema.nl

Bijlage 3 Landschappelijke waarden per deelgebied

Bijlage 1: landschappelijke waarden per deelgebied

1. Woudontginningen

Landschapsstructuren

- Opstrekkende verkavelingsstructuur met percelen vanaf de zandrug het beekdal in.
- Vaak parallelle wegenstructuur met een binnenweg op het hoogste deel van de zandrug en een buitenweg aan de zijde van het beekdal.
- Bebouwing geconcentreerd langs rechte wegen over de zandrug.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Laanbeplanting langs de wegen, houtsingels op perceelsgrenzen en bosstroken geven het gebied een kleinschalig karakter.
- Duidelijk contrast tussen meer beplante dekzandruggen en weidse beekdalen.
- Klinkerwegen en zandpaden.

2. Essenlandschap

Landschapsstructuren

- Ruimtelijke samenhang van es, esdorp of buurtschap en beekdal, wat zich uit in het wegenverloop en beplantingselementen als esrandbosjes en houtwallen;
- Organisch wegenverloop vanuit de dorpen naar de omgeving, waarbij de wegen vaak nog een klinkerbestrating hebben en een bomenrij aan weerszijden.
- Verspreid liggende bebouwing, waarbij de ligging ten opzichte van de doorgaande weg verschilt.
- Grillig verloop van de doorgaande weg, passend binnen onregelmatige verkavelingsopzet.
- Onregelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Aanwezigheid van microreliëf: bollende bouwlanden (essen) en steilranden.
- Kleinschalig landschap met een afwisseling van houtsingels, bospercelen, esrandbeplantingen, boomgroepen, losse bomen en laanbeplanting langs de wegen.
- Klinkerwegen en zandpaden.

3. Heideontginningen

Landschapsstructuren

- De structuur van het gebied wordt bepaald door een rechthoekige verkaveling met een afwisseling van landbouwgrond, grote bospercelen en heiderestanten en daarmee een afwisseling van open en besloten gebieden.
- Bebouwing ligt verspreid aan de meestal sterk beplante wegen.
- Regelmatige opzet van erven.
- Aanwezigheid van pingoruïnes.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven als verdichtingen aan de weg.
- Afwisseling van open en besloten gebieden.

- Zandpaden.
- Wegbeplantingen.

4. Hoogveenontginningen

Landschapsstructuren

- Stelsel van hoofdvaart met haaks daaropstaande wijken in regelmatige onderlinge afstand.
- Bebouwingslinten die zijn uitgegroeid tot langgerekte dorpen langs de hoofdvaart.
- De structuur van het gebied wordt bepaald door een opstrekkende verkaveling haaks op de hoofdvaart.
- Leidijken als waterkering bij Fochteloo en Waskemeer.
- De bebouwing ligt enerzijds geconcentreerd aan de doorgaande wegen langs de hoofdvaarten en anderzijds verspreid aan de meestal rechte wegen in het omringende gebied.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Erven meest een tot tweezijdig beplant en regelmatig van opzet.
- Open gebieden die door beplante wegen worden begrensd.
- Erven als verdichtingen aan de weg.

5. Beekdalen

Landschapsstructuren

- Slotenpatroon haaks op de loop van de beek.
- Bebouwing komt beperkt voor en ligt verspreid aan later aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Rationele en planmatig aangelegde ruilverkavelingswegen.
- Regelmatige opzet van erven.

Ruimtelijk-visuele kenmerken

- Een grootschalige openheid, die sterk contrasteert met de meer besloten woudontginningen op de zandruggen.
- Meer besloten gebieden in de bovenloop, vaak in gebruik als natuurgebied.
- Incidentele beplanting, meestal gekoppeld aan de erven.

Eindnoten

1. Dit blijkt na raadpleging van de website www.fundainbusiness.nl, waar het grootste deel van het te koop of te huur staande agrarisch vastgoed en andere bedrijfspanden op te vinden zijn. Tevens is navraag gedaan bij een (agrarische) vastgoedondernemer uit de regio die weet heeft van 'stille verkoop' in deze omgeving. De ondernemer bevestigde het beeld dat fundainbusiness.nl geeft. Er is op dit moment geen aanbod van bedrijfspanden die geschikt is (te maken) voor de uitbreidingsbehoefte van Agro Graafstra BV.



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

B- GAB — Bedrijf - Gecombineerd agrarisch bedrijf

Dubbelbestemming

WR-A5 — Waarde - Archeologie 5

~~WR-C1~~ — Waarde - Cultuurhistorie 1

Gebiedsaanduiding

overige zone - recreatieve zone

Functieaanduiding

(g) — groen

Bouwvlak

bouwvlak

Verklaring

BGT en DKK 2018-03-15

Gemeente Ooststellingwerf

Bestemmingsplan Muldersweg 3, Appelscha

Verbeelding

datum:	28-09-2021
schaal:	1 : 1000 (A2)
status:	vastgesteld
projectnr.:	969.00.07.00.00
gezien:	PG

NL.IMRO.0085.BPMuldersweg3-VG01

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema Advlseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl