Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.1681.BP00000-OW01 van de gemeente Borger-Odoorn;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan woning gebonden beroep of bedrijf:

het uitoefenen van een beroep of het verlenen van diensten op juridisch, medisch, therapeutisch, administratief of kunstzinnig gebied, als ondergeschikt onderdeel in een woning of bijbehorend bouwwerk, waarbij de woonfunctie centraal staat.

Commerciële dienstverlening als bankfilialen, uitzendbureaus, makelaardij en reisbureaus, alsmede detailhandel en horeca worden niet begrepen onder een aan een woning gebonden beroep of bedrijf;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aardkundige waarden:

landvormen en aardlagen met een informatiewaarde (over de natuurlijke ontstaanswijze van het gebied), een belevingswaarde (omdat zij identiteit en variatie aan het landschap geven) en een ecologische waarde (als aiotische basis van de biodiversiteit);

1.7 afsluiterlocatie:

een (eventueel fysiek) afgebakend terrein waarop/waarin zich een voorziening bevindt waarmee, in geval van onderhoudswerkzaamheden en/of calamiteiten, een gastransportleiding kan worden afgesloten;

1.8 agrarisch aanverwant bedrijf:

een bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven of aan groene en recreatieve functies in het buitengebied, zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur, en agrarisch loonwerk, al dan niet in combinatie met onderhoud en/of reparatie van werktuigen of apparatuur;

1.9 agrarisch bedrijf:

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

1.10 agrarisch bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond waarop bebouwing met een hoofdgebouw en bijbehorende gebouwen van een agrarisch bedrijf is toegestaan;

1.11 agrarisch loonwerkbedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals het uitvoeren van cultuurtechnische werken, mestdistributie, grondverzet of soortgelijke dienstverlening;

1.12 agrarische hobbyactiviteit:

het houden van dieren op een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige wijze, waarop het Activteitenbesluit niet van toepassing is;

1.13 akkerbouw:

de vorm van grondgebonden agrarisch bedrijf die zich uitsluitend of in hoofdzaak bezighoudt met de grootschalige teelt van veldgewassen op of in de open grond;

1.14 ambacht:

het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of het leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht;

1.15 archeologisch deskundige:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie;

1.16 archeologisch onderzoek:

onderzoek (bureauonderzoek, booronderzoek, gravend onderzoek, begeleiding van bodemingrepen) verricht door een daartoe bevoegde instantie of onderneming;

1.17 archeologische verwachtingswaarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend op basis van de kans op het voorkomen van archeologische resten, ook wel archeologische verwachting genoemd. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. Hoe groter de dichtheid aan archeologische resten, hoe groter de (verwachte) archeologische waarde van een bepaalde landschappelijke eenheid. Met de termen hoge, middelhoge en lage verwachting wordt dit tot uitdrukking gebracht;

1.18 archeologische waarden:

waarden die aan een gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden. Bij toetsing aan de archeologische waarde zal telkens de Archeologische beleidsadvieskaart gemeente Borger-Odoorn toetsingskader zijn;

1.19 bebouwde oppervlakte:

de som van de oppervlakte van alle gebouwen op een bouwperceel;

1.20 bebouwing:

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

1.21 bed & breakfastvoorziening:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt met maximaal 6 kamers en maximaal 10 personen, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en die geen zelfstandige eenheid mag zijn of kan verworden tot een zelfstandige eenheid;

1.22 bedrijf:

een inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, handel, vervoer of nijverheid;

1.23 bedrijfsbebouwing:

één of meerdere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de uitoefening van een bedrijf, waaronder niet wordt begrepen een bedrijfswoning met de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken;

1.24 bedrijfswoning:

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

1.25 belemmeringenstrook:

een strook grond of water waaraan beperkingen kunnen worden opgelegd in verband met de veiligheid van ondergrondse en/of bovengrondse leidingen;

1.26 beperkt kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, sub b van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.27 bestaande:

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan

aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;

Bestaande situatie als bedoeld in lid 3.3.1:

- de ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan feitelijk en legaal tot stand gekomen stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied, voortgebracht door een agrarisch bedrijf, daaronder mede begrepen de stikstofdepositie die het agrarisch bedrijf op grond van een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan onherroepelijk verleende vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 (thans: Wet natuurbescherming) mag voortbrengen.

1.28 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.29 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.30 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.31 biovergisting (co-vergisting)

het vergisten van dierlijke mest en andere organische (afval)stromen waardoor biogas wordt opgewekt, dat daarna wordt verwerkt tot groen gas of groene stroom;

1.32 bos:

vlakvormig element met bosbeplanting van minimaal 1 ha;

1.33 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, landschap, milieu en recreatie;

1.34 bouwen:

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

1.35 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.36 bouwperceel:

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

1.37 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.38 bouwvlak:

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

1.39 bouwwerk:

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

1.40 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

een bouwwerk dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie en een plaatsgebonden karakter, hiertoe worden gerekend chalets, trekkershutten, stacaravans en dergelijke;

1.41 chalet:

een demontabel bouwwerk, ten behoeve van recreatief verblijf, bestaande uit hout of kunststof en zonder vaste verankering in de grond;

1.42 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- of tuingronden (waaronder de houtteelt), met uitzondering van bos;

1.43 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.44 dagrecreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan; de inrichting van de gronden is beperkt tot voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

1.45 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;

1.46 dienstverlening:

inrichtingen ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van commerciële en niet commerciële diensten;

1.47 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, waarbij het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt;

1.48 gebouw:

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

1.49 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden en het bieden van (pension)stalruimte voor paarden; maneges zijn hierin niet begrepen;

1.50 geluidsbelasting:

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

1.51 geluidzoneringsplichtige inrichting:

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

1.52 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;

1.53 hoofdgebouw:

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

1.54 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, hieronder niet begrepen discotheken en dancings;

1.55 houtteelt:

het telen van hout gericht op uitsluitend de productie als onderdeel van een agrarisch bedrijf;

1.56 intensieve veehouderij:

agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en die gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapenhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen, met uitzondering van grondgebonden melkveehouderij en het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet;

1.57 mobiel kampeermiddel:

een onderkomen dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter; hiertoe worden gerekend tenten, toercaravans en campers; onder 'zonder een plaatsgebonden karakter' wordt verstaan het innemen van een standplaats op hetzelfde terrein voor niet langer dan het zomerseizoen;

1.58 kampeerplaats:

een afgeschermd terrein van circa 100 m^2, waarop één tot ten hoogste drie kampeermiddelen voor een familie of een bij elkaar horende groep personen kunnen worden geplaatst;

1.59 kampeerterrein:

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.60 kleinschalig kampeerterrein:

een verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 25 kampeerplaatsen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, hieronder niet begrepen chalets, trekkershutten en stacaravans;

1.61 kantoor:

een inrichting voor het op commerciële basis verlenen van diensten, zonder een baliefunctie;

1.62 karakteristieke gebouwen:

gebouwen die behoren tot het cultureel erfgoed vanwege hun cultuurhistorische waarde, architectonische en/of kunsthistorische waarde, situationele en/of ensemblewaarde, gaafheid en/of herkenbaarheid of zeldzaamheid;

1.63 kil- of zakgoot:

de schuin aflopende goten die zich bevinden in de overgang (kil) tussen twee naar binnen gerichte dakvlakken;

1.64 kwetsbaar object:

een object als bedoeld in artikel 1, sub l van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.65 landgoed:

een openbaar toegankelijk (bos)complex, al dan niet met overige gronden, met daarin een woongebouw 'van allure' met maximaal twee à drie wooneenheden en een minimale omvang van de bebossing van minimaal 5 hectares; bovendien vormt het woonhuis een architectonische eenheid met het omringende grond;

1.66 landschappelijk inpassingsplan

plan dat aangeeft op welke wijze de inpassing van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in het desbetreffende gebied plaatsvindt; tot deze inpassing behoren de situering van de opstallen en de inrichting van het perceel, waaronder de erfbeplanting ten opzichte van het landschap; het gaat om bestaande en gewenste karakteristieken en kwaliteiten van het landschap;

1.67 landschappelijke waarden:

de essentiële elementen en kenmerken van landschappen, fysiek van aard, zoals beschreven in het 'kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn';

1.68 logies:

het bedrijfsmatig (nacht)verblijf bieden aan een recreant of tijdelijke werknemer, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.69 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen op het gebied van educatie, waaronder begrepen peuterspeelzaal, kinderopvang en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, religieuze, museale, sociaal-culturele en sociaal-medische en publieksgerichte voorzieningen;

1.70 manege:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, gericht op het bieden van gelegenheid voor het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen, alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten;

1.71 mestbassin:

een voorziening, niet zijnde een opslagtank of verpakking, die bestemd en geschikt is voor het bewaren van drijfmest;

1.72 mestsilo:

een opslagplaats voor dierlijke mest, niet zijnde mestbassin, mestzak of mestkelder en geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein;

1.73 monovergisting:

het kleinschalig vergisten van uitsluitend dierlijke meststoffen tot een hoeveelheid van maximaal 25.000 m^3 per jaar;

1.74 Natura 2000-gebied:

een natuurgebied dat onderdeel uitmaakt van het Europese netwerk van natuurgebieden 'Natura 2000';

1.75 natuurlijke waarden:

biotische en abiotische waarden van een gebied;

1.76 nevenactiviteiten:

activiteiten die ruimtelijk in aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie ter plekke;

1.77 neventak agrarisch bedrijf:

activiteiten die niet rechtstreeks tot de bedrijfsvoering van de agrarische hoofdactiviteit behoren en die op basis van de standaardopbrengst (SO) norm daaraan ondergeschikt zijn, hierbij kan worden gedacht aan glastuinbouw, intensieve veehouderij of biovergisting (co-vergisting);

1.78 ondergeschikte horeca:

horeca die ondergeschikt en in hoofdzaak ten dienste staat van en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken;

1.79 normaal onderhoud:

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden;

1.80 oorspronkelijk agrarisch gebouw:

c. bebouwing die de afgelopen 15 jaar nog feitelijk agrarisch is gebruikt of die in het vorige bestemmingsplan een agrarische bestemming had en
d. waarvan het hoofdgebouw het uiterlijk van een boerderij heeft;

1.81 openbaar toegankelijk gebied:

een weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.82 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en dat met een of twee wanden is omgeven; hieronder wordt in elk geval een carport verstaan;

1.83 peil:

1. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. peil ander bouwwerk:de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.84 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.85 plattelandswoning:

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf; de bedrijfswoning blijft juridisch-planologisch deel uitmaken van het agrarisch bedrijf (zie Wet Plattelandswoningen);

1.86 productiegerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht, die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden; hiertoe behoren onder andere hengstenstations, KI-stations, opfokbedrijven en stoeterijen;

1.87 publieksgerichte dienstverlening:

het al dan niet op commerciële basis verlenen van publieksgerichte diensten in de vorm van technische, administratieve en persoonlijke dienstverlening met een publieksgericht karakter, inclusief (sociaal-) culturele, medische en maatschappelijke dienstverlening met of zonder baliefunctie en de daarbij ondersteunende voorzieningen;

1.88 recreatiewoning:

een woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.89 rijstrook:

het deel van een rijbaan dat de breedte heeft van een voertuig, plus enige speling aan beide zijden;

1.90 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.91 seksinrichting:

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

1.92 sierteelt:

de teelt van siergewassen, zoals bloemen en struiken, in de volle grond (open teelt);

1.93 stacaravan:

een caravan, die als een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf dient te worden aangemerkt;

1.94 stalvloeroppervlakte:

de gezamenlijke vloeroppervlakte van de stalruimtes waarin dieren worden gehouden op de wijze van een intensieve veehouderij, alsmede de hiermee onlosmakelijk verbonden ruimtes waaronder gang- en looppaden;

1.95 stikstofdepositie:

het neerslaan van stikstof uit de lucht op een oppervlakte; de depositie wordt uitgedrukt in mol per hectare per jaar (mol/ha/jaar);

1.96 trekkershut:

een bouwwerk voor recreatief nachtverblijf van eenvoudige (houten) constructie met slaap- en kookgelegenheid, maar zonder verwarming of sanitaire voorzieningen, dat dienst doet in plaats van een zelf meegenomen tent of caravan;

1.97 verblijfsrecreatie:

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

1.98 verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter:

het houden van een kampeerterrein van kleinschalige omvang waarop mobiele kampeermiddelen kunnen worden geplaatst;

1.99 volwaardig agrarisch bedrijf:

een duurzaam agrarisch bedrijf waarvan het aannemelijk is dat het aan ten minste één arbeidskracht volledige werkgelegenheid biedt of op termijn zal bieden;

1.100 voorgevel:

de naar de weg, het voetpad of andere openbare ontsluiting toegekeerde gevel van een gebouw, met dien verstande dat slechts één gevel als zodanig kan worden aangemerkt;

1.101 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.102 vrijkomende agrarische bebouwing:

bebouwing op een bestaand agrarisch bouwperceel dat door (gedeeltelijke) beëindiging van het agrarisch bedrijf vrijkomt voor invulling met een niet-agrarische functie, dan wel gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een voormalige overeenkomstige bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn geweest, maar inmiddels een niet-agrarische functie hebben;

1.103 windturbine:

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

1.104 woning:

een complex van ruimten in een gebouw, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één persoon of meerdere personen of een gezin;

1.105 zomerseizoen:

de periode van 1 maart tot 1 november;

1.106 zorgboerderij:

een voorziening waar mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag terechtkunnen voor dagbesteding, dagopvang of arbeidstraining.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 De Dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 perceelgrens afstand:

de afstand van de perceelgrens tot het zijgevelvlak van een gebouw, daaronder niet begrepen bouwonderdelen, voor zover deze minder dan 0,5 m buiten het zijgevelvlak uitsteken en mits bedoeld onderdeel geen grotere lengte verkrijgt dan een derde van de lengte van de zijgevel van het hoofdgebouw, gemeten daar waar de afstand het kleinst is.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en toegangsportalen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de buitenzijde van de gevel niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden wolfseinden niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. agrarische cultuurgrond;

en tevens voor:

c. het behoud en het herstel van de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
d. het telen van niet-opgaande siergewassen;

met de daarbij behorende:

e. openbare nutsvoorzieningen;
f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
g. verkeersdoeleinden in de vorm van wegen, paden en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen

- Er mogen geen agrarische bedrijfsgebouwen en overkappingen worden gebouwd.

3.2.2 Bedrijfswoningen

- Er mogen geen bedirjfswoning worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

a. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van perceelafscheidingen, de waterhuishouding en de geleiding of beveiliging van het verkeer;
b. de bouwhoogte van perceelafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdig gebruik

Bewoning bedrijfsgebouwen, verblijfsrecreatie en reclamedoeleinden

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde de bedrijfswoning en de daarbij behorende gebouwen, voor permanente bewoning;
b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van bestaande (vergunde) bed & breakfastvoorzieningen, kleinschalige kampeerterreinen en recreatieappartementen;
c. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde agrarisch bedrijf;

Toename stikstofdepositie

a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het gebruik van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee, indien dit, ten opzichte van de bestaande situatie, leidt tot een toename van de stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.
b. Het bepaalde onder a geldt niet voor het gebruik, waarbij het aantal stuks vee op gronden en in bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en deze toename van de veestapel, afzonderlijk of in combinatie met andere projecten of handelingen, niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie op de maatgevende voor stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Houtteelt, bosbouw, boom- en sierteelt

a. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:
   nieuwe boom- en fruitteelt, met uitzondering van de teelt van niet-opgaande gewassen;
b. houtteelt en bosbouw, met uitzondering van bestaand productiebos.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

3.4.1 Kleinschalig kampeerterrein

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2 onder Bewoning bedrijfsgebouwen, verblijfsrecreatie en reclamedoeleinden sub b voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 25 standplaatsen.

Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. het perceel waarop het kleinschalig kampeerterrein wordt gesitueerd, heeft een oppervlakte van minimaal 5.000 m^2;
b. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein bedraagt niet meer dan 5.000 m^2;
c. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot andere woningen en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
d. de onderlinge afstand tussen kleinschalige kampeerterreinen en de afstand van een kleinschalig kampeerterrein tot andere kampeerterreinen bedraagt minimaal 500 m;
e. het kleinschalig kampeerterrein grenst aan de woning van de betreffende eigenaar/beheerder;
f. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van het kleinschalig kampeerterrein, met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' (zie Bijlage 1 Kwaliteitsdocument Borger - Odoorn); indien het kampeerterrein binnen het bouwperceel is gesitueerd volstaat een erfinrichtingsschets met beplantingsplan; indien het kampeerterrein buiten het bouwperceel ligt moet een landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform de erfinrichtingsschets respectievelijk het landschappelijk inpassingsplan;
g. het gebruik van het kleinschalig kampeerterrein is uitsluitend toegestaan van 1 maart tot 1 november; buiten deze periode mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn;
h. chalets, trekkershutten en stacaravans zijn niet toegestaan;
i. sanitaire voorzieningen en andere voorzieningen, zoals een kantine, mogen uitsluitend binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Indien kan

worden aangetoond dat dit feitelijk niet mogelijk is, is een zelfstandige sanitaire eenheid, dan wel andere voorzieningen, zoals een kantine, tot een bebouwde oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m toegestaan, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bedrijven hierdoor niet onevenredig worden aangetast;

3.4.2 Omzetten bedrijfswoning naar plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het gebruik van de (tweede) bedrijfswoning voor wonen, anders dan ten behoeve van het agrarische bedrijf waarvan de woning deel uitmaakte, mits:

- het aantal woningen binnen het bouwvlak niet toeneemt;
- omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Na het toestaan van de afwijking blijft de bestemming 'Agrarisch' en zijn de bouwregels van lid 3.2.2 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de bijbehorende bouwwerken, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het bouwvlak en met dien verstande dat de bouw van een nieuwe bedrijfswoning ten behoeve van het agrarisch bedrijf niet is toegestaan.

3.4.3 Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijven

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1 voor het toestaan, na bedrijfsbeëindiging, van de volgende functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen:

a. wonen, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 4 Wonen met dien verstande dat twee inpandige woningen met ondergeschikte bedrijvigheid zijn toegestaan, mits:
    1. ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
    2. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
b. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, een zorgboerderij, dan wel naar de aard en omvang daarmee gelijk te stellen functies, met inachtneming van het bepaalde in Bijlage 2 bij de regels (Maatschappelijk bestemming), mits:

1. bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
2. ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
3. de woonfunctie van de vrijkomende agrarische bebouwing gehandhaafd blijft;
4. de uitoefening van de nieuwe functie hoofdzakelijk inpandig plaatsvindt;
5. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

c. bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 van de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009), dan wel wat betreft leefklimaat vergelijkbare bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in Bijlage 3 van de regels (bestemming Bedrijf - 2), mits:
   1. bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
   2. ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
   3. de woonfunctie van de vrijkomende agrarische bebouwing gehandhaafd blijft;
   4. de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden;
   5. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
   6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
   7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek: Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het

veenkoloniale landschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.

- Verkeer: De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- Externe veiligheid: De functiewijziging mag geen strijd opleveren met het Besluit externe veiligheid buisleidingen.
- Landschap: Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

Artikel 4 Bedrijf -1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Bedrijf - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarisch aanverwante bedrijven;
b. ter plaatse van de functieaanduiding 'mestbassin' tevens voor een mestbassin.

met de daarbij behorende:

c. openbare nutsvoorzieningen;
d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
e. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden, parkeervoorzieningen;
f. erfbeplanting.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel, met uitzondering van de bestaande, aan het bedrijf gerelateerde detailhandel.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

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

a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan het aangegeven oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m^2);
c. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 5 m en 10 m;
d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 5 m;

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen niet meer dan

respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m²;
b. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van de bedrijfswoning in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;
c. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan te worden gebouwd.

4.2.4 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 een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan wordt opgericht en in overige gevallen 2 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.3, onder c, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Algemeen

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

a. detailhandel, met uitzondering van aan het bedrijf gerelateerde ondergeschikte detailhandel;
b. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan,

verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ten dienste van de bestemming;

c. Jaarlijks mag maximaal 2.500 m^3 mest worden aangevoerd en maximaal 2500 m^3 mest worden afgevoerd. Het aantal verkeersbewegingen daarvoor mag jaarlijks in totaal niet meer zijn dan 280 voor aan- en afvoerbewegingen (2x 140 verkeersbewegingen).

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting handhaving landschappelijke inpassing

- Het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijf -1 ' is slechts toegestaan indien de bestaande landschappelijke inpassing ter plaatse van de noordelijke grens van het vlak met deze bestemming, zoals aangegeven in Bijlage 4 bij deze regels, duurzaam in stand wordt gehouden en binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan robuurster wordt gemaakt door deze inpassing te verbreden naar circa 5 meter door de aanplant van inheemse bomen en struiken.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van archeologische waarden, voor zover het gronden betreft met een een hoge of middelhoge verwachtingswaarde (stuifzandgebieden en beekdalen).

5.2 Omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk

5.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die betrekking heeft op de in lid 5.1 genoemde gronden, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2 Afwegingskader

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.2.1 genoegzaam blijkt dat de schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.2.3 Voorwaarden

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.2.2 onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    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, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften

geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.4 Uitzondering onderzoeksplicht

De leden 5.2.1 , 5.2.2 en 5.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
b. een bouwwerk dat een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m^2;
c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of;
d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in lid 5.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden of dempen van watergangen, vijvers en andere wateren;
d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
e. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het diepploegen, mengwoelen of afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, het egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, en het aanleggen of rooien van bos en boomgaard waarbij stobben worden verwijderd.

5.3.2 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning, legt een (onderzoeks)rapport over, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

5.3.3 Afwegingskader

a. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in lid 5.3.2 genoegzaam blijkt dat de schade door de werken of werkzaamheden kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.
b. In het geval dat het een terrein van provinciaal belang archeologie betreft, vragen burgemeester en wethouders de provincie om advies, alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

5.3.4 Voorwaarden

a. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorschriften aan de in lid 5.3.3, onder a genoemde omgevingsvergunning verbinden:
    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, of;
    3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een gecertificeerd archeologisch bureau dat werkt conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.
b. Indien het gestelde sub a, onder 3 van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.3.5 Uitzonderingen vergunningplicht c.q. onderzoeksplicht

Het in lid 5.3.1 tot en met lid 5.3.4 is niet van toepassing op de volgende werken of werkzaamheden:

a. normaal onderhoud;
b. werken of werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met een daarvoor verleende vergunning;
c. werken of werkzaamheden die in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen wordt uitgevoerd, mits vericht door een daartoe

bevoegde instantie;

d. niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor (bouwvoordikte 0,3 m);
e. het aanbrengen van drainage;
f. een bodemingreep die een oppervlakte beslaat van ten hoogste 1.000 m^2.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 6 Waarde – Landschap en cultuurhistorie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Landschap en cultuurhistorie 2' 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 van de randveenontginningslinten van het Hunzedal, alsmede de bescherming van de aardkundige waarden.

De waarden en kenmerken van het landschap zijn:

- Hunzedal als open en weids beekdal ingeklemd tussen de hoger liggende en beplante Hondsrug en lange licht slingerende randveenontginningslint Drouwenerveen-Exloërveen;
- slingerend verloop van de Hunze met haaks slotenpatroon;
- ruimtelijke samenhang tussen esdorpen op de Hondsrug en bijbehorend randveenontginningsdorp, wat zich uit in dwarsverbindingen tussen beide (voorbeeld Buinen-Buinerveen);
- klinkerweg en laanbeplanting geeft het lint beslotenheid en eigenheid;
- lintbebouwing variërend in dichtheid met doorzichten.

De waarden en kenmerken van de erven zijn:

- variatie aan erven in bouwstijl en oriëntatie;
- duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan;
- boerderijen of woningen volgen het verloop van de weg en staan op de kop van de kavel;
- rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomsingels.

De waarden van het landschap en de erven zijn beschreven in het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn'.

6.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het egaliseren of afvlakken van natuurlijk reliëf;
b. het ophogen van de bodem;

c. het diepploegen, mengwoelen of afgraven, dieper dan 0,3 m beneden maaiveld en het ontginnen;
d. het afvoeren van keien groter dan 50 cm doorsnede;
e. het verharden van zandpaden;
f. het vervangen van klinkerwegen door andersoortige bestrating (zoals asfalt of beton).

6.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in lid 6.1 genoemde waarden, worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 6.2, sub e, indien dit nodig is ter voorkoming van onevenredige hinder voor het landbouwverkeer;
b. lid 6.2, sub f, indien dit nodig is voor een veilige verkeersafwikkeling.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken en geen werkzaamheden zijnde, uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
    1. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van gronden;
    2. het beplanten en/of bebossen van gronden met houtopstanden, erfbeplanting uitgezonderd;
    3. het kappen en rooien van houtwallen en -singels;
    4. het aanleggen, verwijderen en/of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterpaden en dagrecreatieve voorzieningen;
    5. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
    6. het aanleggen van lijnvormige beplantingen;
    7. het dempen, graven en verleggen van sloten;
    8. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieonderzoek);
    9. het inplanten van de gronden ten behoeve van boom- en fruitteelt.
b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op:
    1. werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen.
c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen 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 lid 6.1

omschreven waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken in strijd met de in het plan aan de grond en/of bouwwerken gegeven bestemmingsomschrijving.

Als strijdig gebruik wordt in elk geval aangemerkt:

a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning;
b. het gebruik van verblijfsrecreatieve voorzieningen voor permanente bewoning;
c. het gebruik van (een deel van) de (agrarische) (bedrijfs)woning voor een bed & breakfastvoorziening, met uitzondering van bed & breakfastvoorzieningen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een (bedrijfs)woning als recreatieappartement, met uitzondering van recreatieappartementen die met een omgevingsvergunning zijn vergund;
e. het gebruik van gronden voor kleinschalig kampeerterrein, met uitzondering van de kleinschalige kampeerterreinen die met een omgevingsvergunning zijn vergund.

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

a. het gebruik van gronden, waarop krachtens de bestemmingsregels gebouwen mogen worden gebouwd, ten behoeve van grondgebonden actieve zonnesystemen, zoals zonnepanelen en zonneboilers.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Overige zone - radiotelescoop 2

9.1.1 aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - radiotelescoop 2' zijn aangewezen voor de de LOFAR radiotelescoop.

9.1.2 bouwregels

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de LOFAR-radiotelescoop, met uitzondering van de bestaande antennelocaties met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.1.3 specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt verstaan:

a. bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten als hierbij elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de LOFAR-radiotelescoop.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Maatvoering

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. de gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen, daaronder niet begrepen de oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen;
b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een geringe verschuiving van de in het plan aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en indelingslijnen met ten hoogste 5 m wordt aangebracht;
c. het bepaalde in het plan voor het houden van kortdurende evenementen.

10.2 Bed & breakfastvoorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat in de woning of (agrarische) bedrijfswoning en/of aangebouwde bijbehorende bouwwerken logies worden verstrekt in de vorm van een bed and breakfast. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. gebruik dient te worden gemaakt van de hoofdentree en andere voorzieningen van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
b. de bed and breakfastvoorziening mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige eenheid;
c. de omvang van het verstrekken van logies dient ten opzichte van de huidige bestaande functie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning van ondergeschikte betekenis te zijn tot maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning of bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 75 m²;
d. de bed and breakfastvoorziening biedt ruimte aan maximaal zes personen in maximaal twee slaapkamers;
e. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
f. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
g. er mag geen extra inrit worden gemaakt als gevolg van de realisatie van een bed and breakfastvoorziening;
h. een bed and breakfastvoorziening is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;

i. de initiatiefnemer van de bed and breakfastvoorziening dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

10.3 Recreatieappartementen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat een recreatieappartement wordt gerealiseerd in een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk. Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

a. de oppervlakte van het recreatieappartement bedraagt niet meer dan 50 m^2;
b. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
c. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden;
d. er mag geen extra inrit worden gemaakt voor het recreatieappartement;
e. een recreatieappartement is uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie van de woning of (agrarische) bedrijfswoning;
f. de initiatiefnemer van het recreatieappartement dient zelf de hoofdbewoner van de woning of bedrijfswoning te zijn.

10.4 Gereguleerde overnachtingsplaats voor campers

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor de realisatie van een gereguleerde overnachtingsplaats voor campers.

Voor de situering, inrichting en het gebruik zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

a. de overnachtingsplaats mag uitsluitend worden gebruikt voor campers;
b. het totaal aantal camperplaatsen in de gemeente mag niet meer dan 50 bedragen;
c. er worden voorzieningen aangelegd voor drinkwater, afval(water) en elektriciteit;
d. de bouw van nieuwe gebouwen voor voorzieningen is niet toegestaan;
e. de afstand van de overnachtingsplaats tot woningen van derden en/of andere geluidgevoelige bebouwing bedraagt minimaal 50 m;
f. de overnachtingsplaats is zodanig gesitueerd dat er sprake is van een goede sociale veiligheid, zoals nabijheid van en zichtbaarheid vanaf bebouwing en wegen;
g. er wordt voorzien in een goede openbare verlichting;
h. het gebruik van de overnachtingsplaats is gedurende het hele jaar toegestaan;

i. de aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat gepaard met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de gereguleerde overnachtingsplaats; het gebruik van het terrein is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan.

10.5 Voorwaarden

De in lid 9.1 tot en met 9.4 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven;
- de verkeersveiligheid;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- natuur en landschap.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden als seksinrichting, met uitzondering van de seksinrichting die als zodanig is bestemd en aangeduid.

11.2 Afstemming Wet natuurbescherming

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en/of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien uit gegevens, dan wel uit onderzoek blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen, dan wel ontworteling of vernieling veroorzaken, zal de betreffende (bouw)werkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat vrijstelling, dan wel ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen.

11.3 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning 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. Dit betekent dat moet worden voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 317 en dat, indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
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 b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
    1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op

overwegende bezwaren stuit; of

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 het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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 de daarvoor geldende beheersverordening of het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van deze beheersverordening of dit bestemmingsplan.

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 het eerste lid, 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 het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met de

voorheen geldende beheersverordening of het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van deze beheersverordening of dit bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het bestemmingsplan 'Timmermans, Zuideind 39, 9525 TJ te Drouwenerveen'

Bijlage

Bijlage 1 Kwaliteitsdocument Borger - Odoorn



KWALITEITSDOCUMENT BUITENGEBIED BORGER - ODOORN

KWALITEITSDOCUMENT BUITENGEBIED BORGER-ODOORN

030.00.00.12.20.00
December 2017

BügelHajema
Ruimte voor de leefomgeving

Gemeente Borger-Odoorn

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding 7
2. Landschappelijke waarden 11

DEEL I - WAARDEN

3. Hondsrug 17
4. Hunzedal 21
5. Veenontginningen 25

DEEL II - ONTWIKKELINGEN

6. Ontwikkelen met kwaliteit 31

BIJLAGE



1. INLEIDING

Inleiding

In Borger-Odoorn hechten we aan het fraaie landschap. Het is een van de visitekaartjes van de gemeente. Daarom is 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. De insteek is daarbij dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn in het landelijk gebied, maar dat deze ontwikkelingen ook een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap.

Dit document laat zien op welke wijze nieuwe ontwikkelingen kunnen worden ingepast in het landelijk gebied. Daarbij moet worden gezegd dat elke ontwikkeling uiteindelijk maatwerk is en afhankelijk van plannen en plek. Dit document bevat wel de handvaten 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. Deze ontwikkelruimte wordt niet alleen bepaald door (milieu)hinder en maatschappelijke haalbaarheid; het bestemmingsplan buitengebied Borger-Odoorn voegt hier ook de landschappelijke kwaliteit aan toe.

Tussen het bestemmingsplan en dit document zit een nauwe relatie. In het bestemmingsplan is namelijk vastgelegd dat ontwikkelingen pas worden toegestaan als er een plan aan ten grondslag ligt dat past binnen de kaders van dit kwaliteitsdocument. Het bestemmingsplan maakt daarbij onderscheid in twee soorten plannen:

- een erfinrichtingsplan voor ontwikkelingen binnen het bouwvlak; dit is een schetsplan waarop te zien is wat de bestaande situatie is en hoe de nieuwe situatie er uit komt te zien (inclusief beplanting);
- een landschappelijk inpassingsplan voor ontwikkelingen buiten het bouwvlak; dit is een schetsplan van de bestaande en nieuwe situatie inclusief een onderbouwing van het plan waaruit blijkt op welke manier rekening is gehouden met de aanwezige landschappelijke waarden en hoe die zijn doorvertaald in het schetsplan.

Het erfinrichtingsplan moet samen met de (bouw)vergunning worden ingediend. Het inpassingsplan moet door het College van Burgemeester en Wethouders worden goedgekeurd.

Leeswijzer

Dit rapport bestaat uit twee delen. Het eerste deel is een beschrijving van de landschappelijke waarden van de gemeente en een uiteenzetting van de verschillende landschapstypes.
In het tweede deel wordt ingegaan op de manier waarop allerhande ontwikkelingen in het buitengebied kunnen worden vormgegeven en ingepast, zodanig dat ze passen bij de landschappelijke waarden van de omgeving.
Daarbij wordt een algemeen stappenplan toegelicht en worden per landschapstype diverse voorbeelden gegeven.



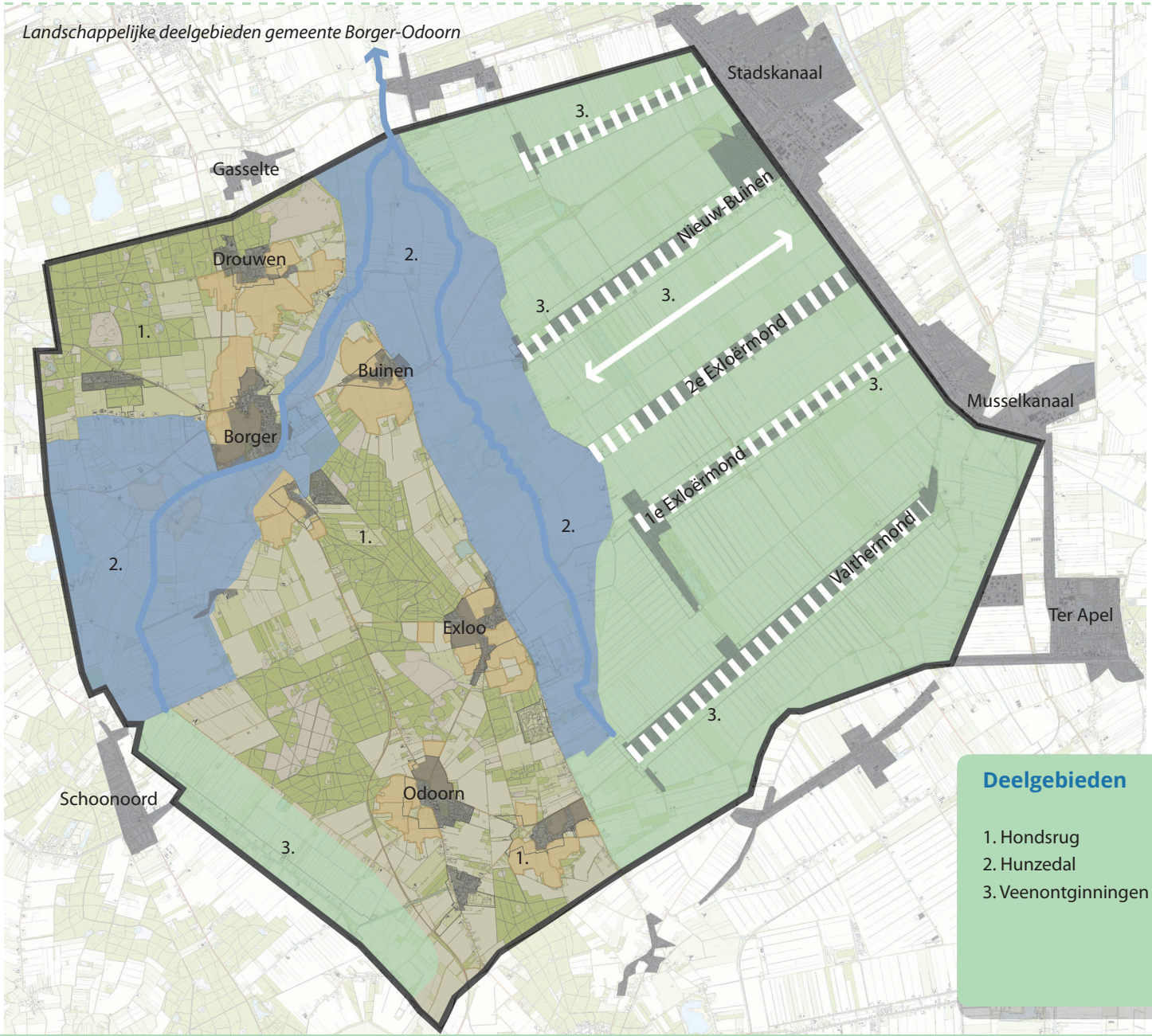
2. LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

Inleiding

Om te weten wat er is, om te behouden wat waardevol is en om vanuit het landschap richtlijnen te kunnen geven voor de inpassing van nieuwe ontwikkelingen, is het goed om eerst een beeld te geven van de kenmerken van het hedendaagse landschap. Het begint immers met wat er nu is. Dat wat er nu is, is het resultaat van een samenspel tussen de natuurlijke ondergrond en de eeuwenlange bewoning van de mens.

Zeker in Borger-Odoorn is dat goed zichtbaar. Er zijn grote verschillen binnen de gemeente. Neem de hooggelegen Hondsrug, die al duizenden jaren is bewoond en waar de mensen een landbouwsysteem hebben ontwikkeld dat paste op de arme zandgronden. Daarentegen zijn de veengebieden lange tijd moeilijk toegankelijk geweest, laat staan bewoonbaar. Pas in de Middeleeuwen is begonnen met de systematische ontginning van het veen.

Landschappelijke deelgebieden gemeente Borger-Odoorn



Deelgebieden

1. Hondsrug
2. Hunzedal
3. Veenontginningen

Beschrijving per deelgebied

Binnen de gemeente Borger-Odoorn zijn van west naar oost op hoofdlijnen drie verschillende landschappen te onderscheiden: de Hondsrug (het zand), het Hunzedal (het beekdal) en de Veenkoloniën (het veen). Deze landschapstypen zijn het directe gevolg van de natuurlijke ondergrond en de wijze waarop de mens de gebieden in cultuur heeft gebracht.
Op de kaart hiernaast is de indeling in de verschillende landschappen te zien:

Hondsrug (hoofdstuk 3)
Hunzedal (hoofdstuk 4)
Veenontginningen (hoofdstuk 5).





DEEL I - WAARDEN



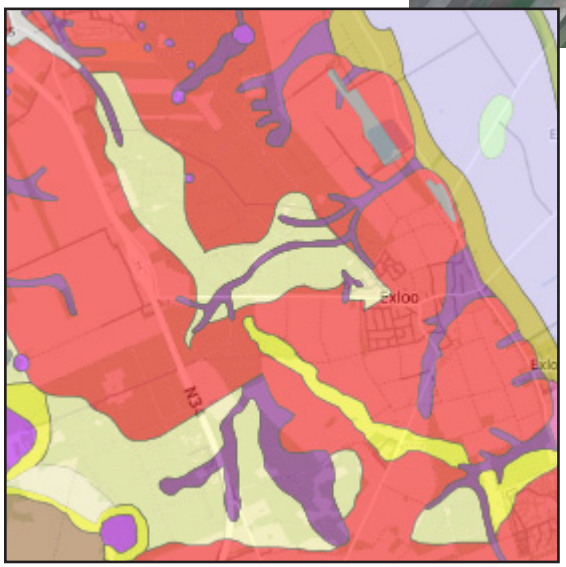
3. HONDSRUG

Landschap

De Hondsrug is een zichtbaar hogere rug in het landschap, ontstaan in de ijstijden. Het is een keileemrug met diverse aardkundige fenomenen, zoals droogdalen, puinwaaiers, dekzandruggen, pingoruïnes, stuifzandgebieden en een veelheid aan zwerfkeien. De hogere ligging van de Hondsrug contrasteert met het lager gelegen Hunzedal. Juist vanwege deze hoge ligging wordt de Hondsrug al eeuwenlang bewoond. Op de Hondsrug is in de vroege Middeleeuwen vanuit het agrarische gebruik het essenlandschap ontstaan. Rond deze bolle essen zijn de dorpen en buurtschappen gegroeid. De dragende structuur van de Hondsrug is een keten of snoer van esdorpen die van noord naar zuid over de rug loopt. Dit beeld wordt afgewisseld met vele historische relicten en scherp ingekaderde staatsbossen die de grote ouderdom van het gebied laten zien. De koppeling tussen de dorpen, de essen en het beekdal is typerend voor dit deelgebied. Vanuit de dorpen heeft zich een organisch vertakte wegenstructuur ontwikkeld die het gebied doorkruist. Dit heeft geleid tot een fijnmazige, onregelmatige verkavelingsstructuur. In het gebied liggen ook nu nog vele zandpaden. Veel oude markegrenzen zijn in het huidige landschap nog vaak als perceelsgrens, weg of houtwal herkenbaar.

Beplantingen langs perceelsranden en op erven geven het gebied een belangrijke mate van beslotenheid die representatief is voor dit landschap. Waardevol zijn oude esrandbeplantingen en de beplantingen langs de rand van (en later haaks op) het beekdal.





geomorfologie van de Hondsrug



principe opzet van de Hondsrug

Erven

Op de Hondsrug liggen erven vaak bij elkaar in kleine clusters die met regelmaat ook zijn uitgegroeid tot dorpen. Erf en landschap lopen in elkaar over waardoor er niet altijd duidelijke grenzen zijn tussen de erven en het achterliggende landschap. De oriëntatie van de bebouwing wisselt en ook de vorm van de erven is variabel. Kenmerkend is de informele opzet van de erven waarbij bebouwing en beplanting elkaar afwisselen, wat resulteert in een rafelig silhouet. Wél is het verschil tussen voor- en achtererf duidelijk. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf, dit grenst vaak aan de weg. Hier wordt gewoond, is de siertuin, de moestuin en soms een boomgaard . Een beukenhaag vormt de afscheiding tussen de voortuin en de weg. Verdere erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden met hoogstamfruit of notenbomen. Soms ligt aan een zijde een houtsingel, die langs een perceelsgrens verder loopt het landschap in.

De boerderijen zijn vaak waardevol als authentieke hallehuizen. Meestal is het voorerf gericht op de weg, het achtererf is vaak gekoppeld aan de (eenmans)es.

WAARDEN HONDSRUG

Ondergrond

- Keileemrug met dekzandruggen.
- Glooiingen en hoogteverschil door afwisseling van dekzandruggen, droogdalen, stuifzandgebieden, puinwaaiers en pingoruïnes;
- Zwerfkeien.

Landschap

- Hoger gelegen rug met vergezichten naar lager gelegen Hunzedal en Veenkoloniën (macrogradiënt).
- Aanwezigheid van meso- en microreliëf (bollende essen en steilranden).
- Snoer van esdorpen die met een stervormig wegenpatroon aan elkaar verbonden zijn.
- Oude doorgaande weg over de Hondsrug (van Gasselte naar Odoorn) rijgt dorpen aan elkaar.
- Ruimtelijke samenhang van es en esdorp, wat zich uit in het wegenverloop, de ligging en opzet van dorpen en in beplantingselementen als esrandbosjes en houtsingels die esdorp en es verbinden
- Besloten karakter met laanbeplanting, esrandbeplantingen, houtsingels en bosstroken op perceelsgrenzen.
- Zandpaden en klinkerwegen.
- Onregelmatige opzet van erven en verkaveling.

Erven

- Veel oude erven met historische boerderijen in een onregelmatige opzet;
- Duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan;
- Afwisseling van bebouwing en beplanting waardoor een rafelig silhouet ontstaat;
- Erfbeplanting die doorloopt in het landschap;
- Rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomgroepen en houtsingels.



4. HUNZEDAL

Landschap

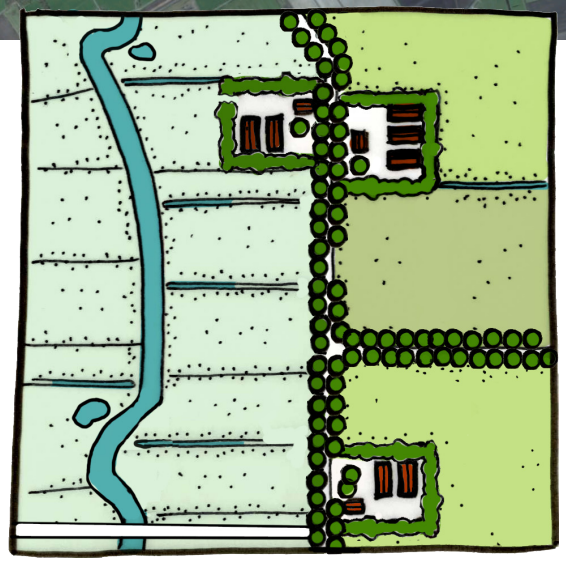
Het Hunzedal is te zien als overgang tussen de Hondsrug en de veenontginningen. Kenmerkend voor dit gebied is het brede, weidse dal van de Hunze met meanderende beek, een veenvlakte, rivierduinen en lage dekzandruggen. Tot het deelgebied behoort ook het dal van het Voorste Diep. Dit beekdal doorsnijdt de Hondsrug en heeft een brede puinwaaier aan de voet van de Hondsrug. De beek zelf is in 1930 is deels gekanaliseerd. In het dal is ook het kanaal Buinen-Schoonoord aangelegd.

De percelen liggen veelal dwars op de beek en worden van elkaar gescheiden door sloten. Door de grillige en meanderende loop van de beek is het slotenpatroon duidelijk anders dan bij de grotere veenontginningen aan de oostkant. Op een smalle zandrug aan de oostkant van het beekdal worden nederzettingen gesticht. Deze dorpen zijn dochternederzettingen van de esdorpen op de Hondsrug. Vanuit de dorpen wordt het gebied langzaamaan in cultuur gebracht en omgezet in landbouwgrond. Dit betekent dat de oudste ontginningen van het beekdal zich aan de randen van het beekdal bevinden. Deze wijze van ontginnen wordt ook wel randveenontginning genoemd.
Uiteindelijk heeft zich een lang licht slingerend bebouwingslint gevormd van Drouwenerveen tot Exloërveen dat de loop van de ruggen volgt. De bebouwing in het randveenontginningslint benadrukt de openheid en grote schaal van het beekdal.
Door het Hunzedal lopen spaarzaam enkele wegen die de Veenkoloniën verbinden met de Hondsrug.





geomorfologie van het Hunzedal



principe opzet van het Hunzedal

Erven

De erven in dit deelgebied liggen in het randveenontginningslint. De lintbebouwing varieert sterk in dichtheid, wat deels samenhangt met de meer bebouwde dorpskommen. Doordat de bouw en verdichting van het lint door de tijden heen heeft plaatsgevonden is er een variatie aan bouwstijlen en rooilijnen.

De erven in het lint zijn overwegend rechthoekig en groen met erfbeplanting in de vorm van houtsingels en solitaire bomen. Boomgaarden en hagen komen voor aan de wegzijde. Hierdoor ontstaat er een groot contrast met het omliggende open landschap.

Het voorerf wordt gevormd door de boerderij c.q. woonhuis in een groene en representatieve uitstraling. Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Meestal is het voorerf gericht op de weg, het achtererf is vaak gekoppeld aan het achterliggende land.

De nog aanwezige klinkerbestrating en de vele bomen geven het lint zijn eigen authenticiteit en beslotenheid. Vanuit de linten zijn op vele plekken mooie doorzichten over het Hunzedal aan de ene zijde en de Veenkoloniën/Hondsrug aan de andere kant.

WAARDEN HUNZEDAL

Ondergrond

- Veenvlakte met langgerekte dekzandrug aan de oostzijde
- Breed smeltwaterdal met rivierduinen en een brede puinwaaier aan de voet van de Hondsrug, waar het Voorste Diep bij de Hunze komt

Landschap

- Hunzedal als open en weids beekdal ingeklemd tussen de hoger liggende en beplante Hondsrug en de zandrug langs de beek met het lange licht slingerende randveenontginningslint Drouwenerveen-Exloërveen.
- Slingerend verloop van de Hunze met haaks slotenpatroon;
- Ruimtelijke samenhang tussen esdorp op de Hondsrug en bijbehorend randveenontginningsdorp, wat zich uit in dwarsverbindingen tussen beide (voorbeeld Buinen - Buinerveen);
- Klinkerweg en laanbeplanting geeft het lint beslotenheid en eigenheid.
- Lintbebouwing variërend in dichtheid met doorzichten.

Erven

- Variatie aan erven in bouwstijl en oriëntatie;
- Duidelijk verschil tussen het voorerf waar wordt gewoond en het achtererf waar de schuren en bijgebouwen staan;
- Boerderijen of woningen volgen het verloop van de weg en staan op de kop van de kavel;
- Rond het voorerf vaak een beukenhaag, op het achtererf boomsingels.



5. VEENONTGINNINGEN

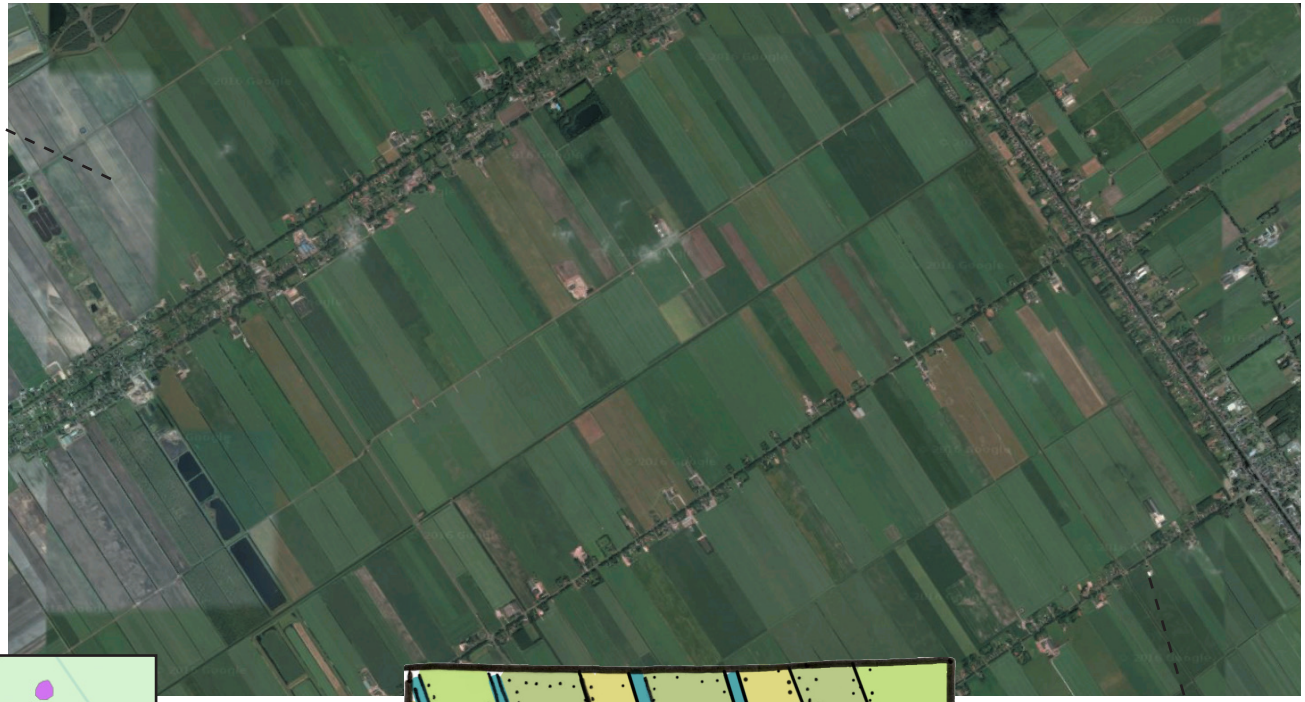
Landschap

Het hoogveenontginningslandschap van de Gronings-Drentse Veenkoloniën is in hoofdzaak ontstaan door de vervening van het hoogveencomplex van het Bourtanger Veen. Hoogveengebieden staan bekend als oorspronkelijk natte, ruige gebieden. Ook na ontginning van veengronden kenmerkt het gebied zich vaak door de aanwezigheid van een natte grond. Het is een overwegend vlak gebied met enkele verhoogde dekzandkoppen en -ruggen en daarnaast ook dalvormige en ronde of ovale laagtes.

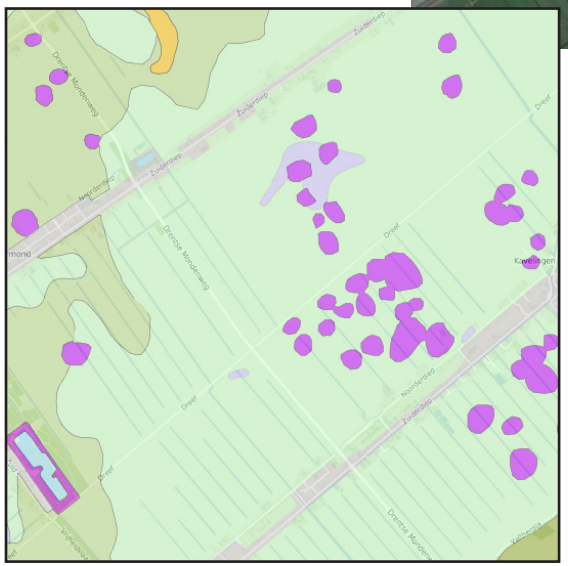
In de gemeente Borger-Odoorn liggen twee veenontginningsgebieden. Het grootste gebied ligt in het oostelijke deel van de gemeente, de zogenoemde monden (Exloërmond, Valthermond en Drouwenermond). Het andere veenontginningsgebied ligt bij het Oranjekanaal, langs de zuidwestelijke grens van de gemeente..

De veenontginningen van De Monden hebben een sterk rationeel en hiërarchisch opgezet verkavelingspatroon met een duidelijke onderlinge ritmiek. Ten tijde van de veenontginningen is het landschap flink onder handen genomen door de mens. Het veen dat men uitgroef en liet drogen wordt via een transportsysteem van kanalen en vaarten vervoerd. Vanuit de stad Groningen wordt het Stadskanaal gegraven (over de Semslinie) en vanuit dit Stadskanaal een reeks zijkanalen: de diepen met een variatie in enkel- en dubbelkanalen en kanalen met en zonder een achterdiep. Haaks op de diepen worden de wijken gegraven. Na de turfwinning worden de gronden in landbouwgrond.

stelsel van wijken



groene linten in de openheid



geomorfologie van de veenontginningen



principe opzet van de veenontginningen

Langs de diepen groeien de dorpen vaak in een even systematische opzet. Langs één kant van het kanaal ligt de weg, daar zijn ook de voorzieningen. Aan de overzijde van het kanaal liggen de boerderijen, met een brug verbonden met de weg.
Tussen de bebouwingslinten ligt een grootschalig en open agrarisch gebied met weidse vergezichten, waarop regelmatig een doorkijkje mogelijk is.

Het veengebied bij het Oranjekanaal is ontgonnen na aanleg van het Oranjekanaal. Langs het kanaal ligt aan weerszijden een parallelweg met bomen. Op de kop van de kavels wordt gewoond, deze groene erven tegen de weg aan vormen ee besloten lint in het verder open landschap. Vanuit het lint is regelmatig een 'doorkijkje' op het achterliggende open landschap.

Erven

De erven in de veenontginningen liggen allemaal in een lang bebouwingslint, ingeklemd tussen de wijken/sloten haaks op het bebouwingslint. De bebouwing staat op de kop van de kavel, aan de zijde van het (inmiddels gedempte) kanaal. Afhankelijk van de dichtheid van het lint verschilt de verhouding tussen agrarische bedrijven en woningen in het lint. Over het algemeen kan gezegd worden dat er geen grote erven met agrarische bedrijven direct naast elkaar liggen. De erven zijn gescheiden door woonerven of open landbouwgebied waardoor een gevarieerd beeld ontstaat in de kanaaldorpen.
Kenmerkend is de compacte opzet van het lint en de erven, waardoor er een duidelijke achtergrens achter de erven waarneembaar is. De gemeente hanteert voor de diepte van erven in beginsel een maximale lengte van 250 m vanaf de weggrens.
Veel erven zijn beplant. Van origine hebben de erven een duidelijk zichtbaar verschil tussen voor- en achtererf, maar door de compacte opzet van de erven is dit verschil op verschillende plekken vervaagd. Het woonhuis of de boerderij vormt het voorerf. Het voorerf is groen en weerspiegelt, zeker in De Monden, de rijkdom van het erf. De rode beuk is een statussymbool.

Het achterste deel van de boerderij en de bijgebouwde stallen en silo's vormen het achtererf. Veel voorkomende boerderijtypen zijn de Groninger Oldambsterboerderij en Groninger kop-rompboerderijen.

WAARDEN VEENONTGINNINGEN

Ondergrond

- Veenvlakte;
- Enkele dekzandkoppen en dalvormige laagtes.

Landschap

- Rationeel verkavelingspatroon als resultaat van het ontginningssysteem van kanalen en wijken;
- Stelsel van (inmiddels gedempte) "diepen" haaks op het Stadskanaal; zowel een enkel- als dubbelkanaalsysteem (Valthermond en Nieuw-Buinen);
- Haaks op de diepen een duidelijke ritmiek van "wijken" (sloten) die de kavels scheiden;
- Lange bebouwingslinten langs de (voormalige) diepen met boerderijen en beplante erven zorgen voor verdichting en beslotenheid
- Grote mate van openheid tussen de bebouwingslinten;
- Doorzichten vanuit het bebouwingslint richting het weidse achterliggende land.

Erven

- Boerderijen liggen op de kop van de kavel binnen de verkavelingsstructuur;
- Van oudsher een duidelijk onderscheid tussen een voor- en een achtererf;
- Royale erfbeplanting, vaak aan weerszijden van het erf in de richting van de verkaveling;
- Diverse grote, vaak fraai gedetailleerde boerderijen in een ruime opzet met fors voorerf.





DEEL II - ONTWIKKELINGEN



6. ONTWIKKELEN EN KWALITEIT

Ruimtelijke kwaliteit en een goede ruimtelijke ontwikkeling, wat is dat?

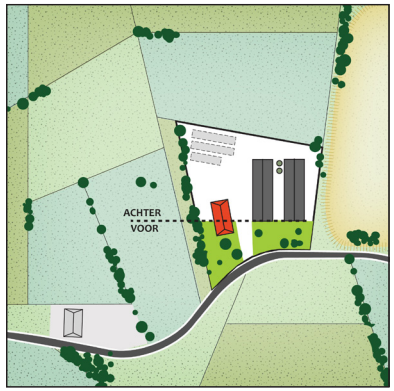
In het vorige deel zijn de waarden van de verschillende landschappen benoemd. Deze waarden vormen de leidraad voor nieuwe ontwikkelingen. Immers, de gemeente vindt dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn in het landelijk gebied als deze ontwikkelingen ook een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het landschap

In dit deel wordt verder ingegaan op hoe ontwikkelingen vorm kunnen krijgen, zodanig dat ze ook een bijdrage leveren aan de kwaliteit van de locatie, het erf of de omgeving. Als een ontwikkeling voldoende rekening houdt met de kenmerken van een gebied, is sprake van ontwikkelen met kwaliteit. Een ontwikkeling die geen afbreuk doet aan bestaande structuren maar ze waar mogelijk zelfs accentueert.

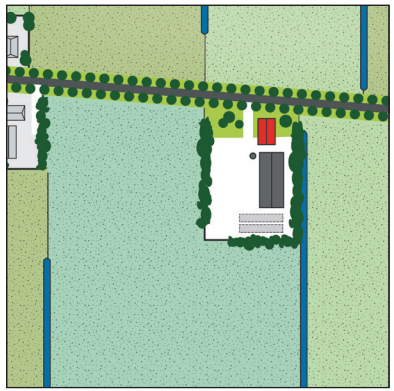
Stappenplan

Voor elke ontwikkeling en elk initiatief vraagt dat maatwerk. Immers elke plek is anders. Belangrijk daarbij is dat vanaf het begin aandacht is voor de aanwezige waarden en kwaliteiten van de plek. Het navolgende stappenplan geeft aan wat een initiatiefnemer kan doen om tot een plan te komen dat past bij het erf en bij de omgeving. Aan het einde van het stappenplan is een overzicht met handreikingen opgenomen.

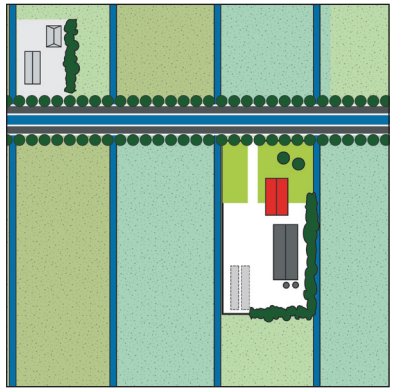
Hondsrug



Hunzedal



Veenontginningen



Stap 1. Bestaande situatie

Om een goed inpassingsplan op te kunnen stellen begint u 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?

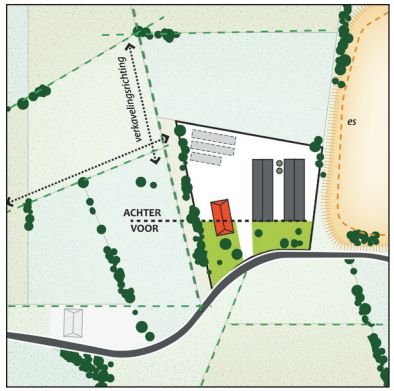
We vinden we dat waardevolle erfbeplanting bij voorkeur gespaard moet blijven, zoals een oude houtsingel of een beeldbepalende solitaire boom. Op de bestaande situatie kunt u (indicatief) deze erfbeplanting aangeven. Wat waardevol is, is niet op voorhand goed aan te geven en afhankelijk van het landschap. Over het algemeen vinden we beplanting die past in de streek en markant is op het erf waardevol (zie bijlage voor beplantingslijst).

- *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.*

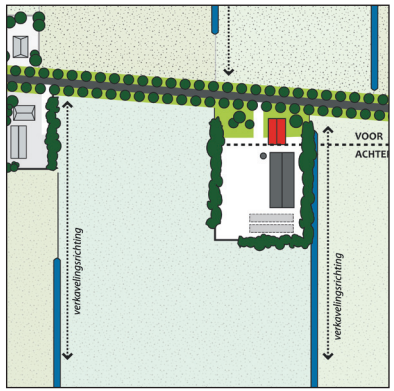
Stap 2. Waarden van erf en landschap

In deze stap brengt u in beeld welke landschappelijke waarden op locatie terug te vinden zijn. Daarbij is het van belang dat u weet in welk landschapstype u uw plannen wilt realiseren.
Is bijvoorbeeld het wijkenpatroon van de veenontginningen zichtbaar naast uw erf? Of ligt uw locatie op de Hondsrug nabij een es?
Elk erf heeft in meer of mindere mate een voorerf en een achtererf. Op het groene voorerf wordt gewoond, op het achtererf wordt gewerkt.

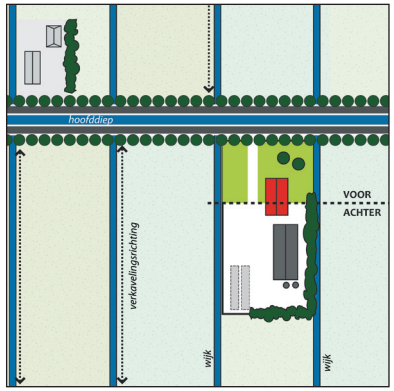
Bij het opstellen van een erfinrichtingsplan of inpassingsplan worden de aanwezige waarden als uitgangspunt genomen voor het vervolg.



Hondsrug



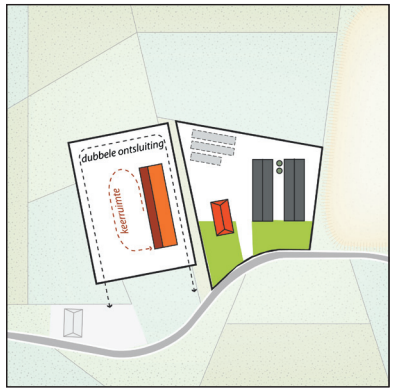
Hunzedal



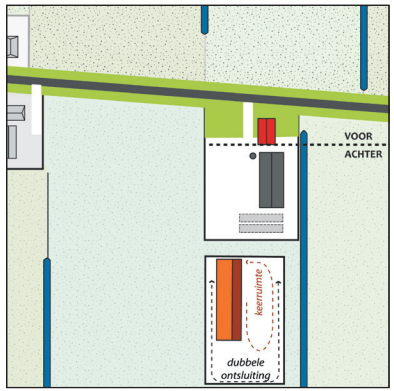
Veenontginningen

- *Ga na in welk landschapstype uw plan ligt;*
- *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.*

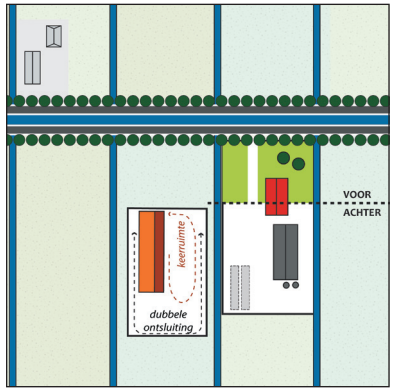
Hondsrug



Hunzedal



Veenontginningen



Stap 3. Vaststellen mogelijkheden

De volgende stap is het onderzoeken van de mogelijkheden om uw plannen te realiseren. 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 manoevreerruimte nodig op het erf of misschien een tweede ontsluiting?

Bekijk wat de impact is van uw plannen op de waarden van de omgeving: van het landschap en het erf. Denk daarbij ook aan lichthinder en -uitstraling op de omgeving. Bedenk ook wat u absoluut niet aan wilt passen in uw huidige situatie. Ziet u kansen uw plannen te realiseren?

De ervaring leert dat het verstandig is de ruimte te nemen voor de inpassing van uw plan(nen). 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 de ruimte voor de aanplant van bomen en struiken beperkt.

- *Leg uw wensen naast de waarden en kenmerken van uw erf en evt. omgeving;*
- *Verken het benodigde ruimtebeslag;*
- *Onderzoek of er mogelijkheden zijn om op, rond of bij uw erf uw plannen te realiseren;*
- *Voor zover uw plannen al van een maatvoering zijn te voorzien, zet uw gewenste plannen dan maatvast op papier.*

Stap 4. Inpassingsplan

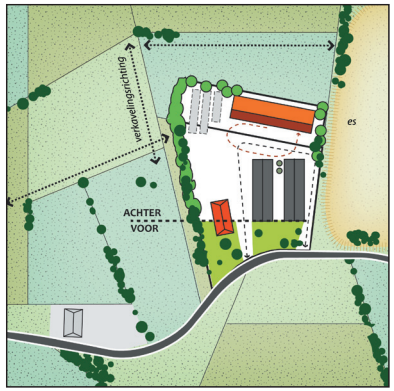
Het uiteindelijke inpassingsplan is een samenspel van alle voorgaande stappen. Zoeken naar voldoende ruimte en een goede indeling van het erf, zorgen voor een goede inpassing van het erf met beplanting in de omgeving.

In algemene zin zijn de belangrijkste uitgangspunten voor een goed inpassingsplan:

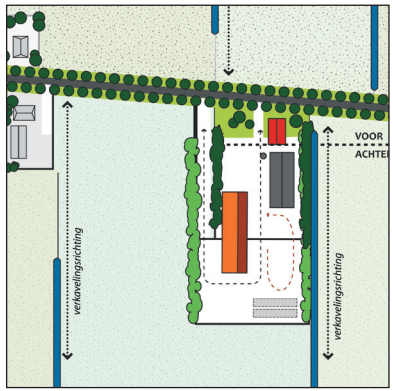
- landschappelijke waarden blijven zo mogelijk behouden;
- het silhouet van het erf bestaat uit bebouwing en beplanting;
- vasthouden aan een onderscheid tussen een voorerf waar gewoond wordt en een achtererf waar wordt gewerkt en de bijgebouwen staan;
- kies materialen en kleuren die passen in het landelijk gebied (vermijd grote witte of lichtgekleurde oppervlakken en glimmende materialen).

Bij de voorbeelden per landschapstype (navolgende pagina's) worden voor elk landschapstype de essenties op een rij gezet en goede voorbeelden gegeven voor een passend erfinrichtingsplan of inpassingsplan.

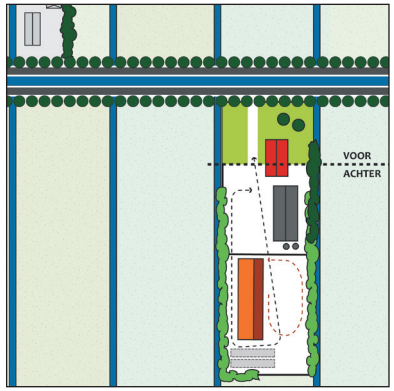
- *Kies de goede plek voor bebouwing, houd bijvoorbeeld rekening met een voor- en achtererf;*
- *Doe inspiratie op bij de voorbeelden per landschapstype ;*
- *Laat zien dat het plan ook een meerwaarde heeft voor de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving, bijvoorbeeld door het herstellen en versterken van een houtsingel of een wijk;*
- *Geef aan welk type en welke soorten erfbeplanting wordt gekozen (bijv. bomenrij, houtsingel).*



Hondsrug



Hunzedal



Veenontginningen

OVERZICHT HANDREIKINGEN



Uitbreidingsrichting

- *Probeer ontwikkelingen binnen bestaande perceelsgrenzen te situeren;*
- *Houd belangrijke doorzichten vanaf de weg naar het landschap vrij;*
- *Zorg dat u de ruimte neemt voor uw (bouw)plannen.*

Inrichting van het erf

- *Maak onderscheid tussen een voorerf en een achtererf;*
- *Zoek voor bijgebouwen en andere (ondergeschikte) functies een plek op het achtererf;*
- *Houd rekening met eventuele toekomstige ontwikkelingen op uw erf. Denk aan mogelijkheden om (in de toekomst) overbodige bebouwing te slopen;*
- *Laat de (oorspronkelijke) boerderij of de woning de blikvanger zijn; stem de positie van nieuwe bebouwing daar op af.;*
- *Heb aandacht voor de verlichting van uw erf; beperk de lichtuitstraling op de omgeving waar dat kan en mogelijk is.*

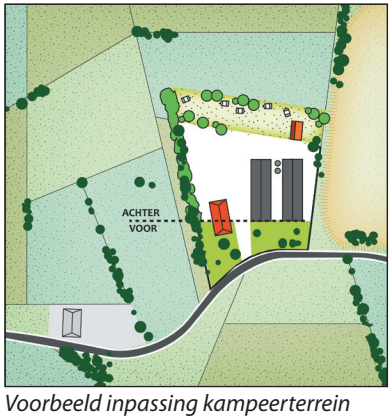
Inpassing van het erf

- *Behoud voor zover mogelijk de bestaande erfbeplanting, mits streekeigen en van voldoende kwaliteit;*
- *Voeg waar nodig nieuwe erfbeplanting toe op het achtererf en/of het voorerf;*
- *Geef extra aandacht aan erfbeplanting aan de zijden van het erf die vanaf de openbare weg zichtbaar zijn;*
- *Voor sortimentskeuze zie de bijlage.*

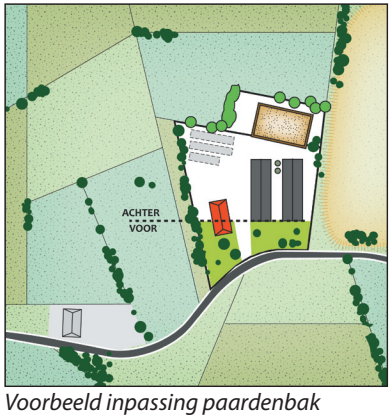
HONDSRUG

Essenties vanuit landschap:

- *essen en droogdalen niet bebouwen;*
- *kies voor erfbeplanting op het achtererf houtsingels en boomgroepen;*
- *kies voor erfbeplanting op het voorerf een haag, vrijstaande bomen of een boomgaard;*
- *houd rekening met doorzichten op essen en droogdalen en met het zicht op het lagergelegen Hunzedal en Veenkoloniën.*



Voorbeeld inpassing kampeerterrein



Voorbeeld inpassing paardenbak





Voorbeeld van bijgebouwen en bedrijfsgebouwen van hout.




Paardenbakken ingepast met een haag.



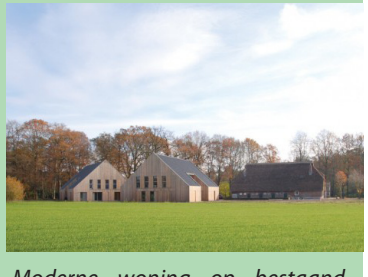
Erfbeplanting rondom kampeerterrein.



Nieuwbouw woning in oude stijl.



Woning gebruikmakend van natuurlijk reliëf



Moderne woning op bestaand (oud) erf.

HUNZEDAL





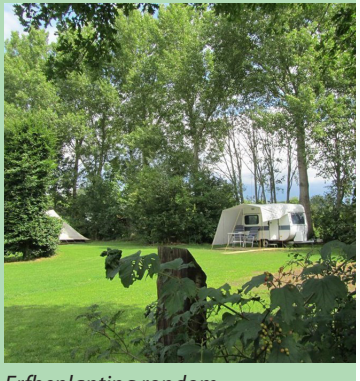
Voorbeelden van bedrijfsgebouwen.



Paardenbakken met linten passen in het weidse beekdal.



Paardenbakken met een haag passen in het bebouwingslint.



Erfbeplanting rondom kampeerterrein.

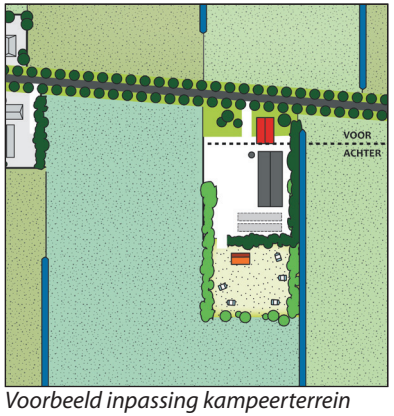




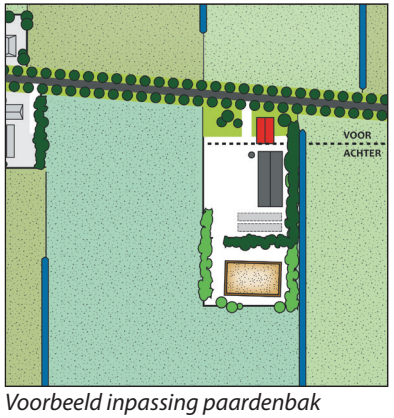
Voorbeelden van nieuwe woningen in bebouwingslint.

Essenties vanuit landschap:

- *nieuwe bebouwing in het lint;*
- *beekdal open houden;*
- *bestaande zichtlijnen op de Hondsrug en de Veenkoloniën handhaven, herstellen of versterken;*
- *reliëfverschillen tussen Voorste Diep en Hondsrug handhaven;*
- *kies voor erfbeplanting op het achtererf houtsingels langs de zijdelingse perceelsgrenzen;*
- *kies voor erfbeplanting op het voorerf een haag, vrijstaande bomen of een boomgaard.*



Voorbeeld inpassing kampeerterrein

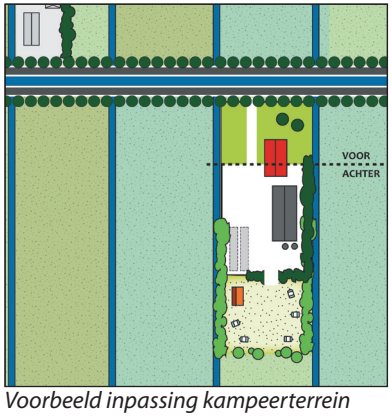


Voorbeeld inpassing paardenbak

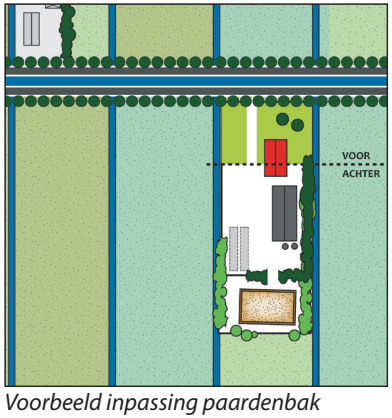
VEENONTGINNINGEN

Essenties vanuit landschap:

- *wijkenstructuur in stand houden;*
- *bestaande zichtlijnen vanuit de linten in stand houden, herstellen of versterken;*
- *benadruk de opstrekkende verkaveling;*
- *probeer de diepte van de erven binnen een strook van 250m vanaf de weggrens te houden;*
- *kies voor erfbeplanting op het achtererf boomsingels;*
- *kies voor erfbeplanting op het voorerf een haag en/of vrijstaande bomen.*



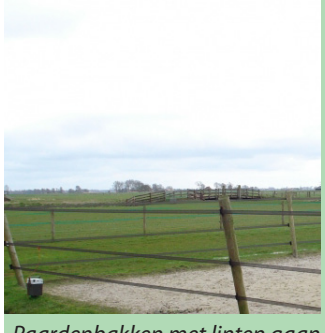
Voorbeeld inpassing kampeerterrein

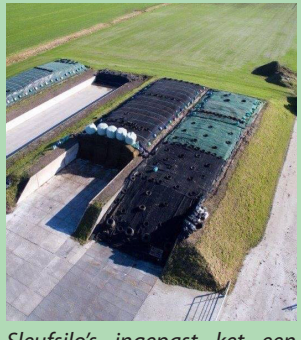


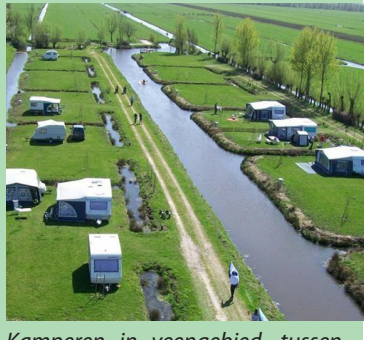
Voorbeeld inpassing paardenbak



Voorbeelden van bedrijfsgebouwen in donkere of natuurlijke tint.


Paardenbakken met linten gaan op in het landschap.


Sleufsilo's ingepast ket een grondwal als overgang naar het open landschap.


Kamperen in veengebied, tussen het water. Erfbeplanting schermt terrein af.


Nieuwbouw woning in stijl van de veenontginningen.


Goede erfbeplanting bij boerderij in Eerste Exloërmond.



BIJLAGEN

Beplantingslijst

Verklaring

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

Houtsingels met bomen en struiken

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

Laanbomen en solitaire bomen

Nederlandse naam	Wetenschappelijke naam	Hondsrug	Hunzedal	Veenontginningen	Hoofdhoutsoort	Struik	Vochtbehoefte
Berk, ruwe	Betula pendula	x	o	o			-
Beuk	Fagus sylvatica	x	o	o			o
Eik, zomer	Quercus robur	x	x	x			-
Es, gewone	Fraxinus excelsior		x	x			+
Linde, grootbladige	Tilia platyphyllos	x	x	x			-
Linde, kleinbladig	Tilia cordata	x	x	x			-
Koningslinde	Tilia x europaea 'Koningslinde'	x	x	x			-
Balsempopulier	Populus trichocarpa	o	o	x			o
Zwarte noot	Juglans nigra	x	x	o			o
Paardekastanje	Aesculus hippocastanum	o	x	x			+
Walnoot, zwarte	Juglans nigra	x	x	o			o
Hoogstam fruitbomen	appel, peer, kers en pruim	x	x				o

Hagen

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

Bijzondere bomen voorerf

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

Heesters voorerf

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

COLOFON

Opdrachtgever
Gemeente Borger-Odoorn

December 2017

BügelHajema Adviseurs
Vaart NZ. 50
9401 GN Assen
T 0592 31 62 06
info@bugelhajema.nl
www.bugelhajema.nl

Bijlage 2 Bestemming Maatschappelijk

Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen op het gebied van educatie, waaronder begrepen peuterspeelzaal, kinderopvang en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen, religieuze, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en publieksgerichte dienstverlening;

b. een kinderopvang en buitenschoolse opvang, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';

c. een bijzondere woonvorm, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm';

d. een opslag, administratie en dagbesteding, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - opslag, administratie en dagbesteding';

e. een stalling en opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stalling en opslag';

f. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';

en tevens voor:

g. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;

met de daarbij behorende:

h. groen- en speelvoorzieningen;

i. openbare nutsvoorzieningen;

j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

k. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.

In de bestemming is aan de bestemming gerelateerde ondergeschikte horeca van categorie II toegestaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

a. de oppervlakte aan gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan bestaand, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte eenmalig met 10% mag worden vergroot, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

b. indien een bouwvlak is opgenomen, mogen de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;

d. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 5 m;

e. ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ mag in afwijking van het vorenstaande de uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, niet worden gewijzigd;

f. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouw toegestaan' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat indien aangeduid, de bedrijfswoning uitsluitend ter plaaste van de aanduiding 'bedrijfswoning' is toegestaan;

b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;

c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouw toegestaan' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m²;

b. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van de bedrijfswoning in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;

c. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan te worden gebouwd;

d. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - geen gebouw toegestaan' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.2.4 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 een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan wordt opgericht en in overige gevallen 2 m;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 17.2.3, onder c, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan.

17.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ geheel of gedeeltelijk te slopen.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
   2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
   3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
   4. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarom geen onevenredige afbreuk/aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

17.5 Specieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

a. het gebruik van de gronden en gebouwen ter plaatse van het adres Brammershoopweg 4 te Eeserveen ten behoeve van:

1. continue opvang ter plaatse voor meer dan 8 kamers voor 8 volwassenen of 16 kinderen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm';
2. dagopvang of dagbesteding van personen die elders verblijven;
3. kampeer- en/of kampactiviteiten;
4. bewoning, met uitzondering van de onder 1 genoemde kamers, alsmede de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Bijlage 3 Bestemming Bedrijf -2

Artikel 8 Bedrijf - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven, voor zover deze zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, als bedoeld in de brochure Bedrijven en Milieuzonering;

b. de op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande bedrijvigheid;

c. een ontsluiting, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';

d. een opslagvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

e. een composteringsbedrijf voor tuinafval, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - compostopslag';

f. uitsluitend vloeivelden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vloeivelden';

en tevens voor:

g. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;

met de daarbij behorende:

h. openbare nutsvoorzieningen;

i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

j. verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingswegen, paden en parkeervoorzieningen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen;
- detailhandel, met uitzondering van de bestaande, aan het bedrijf gerelateerde detailhandel.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

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

a. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan bestaand, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte eenmalig met 10% mag worden vergroot, te rekenen vanaf de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

b. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;

c. de bouwhoogte van een overkapping bedraagt ten hoogste 5 m;

d. ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ mag in afwijking van het vorenstaande de uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakvorm, niet worden gewijzigd.

8.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;

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

8.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 150 m²;

b. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, bedragen de hoogtematen ten hoogste respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van de bedrijfswoning in acht wordt genomen. Bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte bedraagt de hoogtemaat ten hoogste 3 m;

c. de bijbehorende bouwwerken dienen ten minste 1 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan te worden gebouwd.

8.2.4 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 een perceel- en erfafscheiding bedraagt ten hoogste 1 m indien zij voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde hiervan wordt opgericht en in overige gevallen 2 m;

b. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 8 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 8.2.3, onder c, voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning of het verlengde ervan.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. detailhandel, met uitzondering van bestaande aan het bedrijf gerelateerde detailhandel;

b. de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijven;

c. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ten dienste van de bestemming.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap,

worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 8.4, onder a, voor het toestaan van vormen van detailhandel die in directe relatie staan met de aanwezige bedrijfsvoering. De vloeroppervlakte aan detailhandel mag niet meer bedragen dan 50% van de bestaande bebouwing;

b. lid 8.4, onder b, voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, maar die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld;

c. lid 8.4 onder b, voor bedrijven, genoemd in een naast hogere milieucategorie (categorie 3.1, grootste afstand 50 m) en bedrijven die niet zijn genoemd in milieucategorie 3.1, maar die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met bedrijven, genoemd in milieucategorie 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijven, kunnen worden gelijkgesteld.

Hierbij dienen de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

1. er mogen geen verkeersaantrekkende activiteiten ontstaan waardoor extra verkeersmaatregelen nodig zijn;
2. het parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.

8.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ geheel of gedeeltelijk te slopen.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

   1. het normale onderhoud betreffen;
   2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

   1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
   2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
   3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
   4. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarom geen onevenredige afbreuk/aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een maatschappelijke of verblijfsrecreatieve bestemming, met inachtneming van het bepaalde in respectievelijk Artikel 17 Maatschappelijk of Artikel 23 Recreatie – Verblijfsrecreatie 1, mits:

d. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Bijlage 4 Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing aan de noordzijde van het perceel versterken



Bijlage 5 Lijst nevenactiviteiten bij recht bij agrarische bedrijven

Indicatieve lijst van ondergeschikte nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Dagrecreatie en educatie	Bezoekers- en cursuscentrum Atelier, museum, galerie en kunsthandel Speeltuin Kinderboerderij Verhuur van fietsen, kano's en daarmee vergelijkbare kleinschalige recreatieproducten Sport en spel, zoals boerengolf
Zorgactiviteiten	Kinderopvang Zorgboerderij
Stalling en opslag	Bedrijfsmatige stalling en/of opslag van vaartuigen of kampeermiddelen;
Detailhandel	Detailhandel overwegend in ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten tot een oppervlakte van ten hoogste 60 m2
Horeca	Horeca ten dienste van extensieve recreatie, zoals een theeschenkerij of een ijs/snackverkooppunt



Jufferenwal 30, 8011 LE Zwolle
Postbus 432
8000 AK Zwolle

t 08 8236 8236
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl