

# Agrarische bouwblokken en landschap

doorvertaling regio Oost



**Opdrachtgever Stuurgroep Oost**

**Projectgroep:**

**Arnoud Garrelts (Provincie Groningen)**  
**Klaas Moedt (Provincie Groningen)**  
**Henk Holstein (Gemeente Vlagtwedde)**  
**Simone La Brijn (Gemeente Stadskanaal)**  
**Ger Lindeman (Gemeente Scheemda)**

**Met dank aan Daniel Bosma voor de cartografische ondersteuning vanuit de Provincie**

# VOORWOORD

De “Nota Agrarische bouwblokken en landschap” biedt ruimte aan agrarische ondernemers en aan ons Groninger landschap, beide van groot belang voor de leefbaarheid in onze provincie! De Stuurgroep Oost presenteert de bevindingen en aanbevelingen uit de nota ‘Agrarische bouwblokken en landschap doorvertaling regio Oost’ dan ook met enige trots.

Agrarische ondernemers beheren het grootste deel van ons landschap. Daarnaast bieden de ondernemingen werkgelegenheid en vormen zij gezamenlijk een belangrijke sector in de provinciale economie. Om het voortbestaan van agrarische ondernemingen veilig te stellen, moet het inkomen op peil blijven. Net als in vele andere bedrijfstakken, is daarom de trend van schaalvergroting en verbreding ingezet. En, het einde is nog niet in zicht.

Met het groeien van een onderneming is ook vaak een groter bedrijfsgebouw gemoeid. En dan staan wij in Groningen op scherp! Want wij Groningers, zijn trots op een onaangetast en karakteristiek landschap inclusief de boerderijen. Uitbreiden van bestaande gebouwen of nieuwbouw mag dus niet ten koste gaan van ons landschap.

Aanleiding voor de Stuurgroep Oost om in navolging van de Stuurgroep Noord uit te zoeken hoe we agrariërs in Oost Groningen grotere bouwblokken kunnen bieden, terwijl uitgangspunten als “rekening houden met landschappelijke kwaliteiten” en “inzetten van streekeigen karakteristieken” (uit het Provinciaal Omgevingsplan) leidend zijn.

Het antwoord staat in deze nota. Het bevat geen nieuwe regels, maar stelt een nieuwe aanpak met bestaande instrumenten voor. Samenwerking, maatwerk, ondernemerschap en duidelijke verantwoordelijkheden staan centraal. We kiezen voor maatwerk binnen duidelijke grenzen. De agrarische ondernemer mag eerst zelf aan de slag: hij maakt een vertaling van de ruimtelijke voorwaarden uit deze nota, naar zijn of haar specifieke situatie. En dat loont de moeite, want daarmee “verdient” de ondernemer als het ware de gewenste uitbreidingsruimte die hij/zij aangeeft in het bedrijfsontwikkelingsplan. Vervolgens leggen ondernemer, gemeente, provincie en welstand - onder regie van de gemeente - de basis voor een wijziging van het bestemmingsplan, en stellen de partijen samen een contract op over de landschappelijke inpassing waarvan de uitwerking op besteksniveau door de provincie wordt betaald. En dat alles gewoon aan de keukentafel!

Een belangrijk verschil met de huidige werkwijze is dat de overheid van meet af aan ontwikkelingsgericht meedenkt met de ondernemer. De energie die de partijen nu in het voortraject besteden voorkomt frustraties in het eindtraject. Bovendien zijn de kansen voor alle partijen het grootst. Zo dienen we de twee verschillende belangen, landschap en economie, die elkaar door deze praktische aanpak zelfs ondersteunen!

gedeputeerde Henk Bleker,

voorzitter van de Stuurgroep Oost

# SAMENVATTING

Agrarische ondernemers (zo blijkt uit Landbouwstructuuronderzoek van DLG 2004) ervaren de huidige bouwblockgroottes als te beperkend. Bovendien is de situering van de gebouwen die noodzakelijkerwijs uit de te beperkte bouwblocken voortvloeit zowel bedrijfslogistiek als ruimtelijk niet altijd even gelukkig. Bij bedrijfsuitbreidingen wordt steeds vaker tegen de grenzen van het bouwblock aangelopen. Aanvragen tot bouwblockvergroting leiden vaak tot stroperige procedures waarbij het nog maar de vraag is of het voor de ondernemer gewenste eindresultaat bereikt wordt.

Aan de andere kant gaat een vergroting van het bouwblock nog te vaak gepaard met een achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit. De ordening en maatvoering van de nieuwe bedrijfsgebouwen verhouden zich vaak niet tot het oorspronkelijke erf en haar ruimtelijke context. De maatvoering van de grootschalige bedrijfscomplexen is ruimtelijk vergelijkbaar geworden met de ontwikkeling van een klein bedrijventerrein of een dorpsuitbreiding. Daarbij doorbreekt de nieuwe bebouwing veelal de historisch gegroeide ruimtelijke clustering van bebouwing en erfbeplanting en ontbreekt vaak aanleg en beheer van nieuwe erfbeplanting. Daarnaast leiden de industriële standaardvormgeving en de toepassing van lichte, felle kleuren tot verrommeling van het landschap.

Om de economische ontwikkelingsmogelijkheden van de agrarische bedrijven te kunnen blijven stimuleren behoeven ze ontwikkelingsruimte. Daarnaast verdienen de boerenbedrijven als belangrijke landschappelijke beeld dragers een vergelijkbare zorg als die nu uitgaat naar de landschappelijke inpassing van dorpsuitbreidingen of de ontwikkeling van (kleine) bedrijventerreinen.

Met onderhavige nota is invulling gegeven aan beide doelstellingen. De uitwerking beperkt zich tot de ruimtelijke inpassing van agrarische bebouwing bij schaalvergroting van bestaande agrarische bouwblocken. Eventuele nieuwvestiging en oplossingen voor knelpunten kunnen alleen onder verwijzing naar het provinciaal beleid zoals geformuleerd in 3.1.6 Vestiging agrarische bedrijven. In voorkomende gevallen zijn hierbij tevens de criteria van toepassing zoals die ook gelden voor agrarische schaalvergroting zoals geformuleerd in 3.1.8 Ruimtelijke inpassing agrarische bebouwing. Milieuvergunningen en andere aspecten vallen buiten het kader van de nota maar worden door gemeenten wel betrokken bij de afweging.

De essentie van de schaalvergrotingsmogelijkheden in de regio Oost is in de nota weergegeven op blz 18 t/m 21. Voor agrarische schaalvergroting geldt net als voor een dorpsuitbreiding of de aanleg van een klein bedrijfsterrein, dat dit niet overal mogelijk is. Op basis van het kenmerkende onderscheid in landschapstypen van Oost Groningen is een onderscheid gemaakt in zogenaamde groene, gele en rode gebieden. Voor de groene gebieden (verreweg het grootste gedeelte van de regio) geldt een Ja, mits beleid. Hierin wordt vanaf 1.5 hectare de provincie bij de afweging betrokken door inzet van de maatwerkbenadering. In de gele gebieden (veelal beperkte zones rond stedelijke gebieden, natuurgebieden en waardevolle landschapselementen e.d.) geldt een Nee, tenzij beleid. Er geldt een extra zware bewijslast om schaalvergroting te realiseren. Vanaf 1 hectare wordt de provincie bij deze afweging betrokken door inzet van de maatwerkbenadering. In de rode gebieden (de stedelijke gebieden, natuurgebieden en waardevolle landschapselementen) zijn de schaalvergrotingsmogelijkheden beperkt tot een maximum bouwblockgrootte van 1 hectare.

Gemeenten worden gevraagd de gebiedsindeling in de bestemmingsplannen buitengebied door te vertalen alsmede de in 3.1.8 van het POPII genoemde ruimtelijke randvoorwaarden als kwalitatieve toetsingscriteria met de toepassing van de maatwerkbenadering aan de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid te koppelen. Het gaat erom dat gemeente voor alle gebieden op bedrijfsniveau opnieuw afwegen waar schaalvergroting kan plaatsvinden en waar niet. Desgewenst kunnen gemeenten gemotiveerd de gebiedsbegrenzings aanpassen.

De maatwerkbenadering vormt een procesmatig sturingsmodel waarbij op basis van een reeks keukentafelgesprekken tussen de ondernemer (en adviseur), gemeente, provincie en welstand, onder regie en eindverantwoordelijkheid van de gemeente, de schaalvergrotingsmogelijkheden in een specifieke situatie worden beschouwd. De ondernemer draagt hierbij in eerste instantie de verantwoordelijkheid voor de adequate doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden naar de voor hem specifieke situatie. Hiermee verdient hij als het ware de gewenste uitbreidingsruimte. Positieve uitkomsten van de keukentafelgesprekken vormen het startsein voor de formele vergunningen en/of bestemmingsplanprocedure. Dit formele traject kan door de voorafgaande keukentafelbenadering -zo blijkt uit de praktijk- aanzienlijk worden bekort. Zaken die niet publiekrechtelijk kunnen worden geregeld -zoals bijvoorbeeld de daadwerkelijke aanleg van beplanting- worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ondernemer, gemeente en provincie. In de trajecten waarbij de provinciale maatwerkbenadering van toepassing is, subsidieert zij het besteksgereed maken van erfbeplantingsplannen via Landschapsbeheer Groningen.

Wij zijn ons ervan bewust dat het merendeel van de bouwaanvragen in de komende jaren ruimschoots beneden de per gebied gestelde grenzen blijven en dus buiten het werkingsgebied van de maatwerkbenadering met provinciale betrokkenheid vallen. Met name deze aanvragen zullen de komende tijd van invloed zijn op het landschapsbeeld en vragen eveneens om zorgvuldigheid ten aanzien van de landschappelijke inpassing aan de hand van de inmiddels veelvuldig genoemde ruimtelijke randvoorwaarden. Gemeenten kunnen daarom besluiten om ook beneden de grens met provinciale betrokkenheid alleen uitbreiding toe te staan met toepassing van een aan de art. 11 WRO gekoppelde gemeentelijke maatwerkbenadering (zie stroomschema pag. 27) De provincie schrijft dit echter niet voor.



# INHOUDSOPGAVE

<b>VOORWOORD</b>	<b>2</b>
<b>SAMENVATTING</b>	<b>3</b>
<b>INHOUDSOPGAVE</b>	<b>5</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>6</b>
1.1 Aanleiding	6
1.2 Probleemstelling	6
1.3 Projectbegrenzing	7
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. ANALYSE</b>	<b>8</b>
2.1 Inleiding	8
2.2 Landschapstypen	9
2.3 Bebouwingsbeeld	10
2.4 Relief en escomplexen	12
2.5 Dijken en waterlopen	13
2.6 Beleid en ruimtelijke ontwikkelingen	14
2.7 Infrastructuur	15
2.8 Monumenten en beschermde dorpsgezichten	16
2.9 Totaalkaart	16
<b>3. SCHAALVERGROTING IN KAART</b>	<b>18</b>
3.1 Afwegingskader	18
3.2 De groene gebieden	20
3.3 De gele gebieden	20
3.4 De rode gebieden	21
<b>4. DE MAATWERKBENADERING</b>	<b>22</b>
4.1 Inleiding	22
4.2 Keukentafelgesprekken als procesmatig sturingsmodel	22
4.3 Voorbeelden in de regio Oost	24
<b>5. DOORVERTALING GEMEENTELIJKE BELEID</b>	<b>26</b>
5.1 POP 2	26
5.2 Werkingsgebied	26
5.3 Implementatie	27
5.4 Voorbeeld bestemmingsplan Delfzijl	28
5.5 Vervolgacties	28
<b>BIJLAGE 1 MODELCONTRACT</b>	<b>30</b>
<b>BIJLAGE 2 VOORBEELD BESTEMMINGSPLANREGELING</b>	<b>32</b>

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De toekomst van de landbouw is door provincie en gemeenten moeilijk te sturen, omdat dit in hoge mate afhangt van Europees landbouwbeleid en van marktontwikkelingen. Door de gewenste optimalisering van de kostprijs, afnemende prijssubsidies en inkomenssteun wordt de concurrentie in de landbouw groter. Als gevolg hiervan is in de gehele sector een algemene trend zichtbaar waarbinnen zich twee belangrijke ontwikkelingsrichtingen aftekenen. Aan de ene kant een forse schaalvergroting die zich manifesteert als een bijna industriële landbouw met zeer grote bedrijven die . Aan de andere kant landbouw waarin wordt geprobeerd inkomen te vergroten door verbreding en verdieping. Deze nota richt zich op de ruimtelijke mogelijkheden van schaalvergroting.

Gelet op de sterke tendens tot schaalvergroting in de agrarische sector wil de provincie, zoals beschreven in het Provinciaal Omgevingsplan, enerzijds bevorderen dat in gemeentelijke bestemmingsplannen voldoende ruimte wordt geboden voor vergroting van agrarische bedrijfscomplexen en deze anderzijds optimaal in het landschap ingepast zien. Belangrijk uitgangspunt is daarbij is de instandhouding van de landschappelijke diversiteit. Hiervoor heeft zij in hoofdstuk 3.1.8 van het POP beleid geformuleerd. Hierin staat dat voor de ruimtelijke inpassing van alle vormen van agrarische bebouwing het POP beleid en de nota "Ruimte in kwaliteit, kwaliteit in ruimte" kaderstellend is. Dit beleid wordt samen met de bestuurlijke partners in de regio verder uitgewerkt via de gebiedsgerichte aanpak. Aan de gemeenten wordt gevraagd om op basis hiervan, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsafweging en met inachtneming van de milieuwetgeving in bestemmingsplannen opnieuw af te wegen waar en eventueel onder welke voorwaarden (grootschalige) bouwontwikkeling kan plaatsvinden en waar niet (zie verder 3.1.8 van het POP).

Bij mandaat van de Stuurgroep Oost heeft de toenmalige Regiegroep L&W op 14-12-2005 besloten om in navolging van de pilot Noord invulling te geven aan dit beleid en daarmee antwoord te geven op de vraag:

*Hoe moet vanuit de ruimtelijke ordening (met name het landschap) worden omgegaan met agrarische bedrijfsontwikkeling waarbij niet alleen wordt gekeken naar de nieuwbouw van schuren maar ook in het algemeen een advies wordt gegeven hoe met de voortgaande schaalvergroting van de landbouw kan worden omgegaan. Hierbij wordt in het bijzonder aandacht gegeven aan bestaande bedrijven die groter willen bouwen dan nu bij recht in bestemmingsplannen is toegestaan.*

## 1.2 Probleemstelling

Blijkens het in april 2004 verschenen Landbouwstructuuronderzoek Groningen van DLG worden de bouwblokken door de toenemende schaalvergroting te klein. Daarnaast blijkt dat de huidige bestemmingsregelingen in veel gevallen onvoldoende de kwaliteit van de bebouwing en de inpassing van de bebouwing in het landschap waarborgen. De huidige veelvuldig gebruikte systematiek van agrarische bouwblokken in de bestemmingsplanregelingen is daar voor een belangrijk deel debet aan. Deze bouwblokkensystematiek gaat vaak uit van een niet nader op de plankaart aangeduide denkbeeldige rechthoek (het bouwvlak), met een bepaalde maximale langste zijde x, waarbinnen gebouwen (en bouwwerken) opgericht kunnen worden. In veel gevallen is echter de feitelijke gegroeide bedrijfssituatie al niet goed binnen een denkbeeldige rechthoek te plaatsen. Nadat deze (virtuele) bouwblokken op de plankaart zijn gezet blijken ze in de praktijk vaak niet aan de bedrijfslogistieke eisen of landschappelijke wensen te voldoen. Dit betekent dat een planologische procedure gevolgd moet worden om medewerking aan een bouwplan te kunnen verlenen met vertraging en soms frustraties bij ondernemer. In gevallen leidt dit bij bouwaanvragen tot krampachtige pogingen binnen het bouwvlak te blijven om zo een planologische procedure te vermijden. Hierdoor kan een in eerste instantie ogenschijnlijk logische keuze voor de positie van een bedrijfsgebouw in tweede instantie blijken helemaal niet zo logisch voor de toekomstige bedrijfslogistiek uit te pakken.





Ook de welstand (Libau 2000) constateert dat de huidige 1 ha regeling in toenemende mate op problemen stuit. Het bouwvlak wordt volgens deze organisatie geheel opgevuld met gebouwen, de grenzen van het bouwvlak worden bereikt en/of de situering die noodzakelijkerwijs uit de regeling voortvloeit is niet altijd even gelukkig. Dit is bevestigd door de gemeenten. De directe ruimtelijke gevolgen van de huidige bouwbloksystematiek roepen te vaak een wanordelijk beeld op dat bij het publiek appelleert aan het begrip 'verrommeling'. De maatschappelijke aandacht voor ruimtelijke kwaliteit groeit daardoor sterk. Dit geldt zeker ook voor het landelijke gebied. Enerzijds zien we dat overheden, maatschappelijke organisaties en burgers het belangrijk vinden dat vooral de grootschalige landbouwschuren goed worden ingepast en dat de boer daarbij een belangrijke rol speelt als beheerder van het landschap. Anderzijds groeit ook bij de moderne boer het bewustzijn dat een maatschappelijk draagvlak voor zijn activiteiten noodzakelijk is om zich als boer te kunnen blijven ontwikkelen in Nederland.



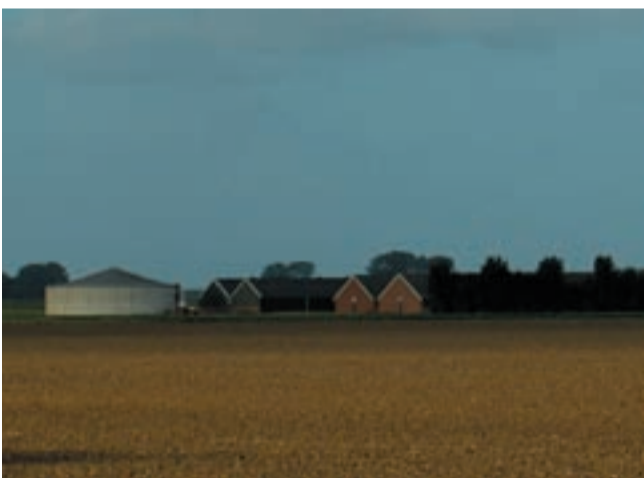
Tot slot is uit onderzoek is gebleken dat het belangrijk wordt gevonden dat de agrarische bebouwing aan bepaalde architectonische eisen voldoet (Wierde en Dijk 2003) en ook de erfinrichting, en met name ontbreken van beplanting is aan forse maatschappelijke kritiek onderhevig ('t Hogeland Opnieuw 2003). De ontwikkeling van bedrijfsbebouwing buiten de oorspronkelijke erfvoet, het ontbreken van nieuwe erfbeplantingen en de toepassing van lichte, felle kleuren die niet harmoniëren met de directe omgeving dragen bij aan de verrommeling van het landschap. Het ontbreken van beplanting wordt mede veroorzaakt door het feit dat beplanting niet verplicht kan worden gesteld en bovendien subsidieregelingen op dit punt grotendeels zijn afgeschaft. Daarnaast zijn boeren vanwege de regelgeving rond beplantingen (kapvergunningen, herplantingsplicht etc.) in het algemeen minder geneigd deze aan te leggen. Handhaving op dit punt wordt door gemeenten als lastig ervaren.

### 1.3 Projectbegrenzing

Deze nota richt zich op de ruimtelijke mogelijkheden van het vergroten van bestaande agrarische bouwblokken en vormt hiermee de uitwerking van het POP beleid, zoals bedoeld in hoofdstuk 3.1.8. Verder wordt aandacht besteed aan grootschalige nieuwvestiging voorzover dit binnen de kaders van het POP2 mogelijk is.

### 1.4 Leeswijzer

De aanleiding, problematiek en projectbegrenzing zijn geschetst. In hoofdstuk 2 wordt een analyse gegeven van de verschillende gebiedskenmerken, bestaand beleid en gebiedsontwikkelingen in de regio. Deze analyse vormt de basis voor de eerste afweging op het schaalniveau van de regio. De mogelijkheden tot vergroting van bestaande agrarische bedrijven worden uiteengezet in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt de maatwerkbenadering die als procesmatig sturingsmodel vorm geeft aan de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden op het niveau van het individuele boerenbedrijf vanaf een vastgelegde bedrijfsgrootte toegelicht en worden de eerste concrete resultaten gepresenteerd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de wijze waarop de maatwerkbenadering en de verfijning van de in hoofdstuk 3 gepresenteerde gebiedsindeling in de gemeentelijke bestemmingsplannen kunnen worden vertaald. Dit wordt geïllustreerd aan de hand van het voorbeeldbestemmingsplan Delfzijl. In bijlage 1 is het in de Nota agrarische bouwblokken en landschap (pilot Noord) ontwikkelde standaard contract opgenomen en in bijlage 2 voorbeelden van bestemmingsplanregelingen voor de verankering van de maatwerkbenadering.



# 2. ANALYSE

## 2.1 Inleiding

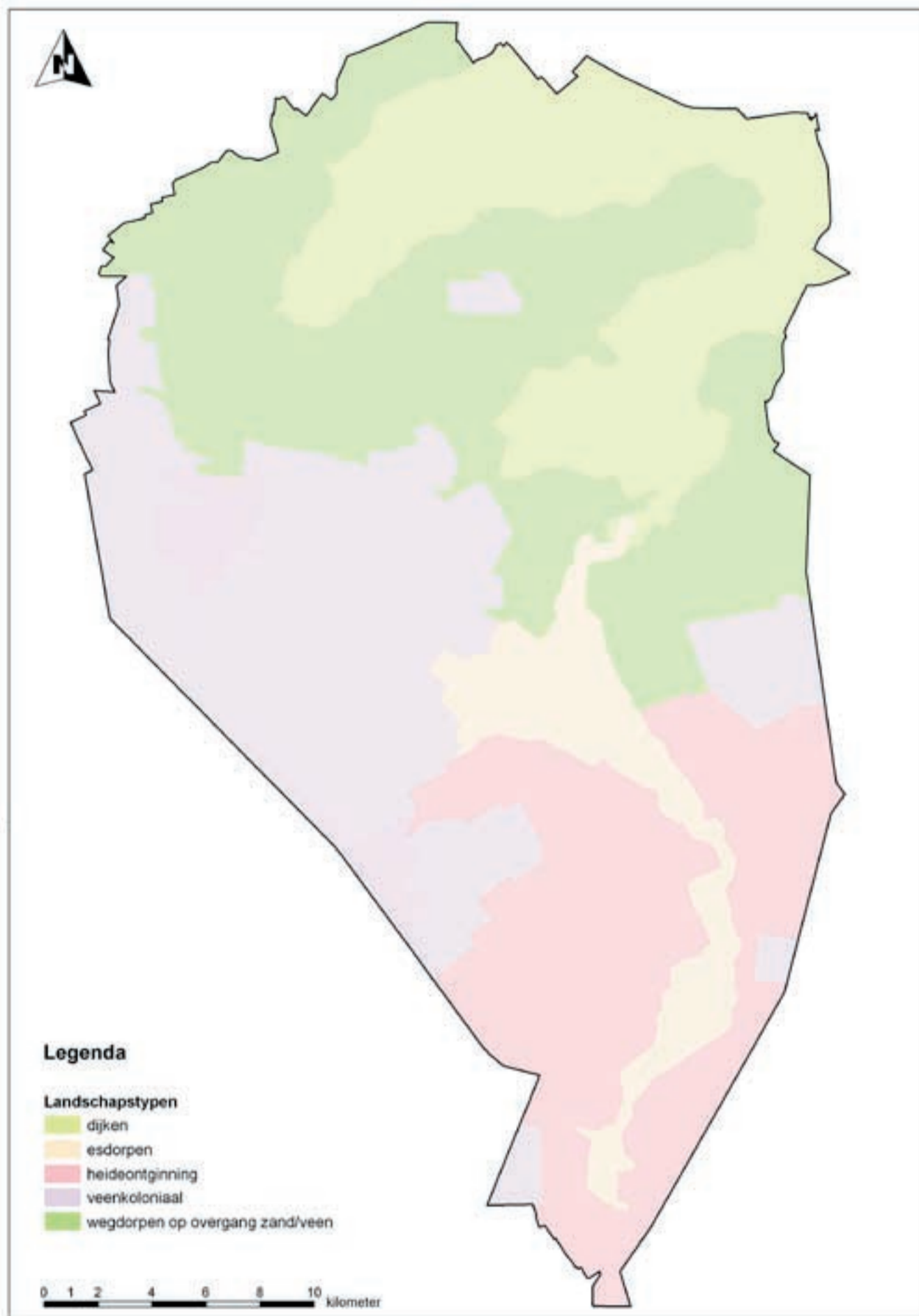
Voor het bepalen van de mogelijkheden voor schaalvergroting van bouwvolumes van bestaande bedrijven zijn verschillende factoren bepalend. We hebben in de regio Oost te maken met bestaand provinciaal en gemeentelijk beleid en ontwikkelingen zoals de Blauwestad, dorpsontwikkelingsplannen, het LOP Oost en de Agenda voor de Veenkoloniën.

De ruimtelijke hoofdstructuur wordt bepaald door de gebiedsspecifieke karakteristieke landschapselementen (zoals polders, veenkoloniën, zandruggen etc.) Deze landschapselementen zijn mede bepalend voor de mogelijkheden en onmogelijkheden van agrarische schaalvergroting.

De belangrijkste aspecten voor de afweging van de schaalvergrotingsmogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven worden op de volgende pagina's in kaartlagen uiteengezet. Deze zijn niet uitputtend en indicatief. Ze dienen door gemeenten in hun ruimtelijke plannen verder te worden uitgewerkt en verfijnd. De zgn. totaalkaart op pagina 17 begint vanuit het onderscheid in landschapstypen die in het POP als richtinggevend beginsel voor ruimtelijke transformatieprocessen worden beschouwd en bouwt daar verder op voort.

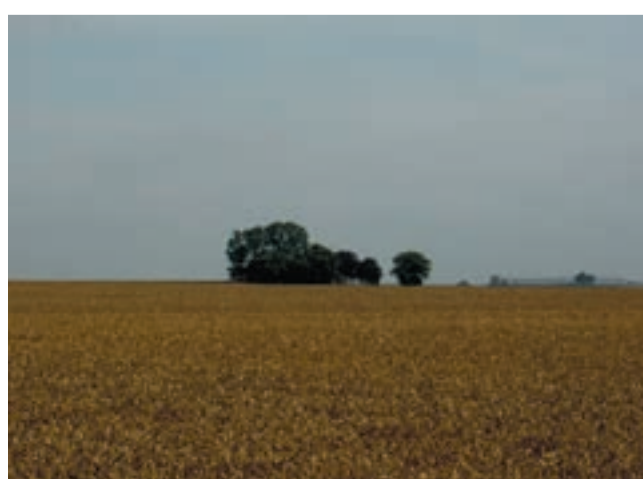
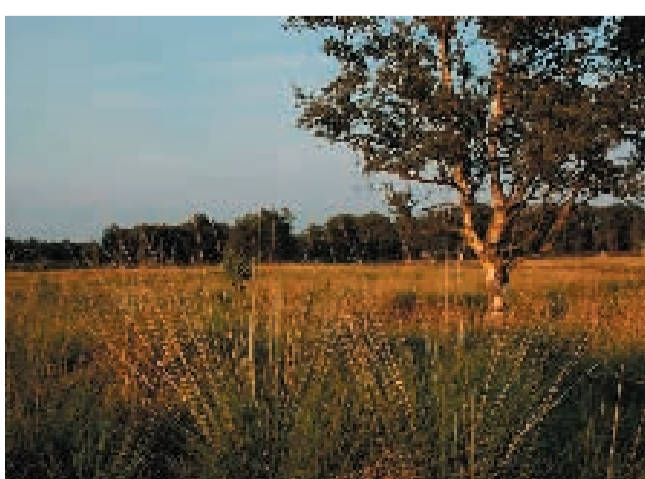
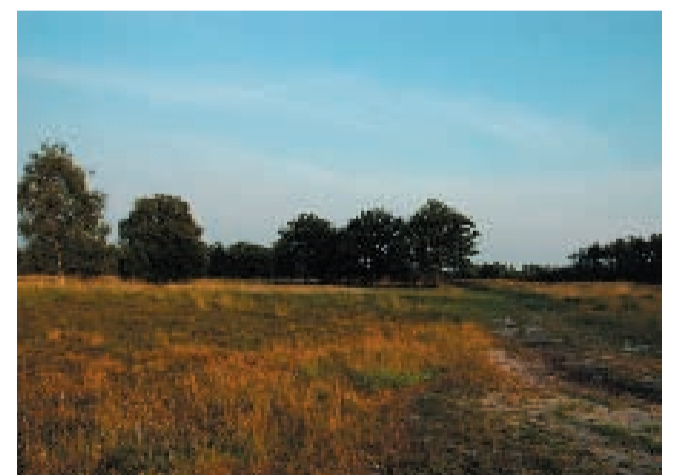






## 2.2 Landschapstypen

In de regio Oost kunnen grofweg een vijftal landschapstypen worden onderscheiden. Het noordelijk deel van de regio bestaat uit de jonge zeekleipolders van het dijkenlandschap. Dit landschap kenmerkt zich in hoofdzaak door haar (grootschalige) openheid, blokvormige kavelstructuur en de verspreid in de ruimte liggende boerenerven. Het dijkenlandschap bestrijkt het gebied tot waar de invloed van de zee een dominante rol in de wordingsgeschiedenis van het landschap heeft gespeeld en wordt begrensd door het wegdorpenlandschap op de overgang zand / veen. Het wegdorpenlandschap ligt veelal iets hoger en vormt hiermee een belangrijke historische nederzettingbasis. Verder naar het zuiden ligt het oude hoger gelegen, kleinschaliger en besloten esdorpenlandschap. Op de overgangen van het esdorpenlandschap ligt het afwisselend besloten en open landschap van de heideontginningen. In het westelijk deel van de regio tenslotte vinden we het jonge (grootschalig) open rationeel verkavelde veenkoloniaal landschap ontstaan na de commerciële vervening van een meters dik veenpakket.



# 2. ANALYSE

## 2.3 Bebouwingsbeeld en structuur

Zoals in de naamgeving van de landschapstypen al tot uiting komt wordt de kenmerkende ruimtelijke opbouw voor een belangrijk deel bepaald door het bebouwingsbeeld en structuur van de dorpen. De inmiddels 20 jaar oude provinciale beleidsnotitie "Dorpen in Groningen" biedt een nog steeds bruikbare nadere indeling in dorpstypen naar verschijningsvorm, met de ontstaansgeschiedenis als basis. Allereerst worden in deze notitie twee hoofdtypen onderscheiden: dorpen met een in de komvorm geconcentreerde bebouwing (komdorpen), en dorpen met een langgerekte hoofdstructuur (streekdorpen). Een nadere verfijning van de komvormige kernen levert voor de regio Oost de volgende subtypen: esdorpen en komdorpen.

### **Esdorpen (Esdorpen en esgehuchten)**

Binnen het esdorpenlandschap zijn de karakteristieke esdorpen en esgehuchten Vlagtwedde, Onstwedde, Sellingen, Smeering en Wedde / Wedderheide. Kenmerkend voor esdorpen zijn de verspreide boerderijen omgeven door onregelmatig gevormde open ruimten, tezamen een afwisselend en aantrekkelijk beeld vormend. Door de snelle groei van voornamelijk burgerbebouwing zijn de kenmerkende open ruimtes steeds verder verdicht geraakt en is het uiterlijk van deze kernen drastisch veranderd. In beginsel bleef het aantal boerderijen in het lint constant doordat de lintbebouwing de functionele relatie tussen boerderijen en land niet erg belemmerde. Pas bij de na-oorlogse uitgroei van de dorpen en ten gevolge van de ontwikkelingen in de agrarische sector zijn de agrarische bedrijven geleidelijk uit de kern verdwenen.

### **Komdorpen (vestingdorpen)**

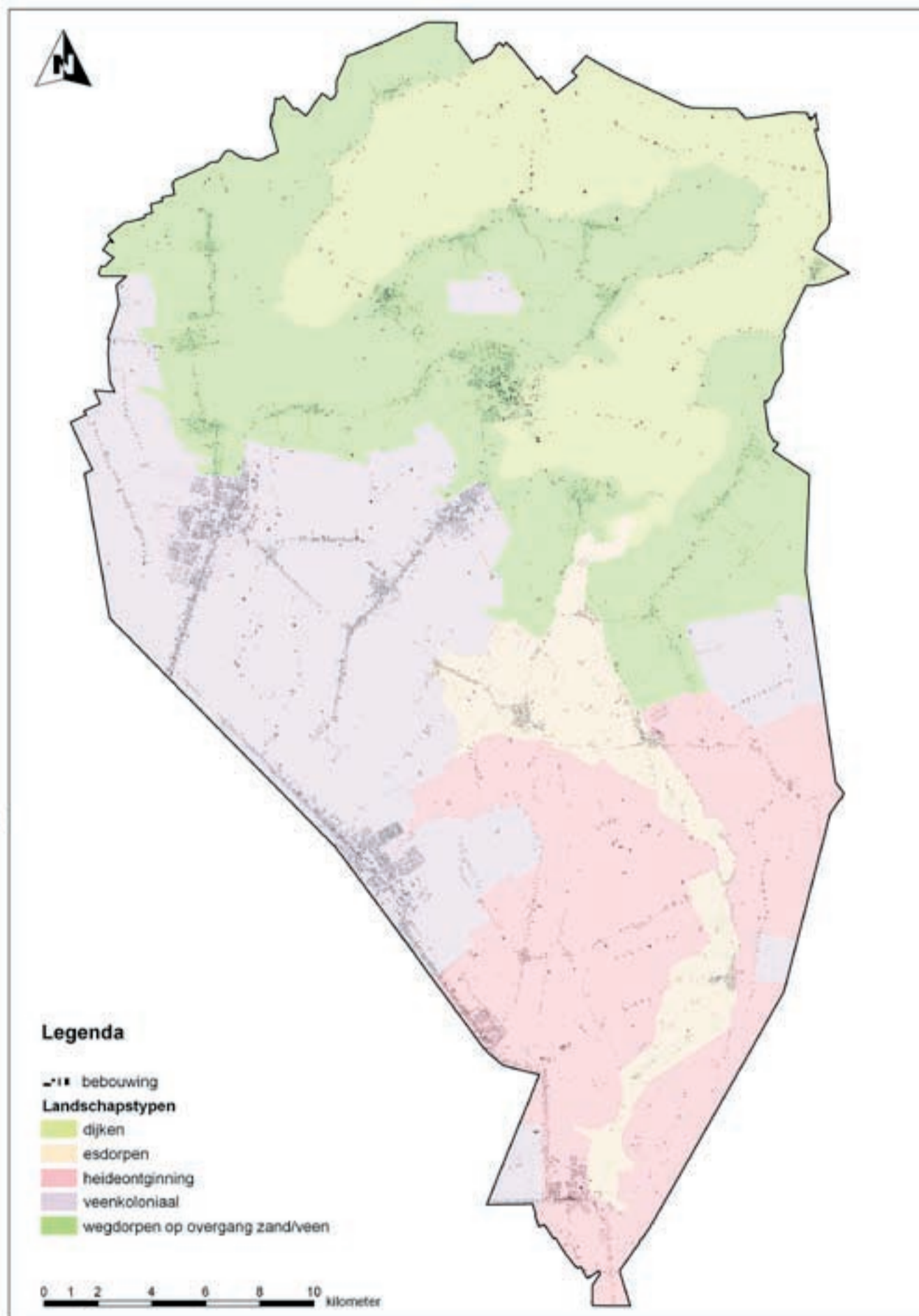
Bourtange, Nieuweschans en Oudeschans vormen de drie als beschermd dorpsgezicht aangewezen vestingdorpen (zie ook 2.8). De vestingdorpen vormen planmatig ontwikkelde nederzettingen waarvan vooral het stratenpatroon kenmerkend is, en specifiek is toegesneden op de voormalig militaire functie.

De streekdorpen laten zich in de regio Oost nader onderverdelen in wegdorpen met grootschalige bebouwingselementen, dijkdorpen en ontginningsdorpen.

### **Wegdorpen met grootschalige bebouwingselementen**

Hiertoe behoort het merendeel van de dorpen van het Oldambt. Ze liggen in het wegdorpenlandschap op de overgang zand / veen of op de overgangen naar het esdorpen- en veenkoloniale landschap en worden gevormd door: Beerta, Finsterwolde, Muntendam, Noord- en Zuidbroek, 't Waar, Scheemda, Meeden, Heiligerlee, Westerlee, Midwolda, Oostwold, Vriescheloo, Bellingwolde, Blijham en Bellingwolde. Omdat de afstanden vanuit de oude bebouwingslinten te groot werden voor een efficiënte bedrijfsvoering werd een reeks nieuwe nederzettingen gesticht. De namen daarvan herinneren vaak nog aan de plaats van oorsprong zoals Nieuw Beerta, Nieuw Scheemda en Nieuwolda. Kenmerkend voor de





bebouwingsstructuur van de wegdorpen zijn de variatie in ruimtevormen langs de langgerekte hoofdwegen waardoor de dorpen soms bijna ongemerkt in elkaar overgaan. Dichte bebouwing direct aan de straat en grote groene voorerven wisselen elkaar af. Aan de kleizijde van de linten ontbreekt bebouwing achter het lint terwijl zich aan de zand- en veenzijde kleinschalige verspreide bebouwing bevindt. Het aantal agrarische bedrijven in het lint neemt steeds verder af, waardoor gebouwen hun functie verliezen.

#### **Dijkdorpen**

Binnen de regio Oost zijn de dijkdorpen beperkt tot het noordelijk deel van het dijkenlandschap van het Oldambt en worden gevormd door Drieborg en Ganzedijk. In de dijkdorpen komen nauwelijks boerderijen in de kern zelf voor en hierdoor is er nauwelijks sprake van een functionele relatie met het landschap. Bij de meeste dorpen blijft de bebouwingsstructuur beperkt tot linten langs de hoofdweg en kleine concentraties bij kruisingen met dwarswegen.

#### **Ontginningsdorpen (kanaaldorpen en jonge ontginningsdorpen)**

De jongste dorpstypen liggen in het veenkoloniaal landschap. De kanaaldorpen worden in de regio Oost gevormd door Musselkanaal, Nieuwe Pekela, Oude Pekela, Bareveld, Borgercompagnie, Munnekemoer, Ommelandervijk, Tange / Alteveer en Ter Apelkanaal. Kenmerkend is de langgerektheid van het bebouwingslint, en de samenhang van de bebouwingsstructuur met het ontginningsstelsel. De planmatige en sterk mathematische hoofdopzet vormt een strak ordenend kader voor de bebouwing waarbij weliswaar op kleine schaal veel variatie mogelijk is, maar waarbij steeds ongeveer dezelfde elementen zich over een lange afstand herhalen. Bij hoge bebouwingsdichtheden maakt het lint een gesloten indruk en kan zich op de diepe percelen van alles bevinden zonder op te vallen. Op sommige punten zijn vooral aan de stille (land-)zijde en aan de uiteinden van de linten kenmerkende doorzichten naar het open land mogelijk die de traditonele verwevenheid met het landschap benadrukt.

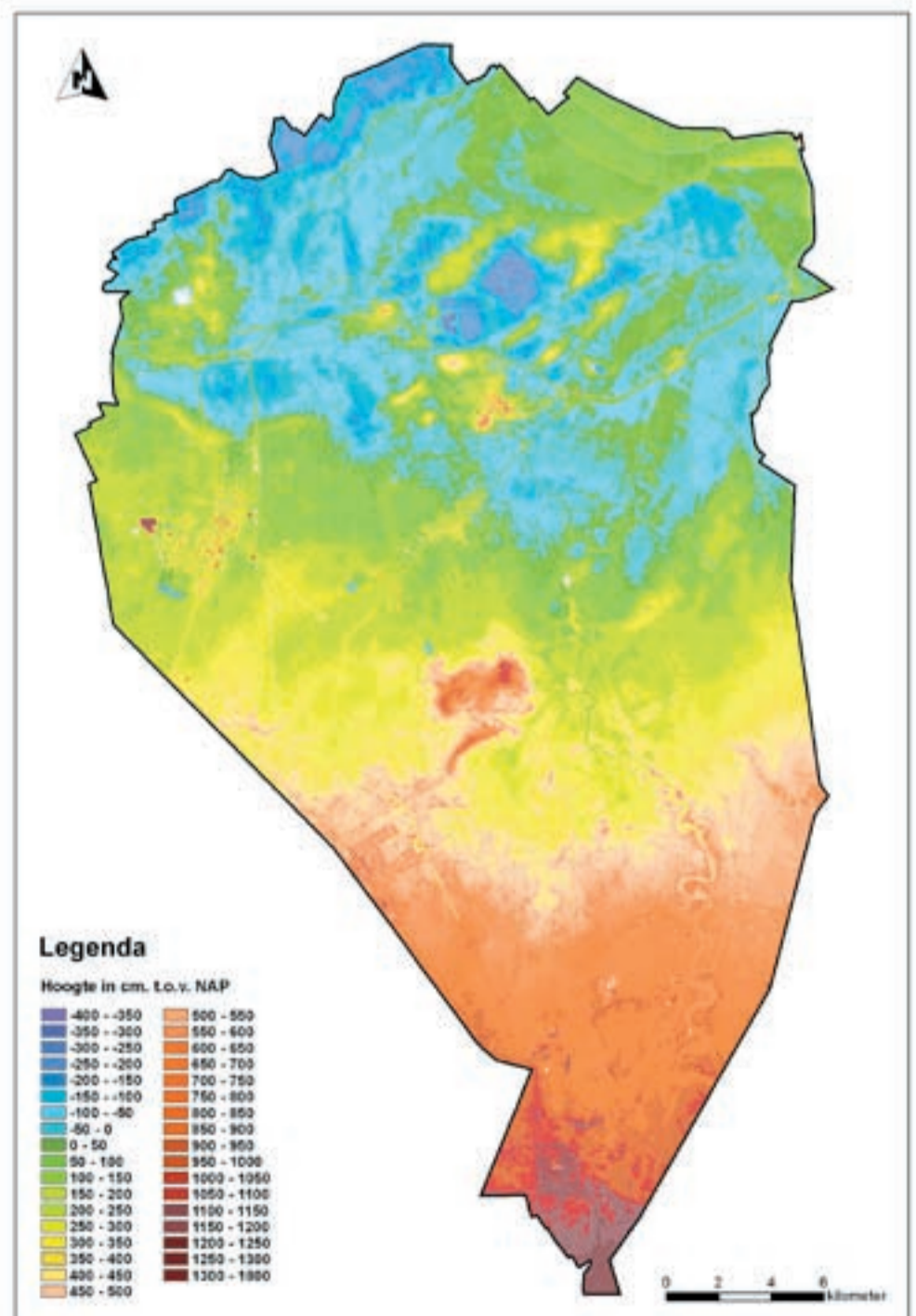
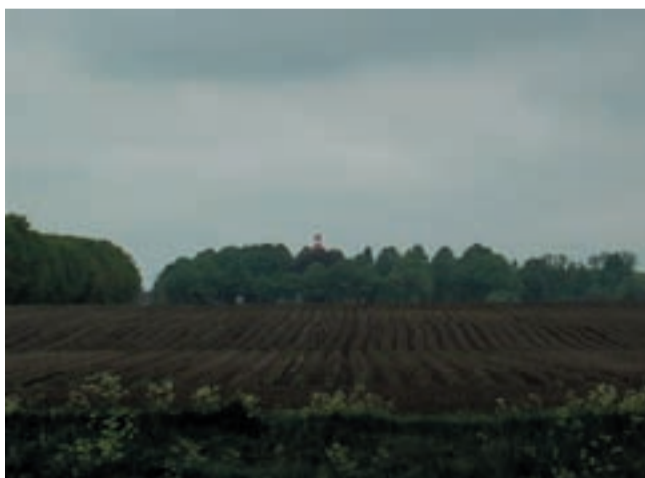
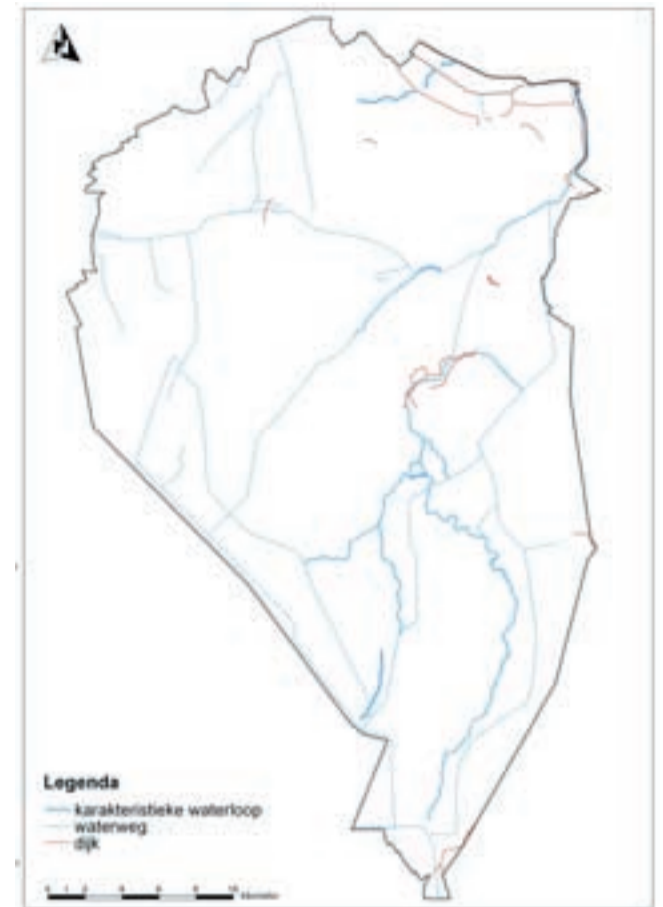
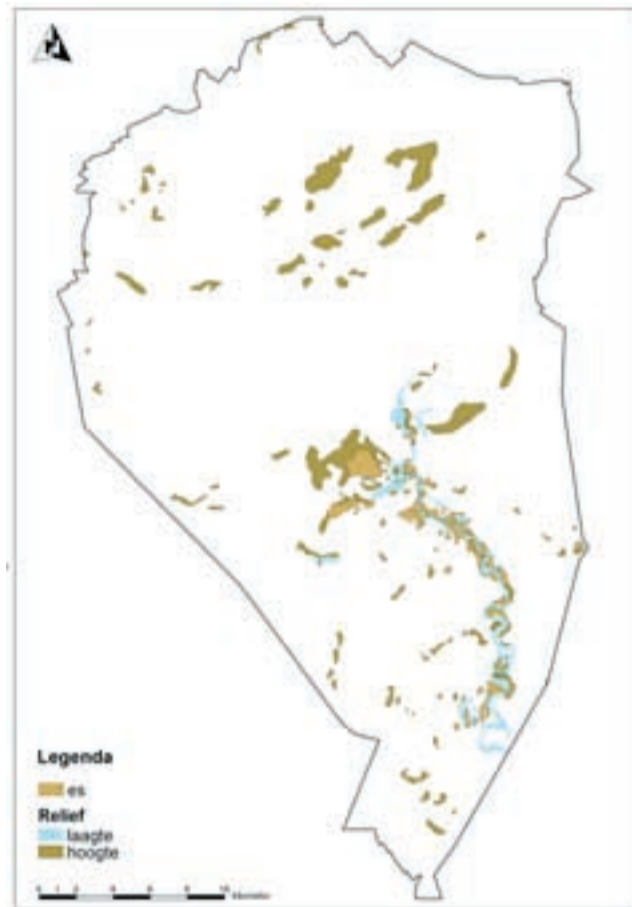
De jonge ontginningsdorpen van het heideontginningslandschap zijn Harpel, Holte, Jipsingbourtange, Mussel, Sellingerbeetse, Veelerveen en Vledderveen. Deze ontginningen kennen geen basis in het systeem van kanalen en wijken maar is door kleine zelfstandige boeren opgepakt vanuit de oude dorpsgebieden. Een simpel stelsel van plattelandswegen deels samenvallend met oude verbindingen door het veen, vormt de basis voor het huidige bebouwingspatroon: dun bebouwde linten, waarbij de bebouwing voornamelijk bestaat uit boerderijen.



# 2. ANALYSE

## 2.4 Reliëf en escomplexen

Het natuurlijke reliëf in de regio Oost wordt hoofdzakelijk aangetroffen in het esdorpen-landschap. De Westerwoldse Aa is hierbij de belangrijkste landschapsvormende kracht. Op de hoger gelegen oude dekzandruggen heeft de meanderende Westerwoldse Aa een beekdal uitgesneden en rivierduinen afgezet waarop de oude bouwlanden liggen.





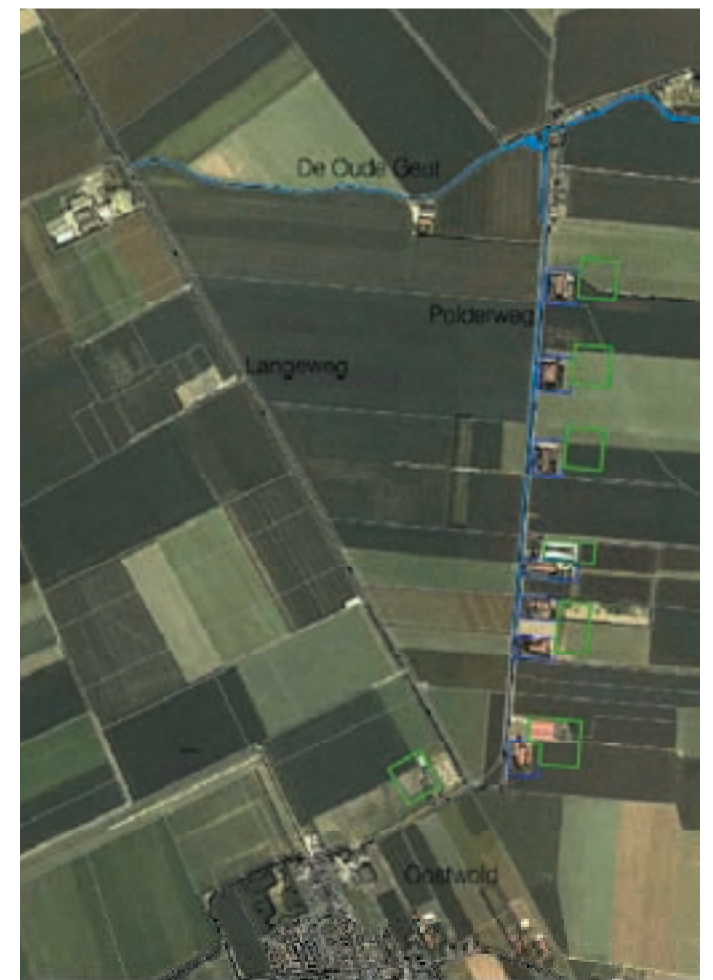
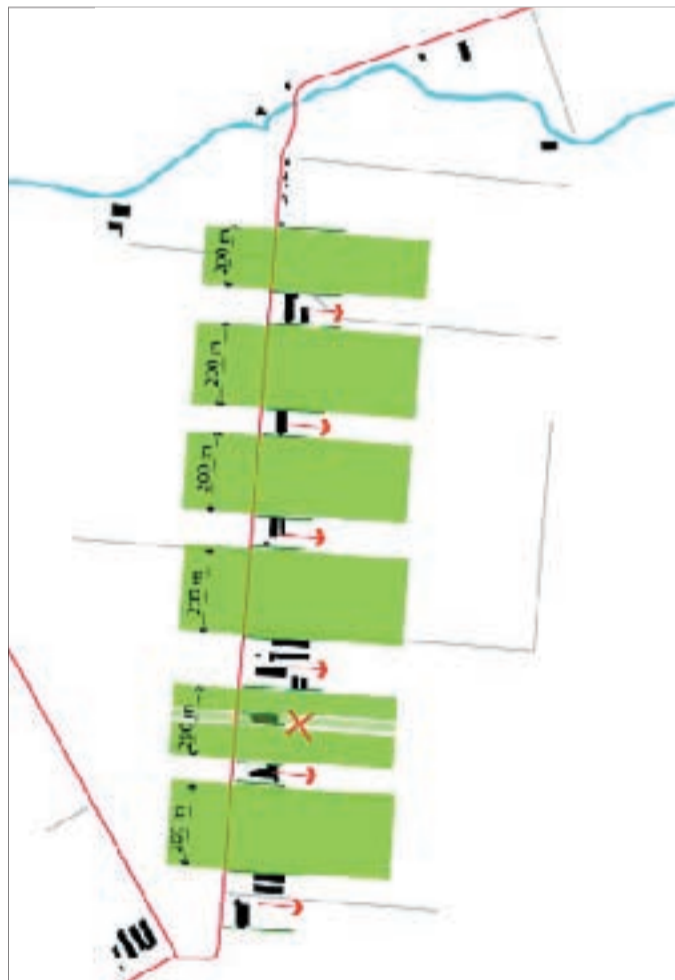
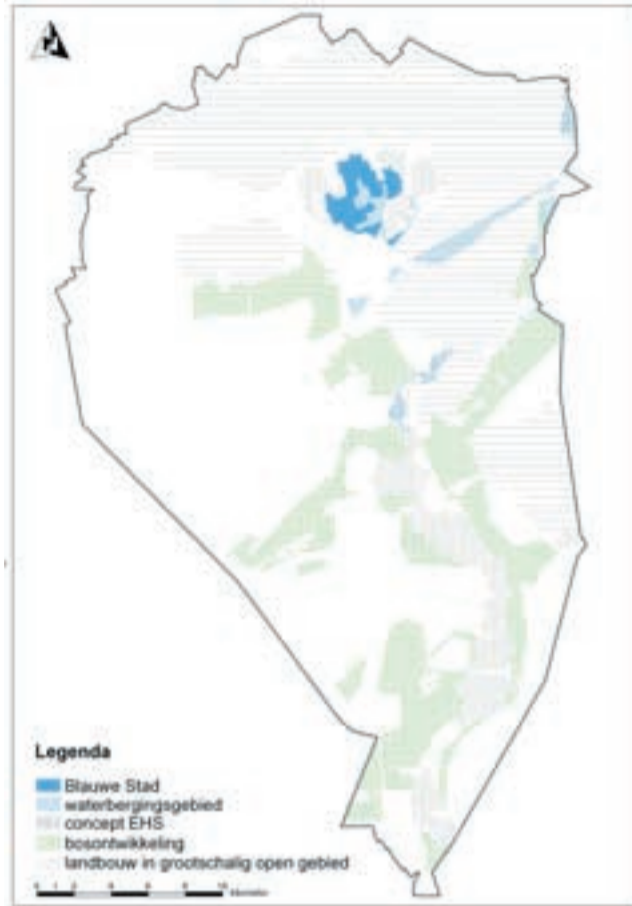
# 2. ANALYSE

## 2.6 Beleid en ruimtelijke ontwikkelingen

Bij de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn de EHS, de bestaande waterbergingsgebieden, de functieaanduidingen uit het POP Landbouw in grootschalig open gebied en de bosontwikkelingszones betrokken.

De Blauwestad is de meest prominente ruimtelijke ontwikkeling. Daarin worden tevens de EHS doelstellingen en waterberging weergegeven. Naast de Blauwestad spelen er op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau nog tal van ontwikkelingen. Deze lopen uiteen van gemeentelijke structuurplannen en het LOP Oost tot ontwikkelingen in het kader van de Ring Blauwestad en de Agenda van de Veenkoloniën. Voor zover relevant voor het vraagstuk van de vergroting van bestaande agrarische bouwblokken zijn het beleid en de initiatieven en aanbevelingen die uit de beschreven ontwikkelingen voortvloeien meegenomen. Ze dienen als randvoorwaarde voor schaalvergroting.

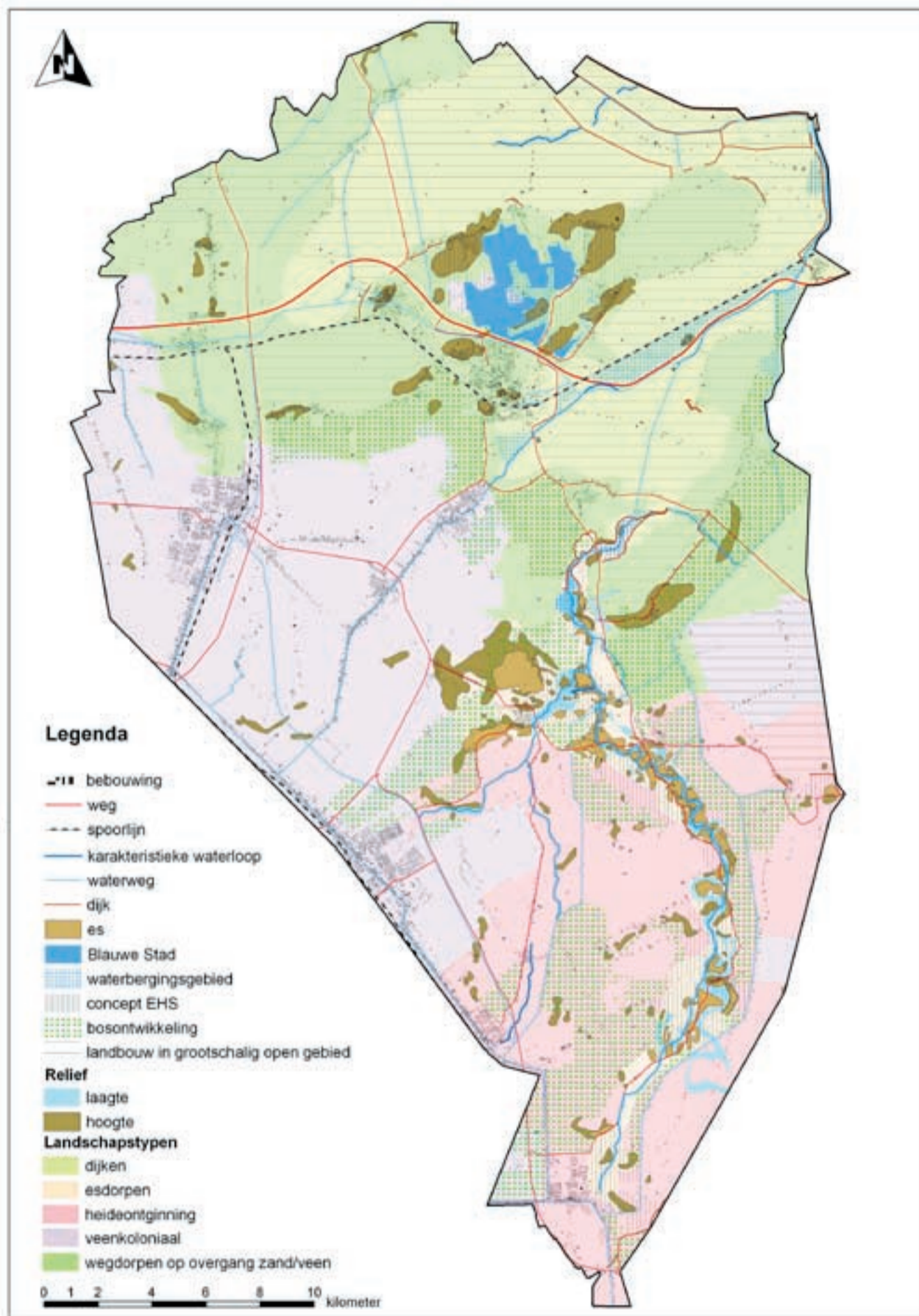
Zeer wezenlijk en illustratief in dit verband is de ruimtelijke visie voor de Polderweg in de gemeente Scheemda. (Zie nevenstaande afbeeldingen) Gezien de verscheidene te verwachten agrarische bedrijfsontwikkelingen heeft de gemeente op verzoek van de provincie deze visie opgesteld. Een visie waarin de ruimtelijke hoofdkarakteristieken van de polderweg zijn benoemd en ruimtelijk sturing gegeven wordt aan de verschillende toekomstige bedrijfsuitbreidingen. De visie geeft hiermee op het structuurniveau van de Polderweg invulling aan de in hoofdstuk 3.1.8 van het POP gevraagde afweging van de ruimtelijke randvoorwaarden en heeft als basis gediend voor een nadere uitwerking van de ruimtelijke randvoorwaarden voor verschillende bedrijven tijdens keukentafelgesprekken (zie hiervoor paragraaf 4.3).



V.l.n.r. duiden bovenstaand afbeeldingen de ligging van de polderweg, de analyse van de essentiële landschappelijke kwaliteiten en de vertaling naar de uitbreidingsmogelijkheden in bouwblokken. De essentiële landschappelijke kwaliteiten vervat in de visie betreffen:

1. het transparante bebouwingslint met een ritme van agrarische erven en tussenliggende open ruimten met een doorlijk naar het achterliggende open landschap;
  2. de karakteristieke Oldambtster boerderijen met voorerven met beplanting en gracht;
  3. afwisselende gerichtheid van bebouwing ten opzichte van de weg in haakse en dwarse richting.
- en komen deels tot uitdrukking in nevenstaande foto.





## 2.7 Infrastructuur

Een goede infrastructuur is voor een zich steeds verder ontwikkelende schaalvergroting in de agrarische sector een vereiste. Het aantal verkeersbewegingen en de zwaarte van het verkeer zullen verder toenemen en de vraag is of het haarvatensysteem van de kleinste wegen hierop nog voldoende berekend is. Het beloop van deze kleine wegen kan veelal worden afgeleid van de opbouw van het bebouwingsbeeld en is derhalve niet expliciet op de kaart opgenomen. Van de weergegeven hoofdwegenstructuur mag verondersteld worden dat zij in ieder geval de groeiende verkeersdruk kan opvangen. Deze is in de kaart opgenomen. Tenslotte zijn ook de bestaande spoorlijnen opgenomen.



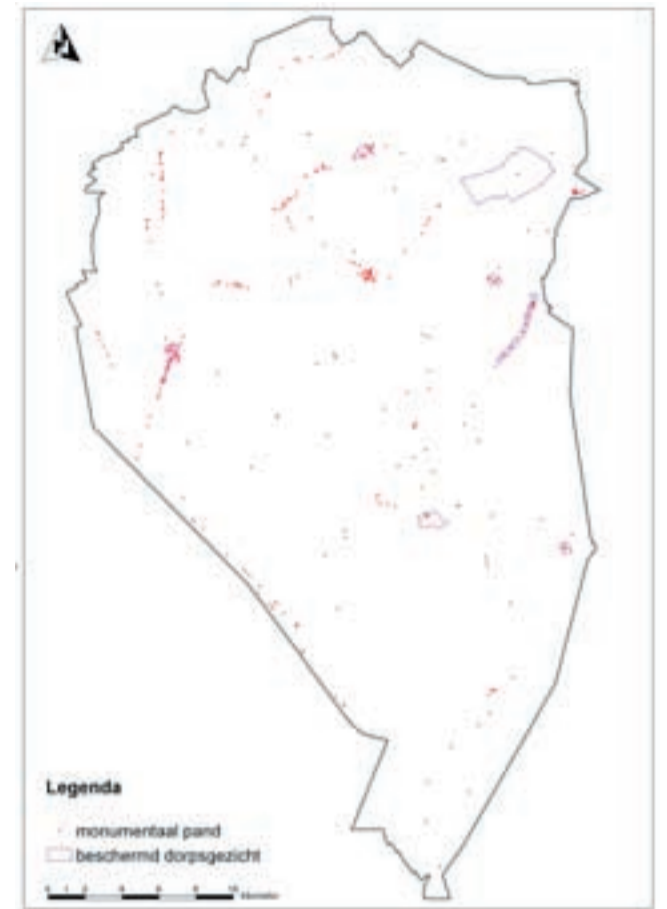
# 2. ANALYSE

## 2.8 Monumenten en beschermde dorpsgezichten

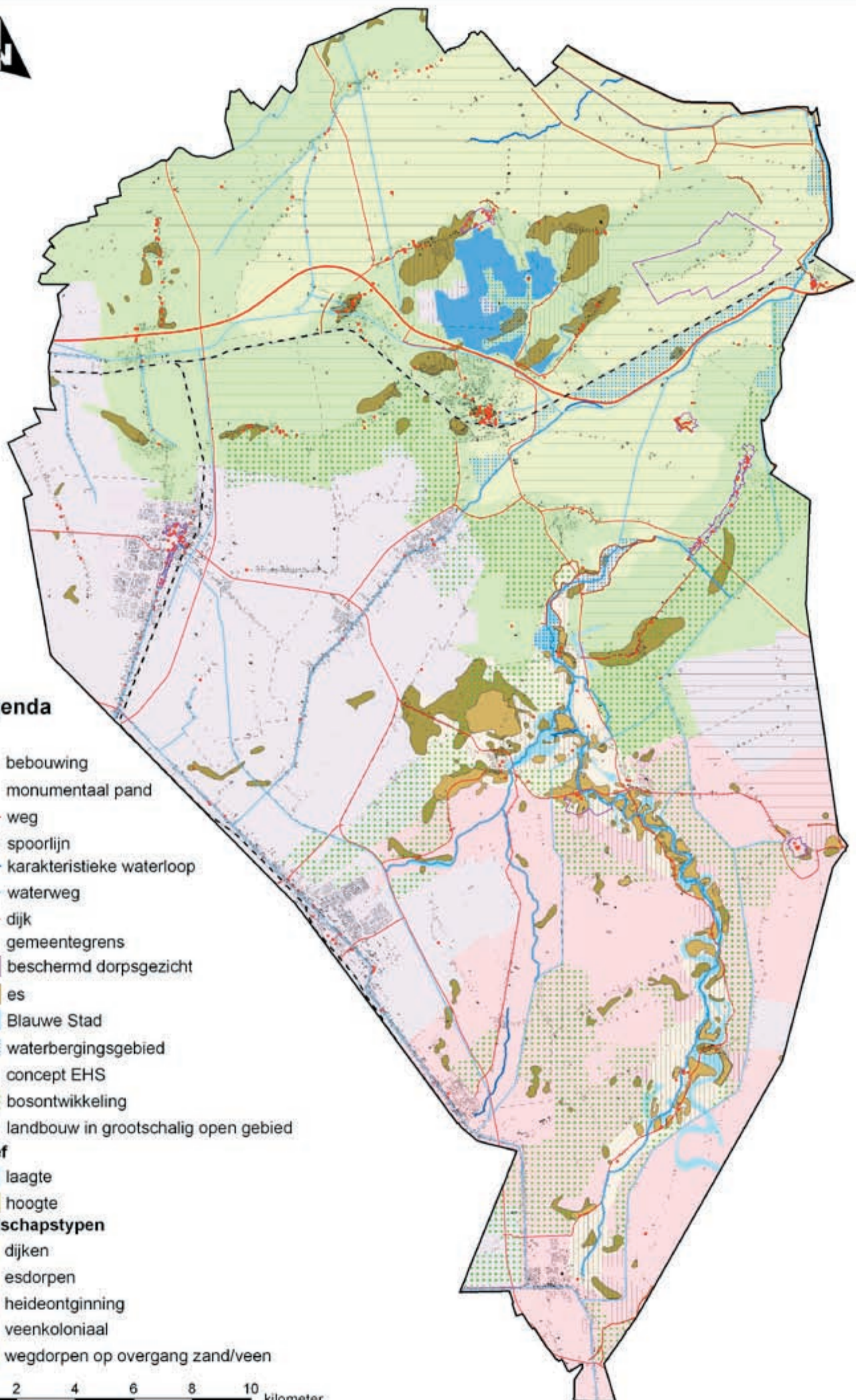
De parels in het bestaande bebouwingsbeeld worden gevormd door de monumentale bebouwing en de beschermde dorpsgezichten. Bourtange en Bellingwolde zijn wettelijk beschermde dorpsgezichten en Nieuw Beerta is in procedure. Deze elementen bepalen mede het karakter van het gebied en zijn daarom bij de gebiedsindeling betrokken.

## 2.9 Totaal kaart

Op de kaart zijn tenslotte ook de gemeentegrenzen aangegeven. De totaalkaart vormt een belangrijke basis voor de afweging van de schaalvergrotingsmogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven. Nadrukkelijk komt uit de kaart naar voren dat de stapeling van de lagen vooral een cumulatief effect heeft in het esdorpenlandschap. Veel belangen en functies vallen hier samen en zullen hiermee ook nadrukkelijk sturen op mogelijkheden en beperkingen. Het wegdorpenlandschap op de overgang van zand / veen bestrijkt de meeste dorpen in de regio en hier zal het ruimtelijk goed samengaan van de agrarische bedrijven met de woonfuncties het meest bepalend zijn voor de mogelijkheden. In het dijkenlandschap en het veenkoloniale landschap en in mindere mate het heideontginningslandschap is de 'kaartlaagdrukke' het minst.









### Legenda

-  bebouwing
-  monumentaal pand
-  weg
-  spoorlijn
-  karakteristieke waterloop
-  waterweg
-  dijk
-  gemeentegrens
-  beschermd dorpsgezicht
-  es
-  Blauwe Stad
-  waterbergingsgebied
-  concept EHS
-  bosontwikkeling
-  landbouw in grootschalig open gebied

### Relief

-  laagte
-  hoogte

### Landschapstypen

-  dijken
-  esdorpen
-  heideontginning
-  veenkoloniaal
-  wegdorpen op overgang zand/veen



# 3. SCHAAALVERGROTING IN KAART

## 3.1. Afwegingskader

Bij het bepalen van het afwegingskader is uitgegaan van het fenomeen dat de schaalvergrotingsslag die de komende jaren gemaakt gaat worden van een totaal andere orde is dan die we de afgelopen decennia hebben gezien. Dit geldt met name in de melkveehouderij waarbij niet meer van 75 naar 150 koeien gegroeid wordt, maar steeds vaker direct de stap (schaalsprong) naar 500 of soms wel naar 1000 of meer koeien wordt gemaakt. Of er daadwerkelijk sprake is van een tendens is nog de vraag, maar verschillende lopende initiatieven zijn illustratief voor situaties waarin de beoogde bedrijfsoppervlakte kan oplopen tot bouwblokken van soms wel meer dan 4 hectare. De vergelijking met een klein bedrijfsterrein wordt daardoor steeds treffender. De industrieel aandoende nevenactiviteiten als mest- en biomassavergisting worden ook steeds nadrukkelijker verbonden met de agrarische bedrijfsvoering en een goede ontsluiting wordt steeds meer een kritische factor voor zowel de bedrijfsvoering als de directe leefomgeving.

Dit constaterende is een afwegingskader opgesteld waarbij de toekomstige grootschalige maatvoering van agrarische bedrijven zich als een aparte laag in het landschap zal moeten kunnen organiseren en manifesteren. Een aparte laag die op een logische manier voortvloeit en aansluit op de bestaande ruimtelijk landschappelijke hoofdstructuren en infrastructuur en die zich als een zelfstandige samenhangende structuur naar de toekomst toe kan ontwikkelen.

De totaalkaart op pagina 17 vormt een belangrijke basis voor de afweging van de door de gemeenten in hun bestemmingsplannen verder uit te werken schaalvergrotingsmogelijkheden voor met name bestaande agrarische bedrijven. Daarbij zijn, conform de methodiek van de pilot Noord, de 5 ruimtelijke randvoorwaarden zoals geformuleerd in 3.1.8 van het POP, op het schaalniveau van de gehele regio aan de orde. Deze betreffen:

1. Respecteren historisch gegroeide landschapsstructuur
2. Afstand houden tot ruimtelijke elementen
3. Goede infrastructurele ontsluiting
4. Zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen
5. Erfinrichting afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstypen

Met name de eerste 3 criteria zijn bepalend voor de afweging of een beoogde bedrijfsontwikkeling in een bepaald gebied kan plaatsvinden. De gebiedsindeling is vertaald in de kaart op pagina 19 en vormt het eerste afwegingskader op het niveau van de regio als geheel. Deze gebiedsindeling vormt de basis voor een verdere verfijning door gemeenten op het niveau van het bestemmingsplan waarbij gemeenten gemotiveerd kunnen afwijken van de gekozen gebiedsbegrenzingsen. Hierbij is het uiteindelijke doel dat op het concrete bedrijfsniveau een afweging van de 5 ruimtelijke randvoorwaarden tot de conclusie leidt wat de daadwerkelijke schaalvergrotingsmogelijkheden zijn en hoe deze vorm dienen te krijgen. Om maatwerk op bedrijfsniveau mogelijk te maken is aan de gebiedsindeling een maatvoering van agrarische bouwblokken gekoppeld die de inwerkingtreding van het proces van keukentafelgesprekken bepaald (zie ook hoofdstuk 4). Tijdens deze keukentafelgesprekken ligt de focus op de invulling van de laatste 2 ruimtelijke randvoorwaarden. Vanwege de in het POP gehanteerde criteria en de gegeven waardering van de verschillende landschappen/kernzones etc. worden op voorhand niet in alle gebieden dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden gezien. Daarom is gekozen voor een gebiedsindeling die voor de regio Oost als volgt is opgebouwd:

### Groen:

Dit beslaat het merendeel van de regio. Hier zijn ruime mogelijkheden voor schaalvergroting van bestaande agrarische bedrijven. Uitbreiding tot 1,5 hectare gemeentelijk traject. Vanaf 1,5 hectare afweging tijdens maatwerkbenadering met provinciale betrokkenheid.

### Geel:

Dit betreft veelal (landschappelijke) overgangszones en linten waarin wonen een steeds dominantere functie lijkt te worden. In dit gebied liggen beperktere mogelijkheden voor schaalvergroting van bestaande agrarische bedrijven. Er geldt een extra zware bewijslast om schaalvergroting te realiseren. Vanaf 1 hectare wordt de provincie bij deze afweging betrokken door inzet van de maatwerkbenadering.

### Rood:

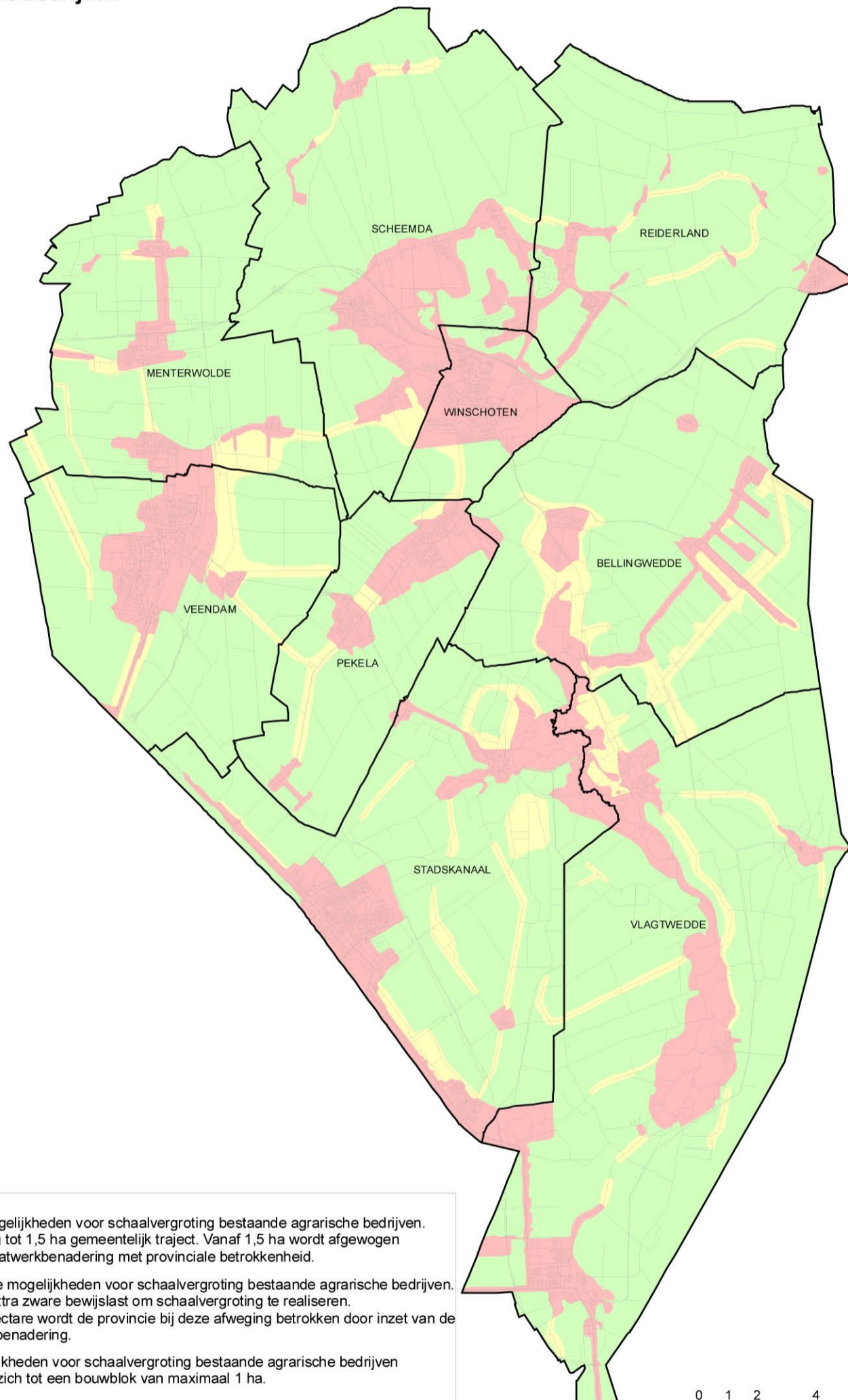
Veelal gebieden met als hoofdfuncties wonen en natuur. De mogelijkheden voor schaalvergroting beperken zich tot een maximum bouwblokgrootte van 1 ha.

In alle gebieden is er voor gekozen de bestaande rechten opnieuw in het bestemmingsplan vast te leggen tenzij er dringende redenen zijn deze oppervlakte op basis van nieuwe inzichten of regels te heroverwegen. Het merendeel van de bouwaanvragen in de komende jaren zal buiten het werkingsgebied van de maatwerkbenadering met provinciale betrokkenheid vallen. Met name deze aanvragen zullen de komende tijd van invloed zijn op het landschapsbeeld en vragen eveneens om zorgvuldigheid ten aanzien van de landschappelijke inpassing aan de hand van de inmiddels veelvuldig genoemde ruimtelijke randvoorwaarden. Gemeenten kunnen daarom besluiten om ook beneden de



Zoals in paragraaf 2.3. Bebouwingsbeeld al werd aangegeven en door bovenstaande kaartfragmenten wordt geïllustreerd lopen de karakteristieken van de bebouwingslinten in de regio Oost sterk uiteen. Uiteindelijk moet met maatwerk gekeken worden hoe in deze veelal gele gebieden met schaalvergroting kan worden omgegaan.

## Uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven



# 3. SCHAAALVERGROTING IN KAART

grens met provinciale betrokkenheid alleen uitbreiding toe te staan met toepassing van een aan de art. 11 WRO gekoppelde gemeentelijke maatwerkbenadering (zie stroomschema pagina 27). De provincie schrijft dit echter niet voor. De maatwerkbenadering wordt nader beschreven in hoofdstuk 4.

## 3.2 De groene gebieden

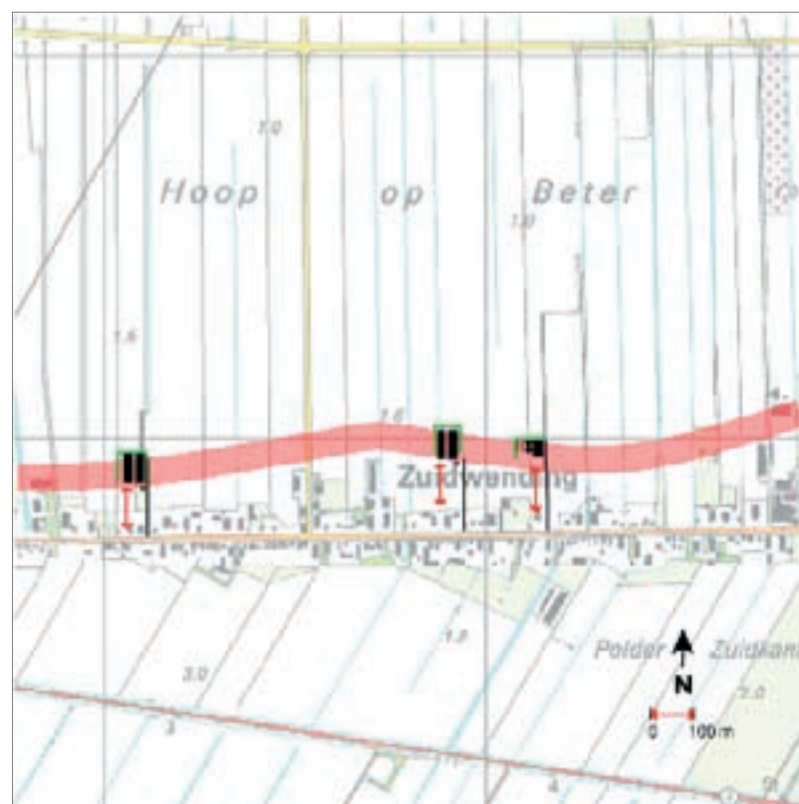
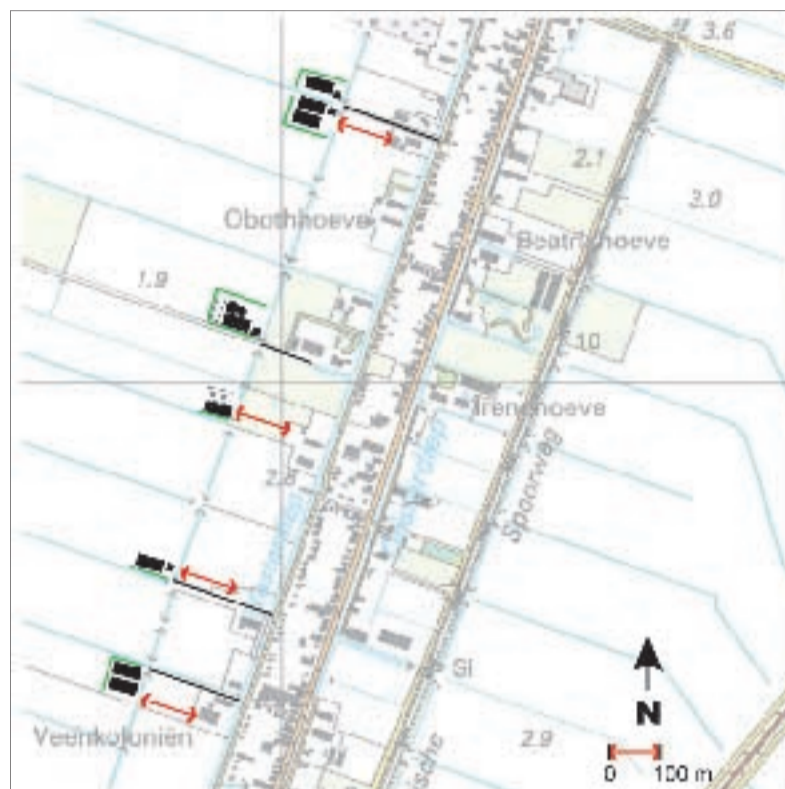
Het grootste deel van de regio valt onder groen gebied. De grote maten van open ruimten tussen de verspreid liggende ruimtelijke elementen biedt in deze gebieden veel perspectief voor een verdere vergroting van de meeste bestaande agrarische bedrijfspullen zonder dat een aantasting van de ruimtelijke structuur waar ze onderdeel van uitmaken ontstaat. Hierbij bestaat uiteraard een bovengrens maar deze is in de groene gebieden op voorhand onmogelijk vast te leggen en wordt daarom vanaf ontwikkelingen van 1,5 hectare van geval tot geval te worden afgewogen. Vanaf 1.5 hectare wordt de provinciale maatwerkbenadering hierbij ingezet.

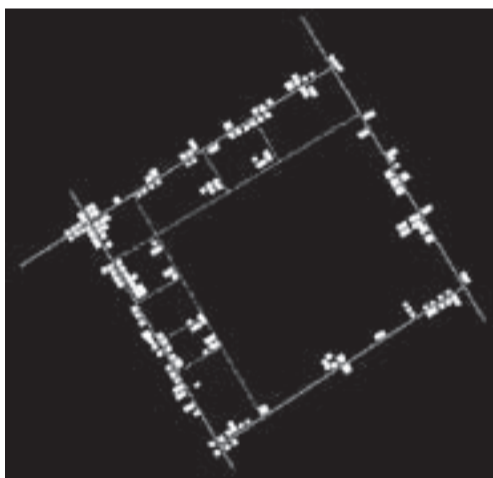
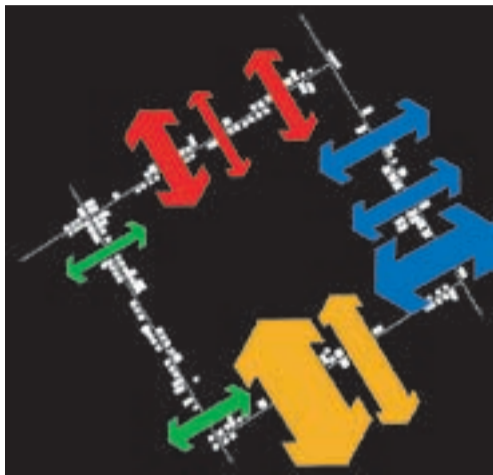
Gebieden met bijvoorbeeld een aanduiding waterbergings- of natuurgebied zijn ook opgenomen in het groen gebied aangezien de aanduiding slechts de basis vormt voor de schaalvergrotingsmogelijkheden van de bouwvolumes van de bestaande agrarische bedrijven. Daar waar nu geen bedrijven aanwezig zijn betekent de aanduiding groen gebied niet dat er opeens nieuwvestiging mogelijk is. Het provinciaal beleid zoals geformuleerd onder 3.1.6 Vestiging agrarische bedrijven blijft voor alle gebieden van kracht.

## 3.3 De gele gebieden

De gele gebieden bestrijken voor het merendeel de linten van dorpskernen waarin agrarische bedrijven vaak vermengd zijn geraakt met woonfuncties. Vaak leidt dit bij schaalvergrotingswensen tot door de milieuwetgeving ingegeven beperkingen, en ontstaan situaties waarin de wens ontstaat om uitplaatsing uit de linten. Voor uitplaatsers kan het beleid zoals geformuleerd onder 3.1.6 Vestiging agrarische bedrijven van het POP oplossingen bieden.

Om mogelijke "uitplaatsers" een ruimtelijk logisch onderdeel van een nieuwe structuurlaag te laten vormen is het cruciaal dat gemeenten in een samenhangende ruimtelijke visie op dorpsstructuurniveau in beeld brengen welke lange termijn ruimtelijke ontwikkelingsperspectief wordt voorzien. Hierbij dient een inschatting van het toekomstige aantal te verwachten uitbreidingsplannen te worden gemaakt. De vraag dient beantwoord te worden wat het toekomstperspectief voor het betreffende lint is. Is het gewenst dat het lint zich uiteindelijk ontwikkelt tot een woonlint waarin de laatste paar agrarische bedrijven op termijn ook tot woningen worden getransformeerd, of blijft het een lint waarin de agrarische bedrijven ruimte hebben om te groeien?





In het perspectief van een toekomstig woonlint zullen de uitbreidingsmogelijkheden op bestaande lokaties bewust beperkt moeten worden gehouden. Hierbij kan niet alleen afgegaan worden op de sturende werking van de milieuwetgeving. Met het (steeds opnieuw) toestaan van kleine uitbreidingen op bestaande bedrijfslokaties wordt het probleem van de toekomst geschapen. Knelpunten die als gevolg van deze keuze ontstaan kunnen in aanmerking komen voor uitplaatsing. Voor deze gevallen dient specifiek gemotiveerd te worden hoe de uitplaatsing aansluit op de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur en hoe de afstandsmaat tot het lint is bepaald. Deze afstand is afhankelijk van: de ruimtelijke opbouw van het lint en de maatvoering van de open ruimte achter het lint. Ieder dorpslint heeft een unieke ruimtelijke opbouw. Toch zit de essentie van de ruimtelijke structuur van veel lintdorpen in de mate van open ruimten tussen de bebouwing van waaruit doorzichten op het open achterliggende landschap mogelijk zijn, en in de mate waarin de huidige bebouwing zich al in de richting van de open ruimte achter het lint heeft ontwikkeld. De verhouding tussen deze twee zaken bepaalt in combinatie met de maatvoering van de open ruimte achter het lint de mogelijkheden om een uitbreiding ruimtelijk logisch te laten landen. Dit zal een plek zijn waarbij conform de centrale visie de uitbreiding als een element van een zelfstandige laag zichtbaar is en het karakter van de bestaande lagen overeind wordt gehouden doordat het doorzicht niet wordt dichtgezet en de maatvoering van de achterliggende open ruimte niet onnodig wordt verkleind. Dit laatste vormt een belangrijke nuancering ten opzichte van het voorstel in het kader van de Agenda van de Veenkoloniën om 2/3<sup>e</sup> wegen te gaan ontwikkelen.

Hoe groot moet de maat nu dan zijn? Het antwoord op de eerste vraag vloeit uiteraard voort uit de specifieke situatie per lint en dient op dat niveau ook nader onderzocht te worden, maar 100 meter lijkt een goed te hanteren basismaat omdat:

1. **het voldoende ruimte biedt aan de minimaal noodzakelijk milieutechnische eisen,**
2. **de mogelijkheid ontstaat om de oude en nieuwe elementen zich ruimtelijk te laten verzelfstandigen,**
3. **doorzichten vanuit het lint mogelijk blijven,**
4. **de maatvoering van de open ruimte minimaal wordt aangetast.**

Tevens is het verwachte aantal toekomstige uitbreidingsplannen van bedrijven verspreid over het gehele lint van belang voor de sturing op de organisatie van de elementen die samen de nieuwe laag in het landschap maken en de wijze waarop deze elementen het beste ontsloten kunnen worden. In een lint met een zeer beperkt aantal naar achteren te plaatsen bedrijven zou de ontsluiting uitstekend via een directe ontsluitingsweg naar de hoofdweg van het lint georganiseerd kunnen worden. Wanneer het om meer bedrijven gaat zal overwogen moeten worden of de organisatie van de ontsluiting ook niet onderdeel van de zelfstandige laag in het landschap is met een eigen wegprofiel afgestemd op het agrarische gebruik. Hoewel het geen dorpslint betreft vormt de in paragraaf 2.6 beschreven ruimtelijke visie voor de Polderweg in Scheemda een goed voorbeeld van de bedoelde samenhangende ruimtelijke visie.

Het perspectief van beperkte uitbreidingsmogelijkheden op bestaande lokaties dient in linten met de inzet van de maatwerkbenadering onderzocht te worden. Hierbij geldt een extra zware bewijslast om verdere schaalvergroting te mogen realiseren. Vanaf 1 ha wordt de provincie in de gele gebieden bij deze afweging betrokken.

### 3.4 De rode gebieden

De rode gebieden tenslotte beslaan in hoofdzaak de kernen, de linten waarin overduidelijk wonen de hoofdfunctie vormt en linten die liggen in of grenzen aan gebieden waarin ruimtelijke ontwikkelingen, landschappelijke / natuurlijke belangen of milieutechnische beperkingen het toekomstperspectief bepalen en daarom strijdig zijn met de ontwikkeling van zeer grootschalige agrarische bedrijfsontwikkelingen. In de rode gebieden worden dan ook geen verdere uitbreidingsmogelijkheden geboden boven 1 hectare. Ten aanzien van eventueel noodzakelijke verplaatsing geldt hetzelfde beleid als beschreven onder punt 3.3 De gele gebieden.

De 5 illustraties op pagina 21 geven een analyse van de ruimtelijke opbouw en ontwikkelingsmogelijkheden van een theoretische lintstructuur. Van boven naar onder illustreren de afbeeldingen:

1. De maatvoering en ritmiek van ruimtes in het lint.
2. Naar achteren geplaatste uitbreidingen die contact houden met het lint er rechtstreeks op ontsluiten en daarmee ruimtelijk onderdeel van het bestaande lint blijven.
3. Verdergaande uitplaatsingen op deze wijze geven mogelijk aanleiding een eigen ontsluiting in een aparte 'laag' te organiseren.
4. Aan het lint gekoppelde uitbreidingen die niet de open ruimte in gaan.
5. Beeld van 2 strategieën van uitbreidingsmogelijkheden met respect voor het lint en de open ruimte.

Pagina 20 geeft een voorbeeldmatige uitwerking voor de dorpslinten van Wildervank, Noordbroek en Zuidwending van de 100 m die voor het naar achteren plaatsen van agrarische bedrijfsuitbreidingen kan worden gehanteerd.

# 4. DE MAATWERKBENADERING

## 4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de schaalvergrotingsmogelijkheden voor Oost Groningen op regionale schaal in kaart gebracht. Zoals aangegeven vragen de grote ruimtelijke implicaties van schaalvergroting om een nadrukkelijk sturing ten aanzien van de wijze waarop deze plaatsvindt. Sturing die recht doet aan de complexiteit van de werkelijkheid en uiteindelijk een unieke afgewogen ruimtelijke oplossing biedt voor de ontwikkelingen op het niveau van het individuele agrarische bedrijf.

Hiervoor is in de pilot Noord de maatwerkbenadering met het instrument van keukentafelgesprekken ontwikkeld. De benadering vloeit voort uit het huidige POP, de nota "Ruimte in kwaliteit, kwaliteit in ruimte" de gebiedsuitwerking van regio Oost en hoofdstuk 8 van POP 2 (Ruimtelijke inpassing agrarische bebouwing). De maatwerkbenadering bevat op zichzelf geen nieuw beleid maar een methode om binnen de bestaande wettelijke beleidskaders tot een beter gestructureerde aanpak te komen. De wettelijke regelingen en het beleid zoals vastgelegd in het provinciale omgevingsbeleid blijven onverkort van toepassing. De maatwerkbenadering leidt ook niet tot méér regels. De regelgeving wordt transparant gemaakt en het proces wordt gericht op samenwerking tussen de ondernemer en de overheid. De gemeenten worden ondersteund door een provinciaal en welstandsadvies in de voorfase. De maatwerkbenadering wordt verankerd in de bestemmingsplannen (zie ook hoofdstuk 4). De maatwerkbenadering zal ook in de Handreiking voor het opstellen en beoordelen van gemeentelijke Ruimtelijke Plannen worden opgenomen.

De Maatwerkbenadering heeft tot doel om via het spoor van de ruimtelijke ordening en een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de overheid en de ondernemer agrarisch bouwblokvergroting mogelijk te maken. De agrarisch ondernemer zal de gewenste uitbreidingsruimte moeten verdienen. Het bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) neemt daarbij een belangrijke plaats in. Tijdens de ontwikkeling van de pilot Noord en de doorvertaling naar de regio Oost in deze nota zijn een aantal case-studies uitgevoerd waarin de maatwerkbenadering is doorlopen en de mogelijkheden voor borging in publiekrechtelijke en privaatrechtelijke zin zijn beproefd. Dit heeft geleid tot een in opdracht van de Provincie door Plas & Bossinade ontwikkeld modelcontract waarin wordt vastgelegd op welke wijze welke ruimtelijke randvoorwaarden worden vormgegeven, hoe en binnen welke termijn die geëffectueerd zullen worden en hoe de instandhouding en onderhoud daarvan gegarandeerd zijn. Het modelcontract is inmiddels met succes toegepast (zie ook paragraaf 4.3) en opgenomen in bijlage 1.

## 4.2 Keukentafelgesprekken als procesmatig sturingsmodel

### Werkwijze

De maatwerkbenadering krijgt onder regie van de gemeente vorm in "keukentafelgesprekken" met de betrokken ondernemer. Naast de ondernemer wordt aan de gesprekken deelgenomen door de gemeente, de provincie en Welstand. De benadering maakt transparant hoe een keuze in direct overleg tussen overheid en de ondernemer tot stand komt en wat de consequenties van die keuze zijn. De ondernemer en gemeente worden direct ondersteunt door provincie en Welstand bij de aanvraag voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Het proces krijgt vorm in de volgende stappen:

#### Stap 1

De maatwerkbenadering begint met het aandragen van een concreet initiatief door de ondernemer aan de gemeente.

#### Stap 2

De gemeente toetst aan het geldende bestemmingsplan, maakt een afweging op hoofdlijnen en bepaald welke procedure van toepassing is.

#### Stap 3

Indien het initiatief past binnen het ruimtelijke beleid van provincie en gemeente en de milieuwetgeving en ook overigens blijkt dat er geen beletselen zijn gaat de ondernemer een bedrijfsontwikkelingsschets opstellen.

### Bedrijfsontwikkelingsschets

In de bedrijfsontwikkelingsschets worden de ruimtelijke effecten van de beoogde bedrijfsuitbreiding inzichtelijk gemaakt. Hierbij wordt aangegeven hoe de ruimtelijke randvoorwaarden voor schaalvergroting zijn doorvertaald in een voor die situatie specifieke oplossing. De volgende praktische invulling van de ruimtelijke randvoorwaarden is op bedrijfsniveau als inzet van de ondernemer voorstelbaar:

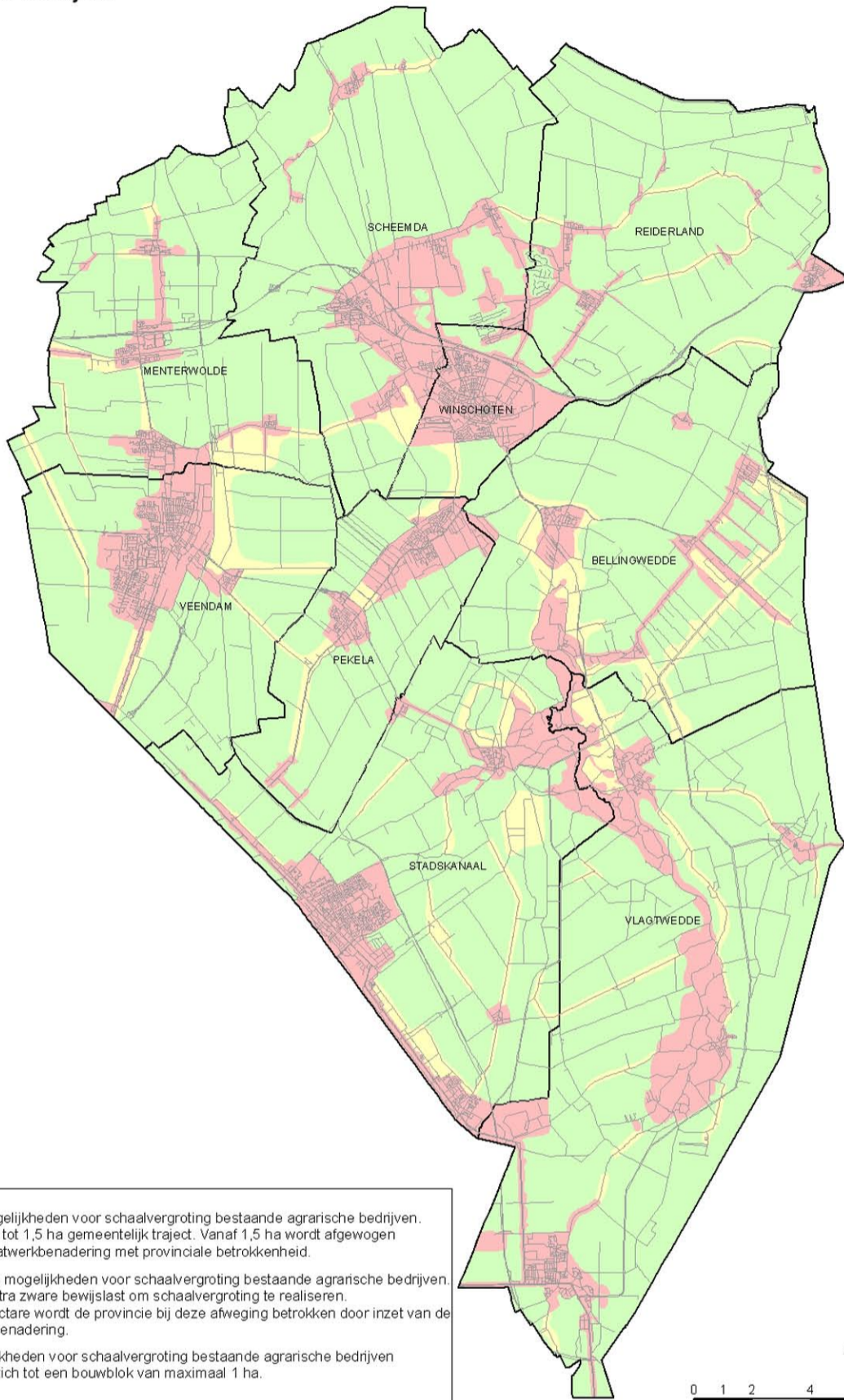
#### 1. Respecteren historisch gegroeide landschapsstructuur

- Hoofdoriëntatie van het bouwblok
- Herstel landschappelijke structuur (aanvulling beplanting etc.)

#### 2. Afstand houden tot ruimtelijke elementen

- Situering / uitbreidingsrichting van bouwblok ten opzichte van de maat en schaal van bebouwings- of landschapselementen in de omgeving

**Uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven**



- Ruime mogelijkheden voor schaalvergroting bestaande agrarische bedrijven. Uitbreiding tot 1,5 ha gemeentelijk traject. Vanaf 1,5 ha wordt afgewogen tijdens maatwerkbenadering met provinciale betrokkenheid.
- Beperktere mogelijkheden voor schaalvergroting bestaande agrarische bedrijven. Er geldt extra zware bewijslast om schaalvergroting te realiseren. Vanaf 1 hectare wordt de provincie bij deze afweging betrokken door inzet van de maatwerkbenadering.
- De mogelijkheden voor schaalvergroting bestaande agrarische bedrijven beperken zich tot een bouwblok van maximaal 1 ha.

**3. Goede infrastructurele ontsluiting**

**4. Zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen**

- Rangschikking / spreiding gebouwen op bouwblok of bij meerdere bouwblokken toepassing van de beste lokatiemethode gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop zal plaatsvinden.
- Vormgeving nieuw op te richten bebouwing (bouwvolume, goothoogte, dakvorm, en -helling, materialisering en kleurgebruik)
- Aanpassingen aan bestaande bebouwing
- Opruimen oude gebouwen/verharding (ontstening)

**5. Erfinrichting afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstypen**

- Erfbeplanting
- Aanleg natte landschapselementen t.b.v. waterhuishouding
- Aanleg droge landschapselementen (bijvoorbeeld aardenwallen)
- Beheer (duurzaam via frequent onderhoud)

Voor niet alle agrarische ontwikkelingen gelden alle ruimtelijke randvoorwaarden even zwaar. De opzet van het Bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) biedt de mogelijkheid om bepaalde inspanning ten aanzien van de verschillende ruimtelijke randvoorwaarden te benadrukken. Ieder concreet geval vraagt om maatwerk waarbij de ondernemer de gelegenheid heeft om de gewenste ontwikkeling van het bedrijf in zijn omgeving te plaatsen en voor zijn situatie specifieke oplossingen aan te dragen. Uitgangspunt is dat de inspanningen in redelijke verhouding staat tot aard en omvang van de agrarische ontwikkeling en in eerste instantie wordt gerelateerd aan de effecten van de ingreep.

Buiten de genoemde ruimtelijke randvoorwaarden kan een ondernemer overwegen ruimtelijke aspecten buiten zijn bouwblok te betrekken. Hier kunnen bijvoorbeeld aanvullende maatregelen getroffen worden op het vlak van inrichting en beheer van natuur en landschap, aanvullende maatregelen op het gebied van waterbeheer (kwalitatief, kwantitatief, grondwater, oppervlaktewater), ontsluiting/openstelling recreatief medegebruik en versterking/beheer cultuurhistorische relicten; duurzaamheidsaspecten of andere, nog niet genoemde mogelijkheden die de ondernemer in zijn situatie ziet. Dit uiteraard binnen de context van uitvoerbaarheid en juridische borging. Deze invullingen zijn in zoverre vrijwillig, dat die medebepalend zijn voor de mogelijkheden van de bedrijfsontwikkeling en dat eenmaal hiervoor gekozen uitvoering verplicht is. Een ondernemer moet zijn ontwikkelingsruimte als het ware "verdienen". Hoe dan ook geldt: "niet voldaan aan de uitgangspunten, geen ontwikkelingsruimte".

**Stap 4**

Voorafgaande aan het in procedure brengen van de formele aanvraag gaan gemeente provincie en welstand na of instemming met het plan te verwachten valt.

# 4. DE MAATWERK BENADERING

## Stap 5

De concrete keuze van de mate waarin en wijze waarop de bedrijfsontwikkeling en de vertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden plaatsvinden wordt bepaald in overleg tussen ondernemer, gemeente, provincie en welstand tijdens de zogenoemde keukentafelgesprekken. In een vroeg stadium worden in dit overleg de mogelijkheden en de haalbaarheid bekeken. Hierbij biedt de provincie de ondernemer aan om de afspraken over de landschappelijke inpassing kosteloos op besteksniveau te laten uitwerken door Landschapsbeheer Groningen. De afspraak over de realisatie en het onderhoud van de landschappelijke inpassing door de ondernemer (de tegenprestatie) worden geborgd door het ondertekenen van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ondernemer en overheden.

## Stap 6

De formele procedure wordt gestart nadat het advies van de provincie en welstand is verwerkt in de aanvraag. De overheden die uiteindelijk de besluiten nemen, kunnen alleen gemotiveerd afwijken van het desbetreffende advies.

## Meerwaarde maatwerkbenadering

Op basis van de opgedane ervaringen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Er wordt tijdens de keukentafelgesprekken meer dan voorheen samengewerkt met de ondernemer en ingegaan op de gewenste ontwikkelingen van het bedrijf in de komende jaren. Hierdoor kan in een vroege fase bijsturing aan een verzoek worden gegeven, zodanig dat optimalisering van de aanvraag kan plaatsvinden (zowel vanuit bedrijfsbelangen als vanuit een goede ruimtelijke ordening geredeneerd).
- De bedrijfsontwikkeling wordt afgestemd op de waardering van de omgevingskwaliteit waarbinnen het agrarisch bedrijf wordt uitgeoefend.
- De maatwerkbenadering geeft door middel van keukentafelgesprekken tussen de ondernemer en de overheid expliciet vorm aan de wijze waarop omgevingswaarden moeten worden afgewogen en gerelateerd aan bedrijfsontwikkelingen. De maatwerkbenadering gaat uit van het "voor-wat, hoort- wat" beginsel.
- Maatwerk leidt ertoe dat binnen algemene kaders ruimte wordt geboden om lokale en specifieke bedrijfsomstandigheden op hun merites te beoordelen, alsmede de mogelijkheid om bedrijfsdynamiek gepaard te laten gaan met de toevoeging van verbeteringen van de omgevingskwaliteit ter plaatse.
- De maatwerkbenadering leidt ertoe dat in de genoemde omstandigheden waarbij een agrarisch bedrijf gebouwen realiseert deze ook een leiden tot een goede ruimtelijke ordening ter plaatse.
- De maatwerkbenadering biedt maximale ruimte aan een dialoog. Met name tijdens de keukentafelgesprekken naar aanleiding van het bedrijfsontwikkelingsplan.
- Bij de maatwerkbenadering wordt eveneens gestreefd naar een koppeling met de maatregelen die voortvloeien uit de Waterhuishoudingsopgave en de Milieuwetgeving.
- Afhankelijk van zowel bedrijfs- als gebiedsdimensie wordt een afwegingsmechanisme geboden om te bepalen of een ontwikkeling wel, niet of onder nadrukkelijke voorwaarden mogelijk is.

## 4.3 Voorbeelden in de regio Oost

In de regio hebben inmiddels verscheidene keukentafelgesprekken plaatsgevonden in de gemeenten Scheemda, Bellingwedde, Menterwolde, Stadskanaal en Pekela. In andere gemeenten zoals Vlagtwedde staan ze op het punt te starten. De plannen die het betreft zijn van uiteenlopende aard en bevinden zich in uiteenlopende stadia. Sommige zijn inhoudelijk afgerond maar moet de planologische procedure nog starten anderen zijn inmiddels ook procedureel afgerond inclusief een privaatrechtelijke overeenkomst. Navolgend een tweetal voorbeelden:

### Van Vilsteren en Van der Burgh (Oostwold, gemeente Scheemda)

De maatschap Van Vilsteren wordt gevormd door een melkrundveehouderij met verspreide bouwblokken langs de Polderweg in Scheemda. Ook de intensieve veehouderij van Van der Burgh is aan deze polderweg gelegen. Voor beide bedrijven is de ruimtelijke visie Polderweg zoals beschreven in paragraaf 2.6 het kader geweest voor de nadere invulling op bedrijfsniveau. Vermeldenswaardig is het feit dat het bedrijf van Van den Aker, tevens gelegen aan de Polderweg, bij de uitwerking van beide bedrijven het referentiekader heeft gevormd. Dit bedrijf heeft in 2006 een prijs uitgereikt gekregen voor het mooiste erf. Een erfsituatie waarbij op ruimtelijk zeer fraaie wijze een brug is geslagen tussen het traditionele deel van het erf met de oude boerderij met voorhuis en





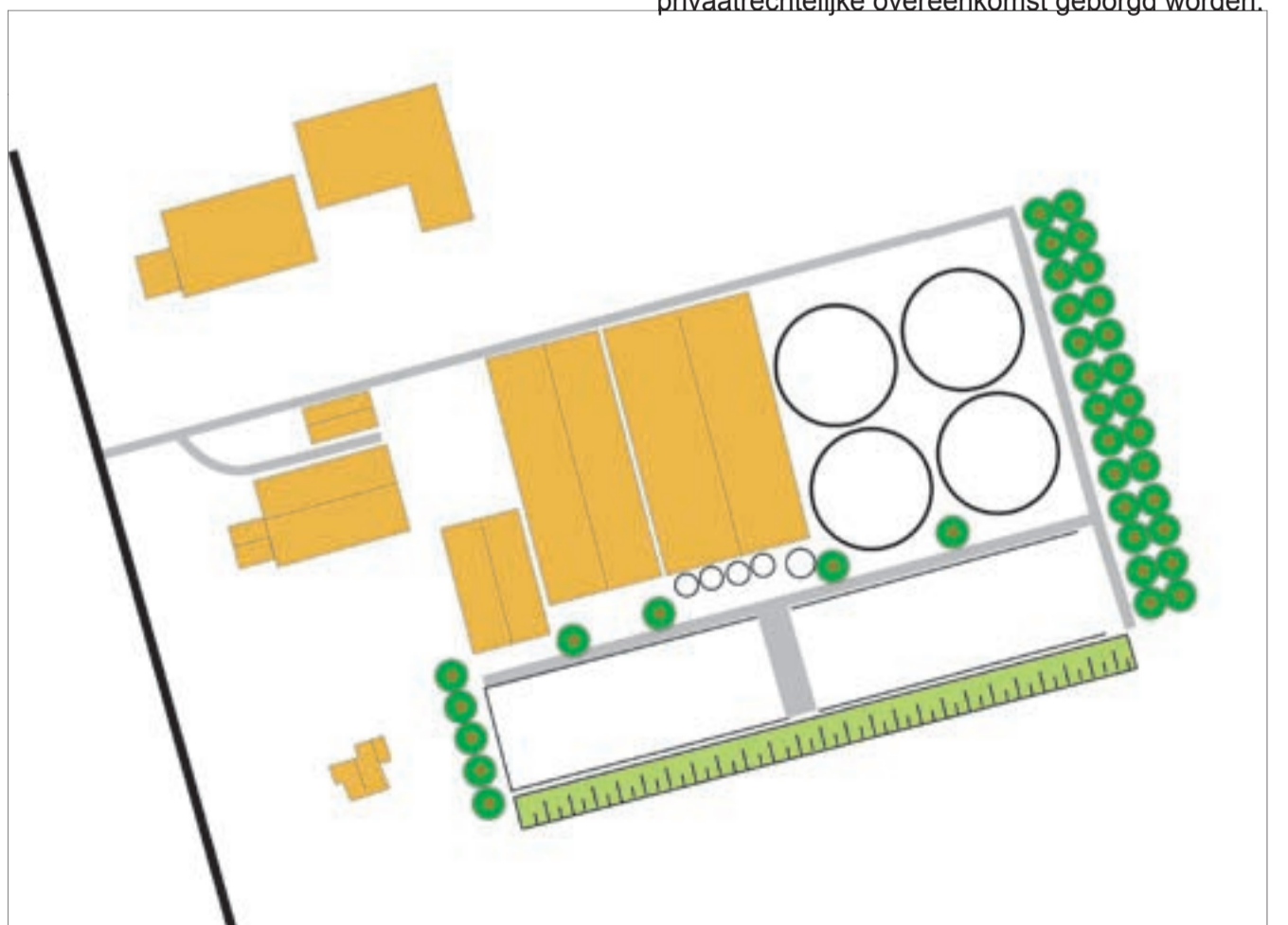
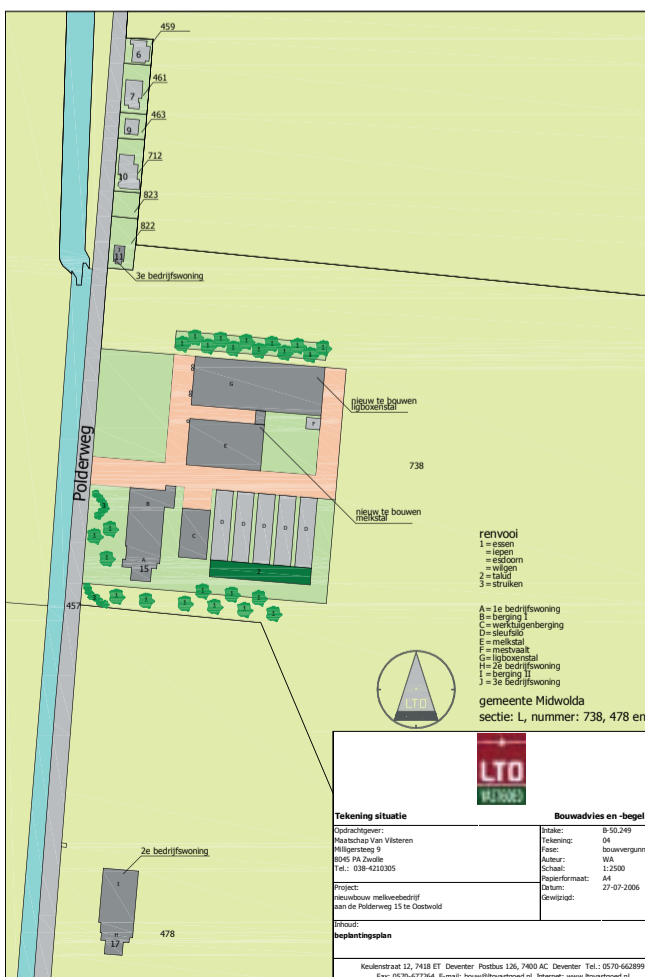
OVERZICHT KEUKENTAFELGESPREKKEN REGIO OOST d.d. 01 oktober 2007

	Bedrijf	Aanleiding	Keukentafel-gesprek	Gemeente	Plan-procedure	Ontwikkelings-perspectief	Schets landschaps-beheer	Contract
1.	Van Vilsteren, Oostwold	Melkveestal + voederopslag	Afgerond	Scheemda	Afgerond	Eindsituatie bereikt	ja	ja
2.	Van Breugel, Nieuwolda	Melkveestal + 2 <sup>e</sup> dienstwoning	Afgerond	Scheemda	Afgerond.	Eindsituatie bereikt	ja	ja
3.	Van Breugel, Nieuwolda (de bureu van)	Melkveestal	Loopt	Scheemda	Volgt	Schets in ontwikkeling	nee	nee
5.	Van der Burg, Oostwold	Voedersilo (IV)	Afgerond	Scheemda	Afgerond	Schets gemaakt	nee	nee
6.	Stukje, Veerveen	Biomassavergisting	Afgerond	Bellingwedde	Wordt gestart	Eindsituatie bereikt	nee	volgt
7.	Buijs, Buischoolweg, Wedde	Nieuw bouwblok (6 ha)	Wordt gestart	Vlagtwedde	Volgt	Volgt	volgt	volgt
8.	Doeser, Noordbroek	Werktuigenloods	Afgerond	Menterwolde	Wordt gestart	Schets gemaakt	volgt	volgt
9.	Swinkels, Vloeveldweg	Biomassavergisting	Wordt gestart	Vlagtwedde	Volgt	Volgt	volgt	volgt
10.	Van Oostrum, Kolkenweg, Scheemda	Nieuwe stal	Loopt	Scheemda	Volgt	Schets in ontwikkeling	volgt	volgt
11.	Boonman, Polderdarsweg, Scheemda	Nieuwe stallen (IV)	Wordt gestart	Scheemda	Volgt	Volgt	volgt	volgt

gerestaureerde slingertuin en het moderne bedrijfsmatige deel met grote stallen en een robuuste eigentijdse aanleg met een streekeigen erfbeplanting.

Bij Van Vilsteren betrof het de realisatie van een nieuwe stal en bijbehorende voederopslag in sleufsilos waarbij een bouwblokmaat van 1.5 hectare werd overschreden. In twee sessies is de bijgevoegde bedrijfsontwikkelingsschets overeengekomen waarbij nadrukkelijk is gestuurd op de ordening van de nieuwe bedrijfspullen achter het historische voorerf. De landschappelijke inpassingsmaatregelen betreffen aarden wallen langs de sleufsilos en beplanting ter versterking van het karakter van het erf als een van op gelijkmatige afstand langs de polderweg liggende groene kamers. De inpassingsmaatregelen zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ondernemer, gemeente en provincie vastgelegd en de verklaring van geen bezwaar is inmiddels door de provincie afgegeven.

Bij Van der Burgh betrof het in eerste instantie de realisatie van 2 torensilo's voor voederopslag. Ondanks het feit dat dat de strijdigheid met het bestemmingsplan hier alleen in de overschrijding van de bouwhoogte van de silos zat is op verzoek van de gemeente in dit geval toch een keukentafelgesprek georganiseerd. Tijdens dit gesprek zijn de verdere toekomstige uitbreidingsplannen met de ondernemer besproken en vertaald naar een bedrijfsontwikkelingsschets. Er is gezien de geringe afwijking van het bestemmingsplan voor gekozen de torensilo's eerst in procedure te brengen zonder dat hierbij een contract is afgesloten voor landschappelijke inpassingsmaatregelen. Bij de eerste volgende bedrijfsontwikkelingsstap zullen de landschappelijke inpassingsmaatregelen conform de bedrijfsontwikkelingsschets met de privaatrechtelijke overeenkomst geborgd worden.



# 5. DOORVERTALING GEMEENTELIJK BELEID

## 5.1 POP 2

Hoewel hier in het voorgaande al meerdere keren naar is gerefereerd is voor de volledigheid hier de letterlijke tekst van het POP (3.1.8 ) geciteerd:

“Voor de ruimtelijke inpassing van alle vormen van agrarische bebouwing is het beleid zoals geformuleerd in dit omgevingsplan en de daaruit voortvloeiende nota “Ruimte in kwaliteit, kwaliteit in ruimte” kaderstellend. Dit beleid werken wij, in samenwerking met onze bestuurlijke partners en doelgroepen, verder uit via de gebiedsgerichte aanpak. Wij vragen aan de gemeenten om op basis hiervan, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsafweging en met inachtneming van de milieuwetgeving in bestemmingsplannen, opnieuw af te wegen waar en eventueel onder welke voorwaarden (grootschalige) agrarische bouwontwikkeling kan plaatsvinden en waar niet. Onder deze voorwaarden worden verstaan:

- respecteren historisch gegroeide landschapsstructuur,
- afstand houden tot ruimtelijke elementen,
- goede infrastructurele ontsluiting,
- zorgvuldige en evenwichtige ordening,
- maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen en
- een erfinrichting afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

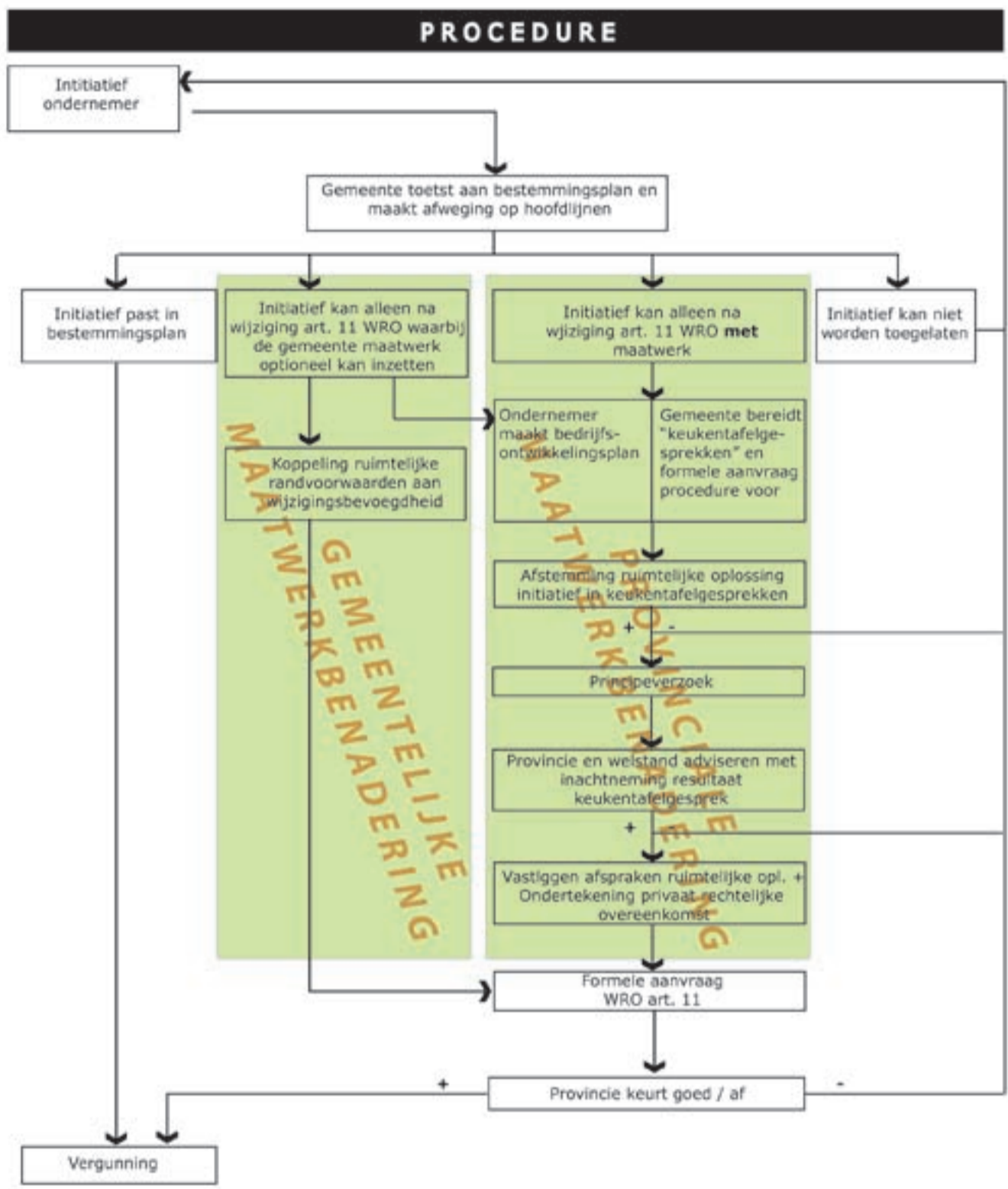
Hierbij zijn geen uniforme regels voor de gehele provincie te bedenken en kiezen wij voor gebiedsgericht maatwerk. Wij denken daarbij aan een onderscheid in landschapstypen op basis waarvan aan te geven is waar (grootschalige) agrarische ontwikkeling wel of niet mogelijk is. Onder deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld worden verstaan prestaties in de vorm van landschappelijke aankleding/inrichting van bouwblokken en compenserende maatregelen op het gebied van de waterhuishouding. Nakoming van de voorwaarden/prestaties kan eventueel worden vastgelegd in een overeenkomst tussen de overheid en de betrokken ondernemer.”

Voor ons beleid ten aanzien van nieuwvestiging verwijzen wij naar paragraaf 3.1.6. Vestiging agrarische bedrijven. Per landschapstype dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken die ondermeer tot uitdrukking komen in boerderijlinten, dorps- en verkavelingstructuren en met de kenmerkende landschapselementen zoals dijken.

## 5.2 Werkingsgebied

Voor de in hoofdstuk 3 aangeduide groene, gele en rode gebieden achten wij het conform de hiervoor genoemde beleidsregels uit POP2 (hoofdstuk 3.1.8) noodzakelijk dat opnieuw een ruimtelijke kwaliteitsafweging wordt gemaakt, waar en eventueel onder welke voorwaarden grootschalige agrarische bedrijfsontwikkeling kan plaatsvinden en waar niet. Een en ander met toepassing van art. 11 WRO. Ook voor de gevallen die zich conform de beleidsregels van het POP als nieuwvestiging kwalificeren, bijvoorbeeld in de marge van dorpslinten op de overgang van geel naar groen gebied, is een dergelijke ruimtelijke visie onontbeerlijk en is nadere uitwerking via de maatwerkbenadering verplicht.

De grenzen en de verdeling van verantwoordelijkheden wordt beschreven in hoofdstuk 3. Wij zijn ons ervan bewust dat het merendeel van de bouwaanvragen in de komende jaren ruimschoots beneden deze grenzen blijven en dus buiten het werkingsgebied waarin de provincie betrokken is bij de maatvoering. Met name deze aanvragen zullen de komende tijd van invloed zijn op het landschapsbeeld en vragen eveneens om zorgvuldigheid ten aanzien van de landschappelijke inpassing aan de hand van de inmiddels veelvuldig genoemde ruimtelijke randvoorwaarden. Gemeenten kunnen daarom besluiten om ook beneden de grens met provinciale betrokkenheid alleen uitbreiding toe te staan met toepassing van een aan de art. 11 WRO gekoppelde gemeentelijke maatwerkbenadering (zie stroomschema) De provincie schrijft dit echter niet voor.



### 5.3 Implementatie

Om deze nota daadwerkelijk in de praktijk toe te kunnen passen is het noodzakelijk dat de maatwerkbenadering na vaststelling op een zo kort mogelijke termijn juridisch wordt verankerd in bestemmingsplannen buitengebied. Dat gebeurt door in de bestemmingsplanvoorschriften bepalingen voor het toepassen van maatwerk op te nemen. Bij de actualisering van bestemmingsplannen buitengebied wordt dit nader vormgegeven. De op te nemen bepalingen dienen te worden gekoppeld aan de agrarische bouwblokken. De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de mogelijkheid om een relatie aan te brengen tussen agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de maatwerkbenadering. Bij de herziening van bestemmingsplannen biedt ook het exact definiëren van bouwblokken waarschijnlijk veel perspectief. Provincie en gemeente Delfzijl onderzoeken deze mogelijkheid momenteel. De eerste resultaten (waarbij gebruik wordt gemaakt van gedetailleerde luchtfoto's die de gewenste uitbreidingsrichting goed kunnen duiden) zien er goed uit.

In de volgende paragraaf wordt een voorbeeld bestemmingsplanregeling beschreven zoals de gemeente Delfzijl die in samenwerking met de provincie Groningen aan het opstellen is. Deze kan op relatief eenvoudige wijze worden verwerkt in (te actualiseren) bestemmingsplannen. Het gaat hier nadrukkelijk om een voorbeeld. Andere regelingen met hetzelfde resultaat zijn natuurlijk ook welkom.

# 5. DOORVERTALING GEMEENTELIJK BELEID

## 5.4 Voorbeeld bestemmingsplan Delfzijl

Om de gebiedsindeling uit de pilot Noord en de toepassing van de maatwerkbenadering ook daadwerkelijk goed in bestemmingsplannen te verankeren heeft de provincie Groningen samen met de gemeente Delfzijl een traject opgestart om te komen tot een voorbeeldbestemmingsplan. In dit voorbeeldbestemmingsplan is niet alleen een nadere verfijning van de gebiedsindeling gemaakt, maar is de inmiddels gemeengoed geworden bouwblokkensystematiek opnieuw tegen het licht gehouden. Dit heeft geresulteerd in een systematiek waarbij de agrarische bouwblokken concreet zijn vastgelegd afhankelijk van de omvang, de ligging van een bedrijf in een gebied en de daarbij behorende maten. Deze werkwijze is eenvoudig toepasbaar, omdat veel gemeenten tegenwoordig beschikken over gedetailleerde luchtfoto's van hun grondgebied.

Hiermee is de uniforme systematiek van virtuele of visuele bouwblokken waarbinnen via de bestemmingsplanvoorschriften op soms omslachtige wijze als nog beoordeeld moet worden of een ontwikkeling nog binnen het bestemmingsplan past verlaten. Met de 'nieuwe' systematiek wordt het voor een ondernemer direct duidelijk binnen welke begrenzing hij ontwikkelingsruimte heeft. Vaak ontstaat er meer ruimte dan er in de huidige systematiek is omdat bijvoorbeeld de tuinen en grachten nu buiten de begrenzingen van het bouwblok zijn gelaten. Anderzijds maakt het definiëren van concrete bouwblokken het mogelijk een ruimtelijke hoofdrichting voor de bedrijfsontwikkeling vast te leggen. In veel gevallen zal dit stroken met de wensen van de ondernemer aangezien deze ook niet graag een nieuwe schuur zal bouwen voor het woonhuis en daarmee het uitzicht op zijn landerijen verliezen. Bij de ter visielegging van het bestemmingsplan bestaat uiteraard de mogelijkheid zeer specifieke wensen van ondernemers bij het vastleggen van de bouwblokken te betrekken. Dit betekent echter wel dat de ondernemer ook zelf nu al zal moeten nadenken in welke richting deze op hoofdlijnen zijn bedrijf zou willen ontwikkelen. Net als bij de maatwerkbenadering gaat hier het credo op dat wanneer niet wordt nagedacht ook niet bij recht beloofd wordt.

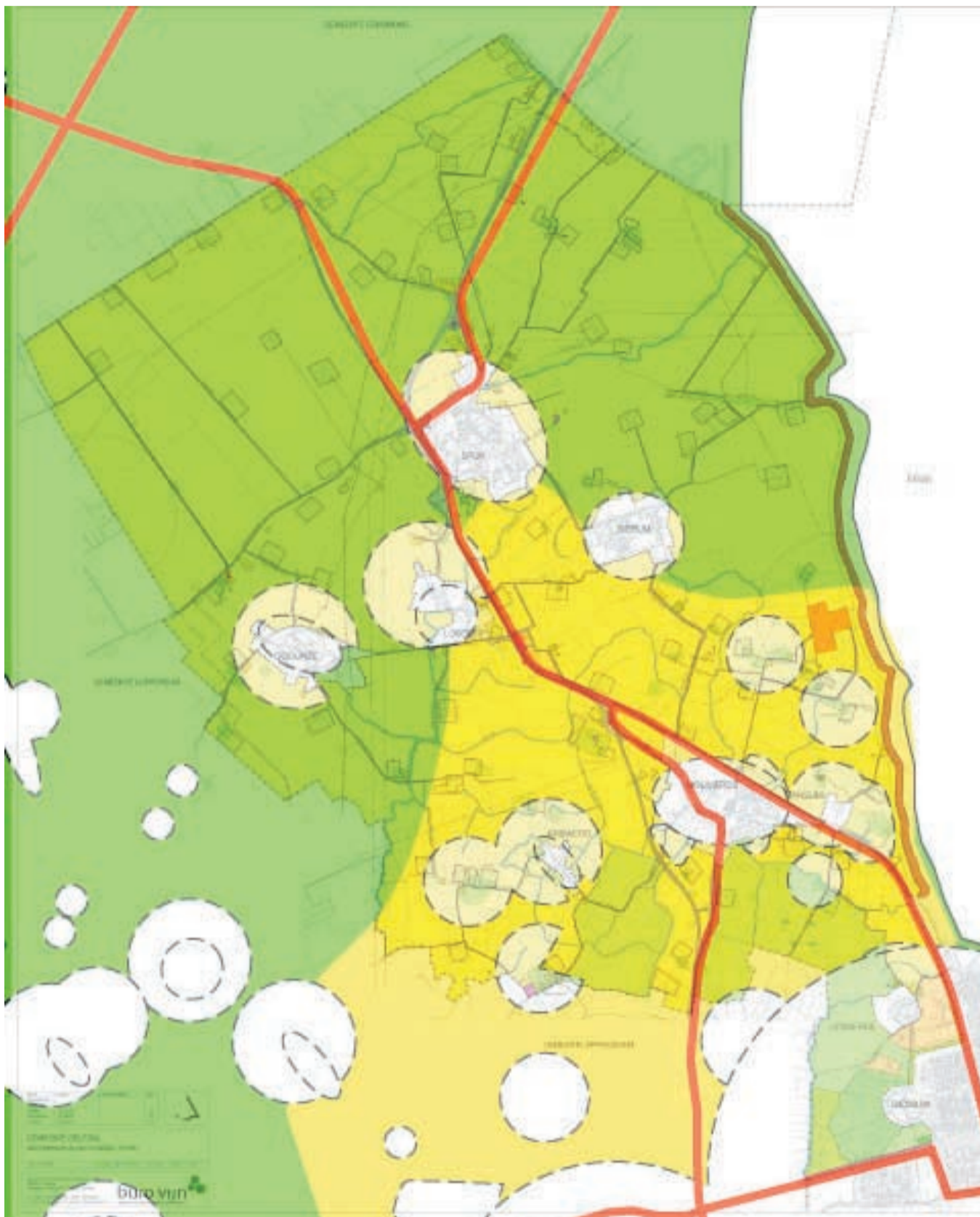
In bijlage 2 zijn voorbeelden opgenomen van de manier waarop de methodiek in bestemmingsplanvoorschriften kan worden vertaald.

## 5.5 Vervolgacties

### Communicatie

De belangrijkste doelgroepen om te komen tot implementatie van de maatwerkbenadering zijn de agrarische ondernemers, de gemeenten en hun adviseurs. De gemeenten spelen een cruciale rol omdat zij zowel verantwoordelijk zijn voor het informeren en ondersteunen van de ondernemers als voor de toetsing en besluitvorming.

Succesvolle implementatie vereist minimaal een aantal inspanningen gericht op het



Overlay van een fragment van de bestemmingsplankaart met de gebiedsindeling uit de pilot Noord als basis voor de doorvertaling.



Gedetailleerde luchtfoto waarop agrarische bouwblokken exact worden geprojecteerd conform de in de pilot Noord vastgestelde maatvoering per gebied.

informereren en faciliteren van beide doelgroepen alsmede het continueren/actualiseren van de maatwerkbenadering. Voorzien worden tenminste onderstaande activiteiten.

*Informeren:*

- Voorlichtingsbijeenkomsten voor gemeenten, ondernemers, adviseurs en andere belanghebbenden of geïnteresseerden;
- Provinciaal aanspreekpunt en vraagbaak;
- Handreiking voor het opstellen en beoordelen van gemeentelijke ruimtelijke plannen;
- Een brochure met voorbeelden van plannen die door middel van de maatwerkbenadering tot stand zijn gekomen.

*Faciliteren:*

- Voorbeelden van een Bedrijfsontwikkelingsplannen (BOP) inclusief pilotprojecten;

*Continuëren/actualiseren:*

- Periodieke samenkomsten met gemeenten via het regioverleg.
- Periodiek aanpassen van de aanpak via de Handreiking voor gemeentelijke plannen.

**Monitoring en evaluatie**

De maatwerkbenadering biedt binnen de huidige beleidskaders en regelgeving het maximale van wat er op dit moment aan flexibiliteit mogelijk is. De benadering geeft invulling aan een nieuwe wijze van provinciale betrokkenheid bij ontwikkelingen in het landelijk gebied. De effecten van een agrarische ontwikkeling worden meer centraal gesteld. Bovendien wordt via de maatwerkbenadering veel meer dan tot thans mogelijk was vereist dat ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de gebiedskwaliteiten waarbij het accent ligt op de ruimtelijke kwaliteit. Om de effecten van dit nieuwe instrument goed in beeld te krijgen zullen de aanvragen nauwgezet worden gevolgd. Hierbij zal met name het aspect van de doorvertaling van de ruimtelijke uitgangspunten de meeste aandacht krijgen. Het proces waaronder deze doorvertaling van de ruimtelijke uitgangspunten tot stand komt, alsmede de realisatie en duurzaamheid van deze doorvertaling zullen bijzondere aandacht verkrijgen. Wij zullen aan de gemeenten vragen ons jaarlijks te informeren over de toepassing van art. 11 en 19.2 WRO en de afgifte van bouwvergunningen. Daarnaast zullen we ook registreren in welke gevallen overschrijding van de bovenmaten in bestemmingsplannen heeft plaatsgevonden. De resultaten van deze monitoring zullen worden besproken met de Stuurgroep en in de Commissie Omgevingsbeleid. Binnen een periode van drie jaar, maar zoveel eerder als daartoe aanleiding is, zal de evaluatie worden voorbereid. De evaluatie kan aanleiding geven tot aanpassingen. Eveneens kan er aanleiding zijn om vanuit de nieuwe rijkskaders (bijv. de Nota Ruimte of de nieuwe WRO) aanpassingen in maatwerkbenadering op te nemen.

# BIJLAGE 1 MODELCONTRACT

## OVEREENKOMST

### Ondergetekenden:

1.a De Gemeente ..., zetelende te ... aan ..., handelend ter uitvoering van het besluit van Burgemeester & Wethouders van ..., ten dezen vertegenwoordigd door burgemeester ..., hierna te noemen: **de Gemeente**;

en

1.b De Provincie Groningen, zetelende te Groningen aan Martinikerkhof 12, handelend ter uitvoering van het besluit van Provinciale Staten van 5 juli 2006 en het besluit van Gedeputeerde Staten van 13 februari 2007, ten dezen vertegenwoordigd door de Commissaris der Koningin J.G.M. Alders

hierna te noemen: **de Provincie**;

en

2. ..., gevestigd/wonende te ... aan ..., ten dezen vertegenwoordigd door ...,

hierna te noemen: **de Ondernemer**;

### overwegen:

- Gedeputeerde Staten van Groningen hebben hun beleid ten aanzien van de ruimtelijke inpassing van agrarische bebouwing vastgelegd in hoofdstuk 3.1 onder 8 van het Provinciaal Omgevingsplan 2 van 5 juli 2006 (verder: **het beleid**);
- In het kader van dit beleid kan met agrarische bedrijfsontwikkelingen die planologische consequenties hebben worden ingestemd indien de doorvertaling van de in het beleid genoemde ruimtelijke randvoorwaarden met behulp van gebiedsgericht maatwerk een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit leveren;
- De Ondernemer is voornemens om zijn bedrijf, gelegen te ... aan ..., uit te breiden;
- Deze uitbreiding betreft ...;
- Deze uitbreiding past (niet) in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ...;
- Onder toepassing van de in het beleid genoemde ruimtelijke randvoorwaarden kunnen de Gemeente en de Provincie met deze uitbreiding instemmen;
- Het beleid houdt tevens in dat de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden in een overeenkomst privaatrechtelijk kan worden vastgelegd, waarin partijen met deze overeenkomst voorzien;

### en verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

#### Artikel 1:

De Ondernemer verplicht zich jegens de Gemeente en de Provincie om in beginsel voorafgaande aan of gelijktijdig met de uitbreiding van zijn bedrijf, doch uiterlijk twee jaar na de afgifte van de voor de uitbreiding noodzakelijke bouwvergunning, de doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden te hebben gerealiseerd, conform het inrichtingsplan dat aan deze overeenkomst is gehecht en hiervan deel uitmaakt, en deze vervolgens, zowel kwantitatief als kwalitatief, in stand te houden. In het inrichtingsplan zijn de aard en omvang van de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden weergegeven en de wijze waarop deze doorvertaling wordt gerealiseerd en in stand gehouden alsmede de onroerende zaak waarop de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden is gericht.

#### Artikel 2:

Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.

#### Artikel 3:

De vestiging van welk recht dan ook op het bedrijf of de onroerende zaak waarop de doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden is gericht, laat onverlet de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van de Ondernemer ten aanzien van de realisatie en instandhouding van de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden, zoals weergegeven in het aan deze overeenkomst gehechte inrichtingsplan.

Artikel 4:

De Ondernemer is verplicht jegens de Gemeente en de Provincie om zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst bij gehele of gedeeltelijke vervreemding van het bedrijf of de onroerende zaak waarop de doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden is gericht, alsmede bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen en in verband daarmee woordelijk op te nemen in een akte tot levering, vestiging van beperkt of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht. Op gelijke wijze is de Ondernemer verplicht jegens de Gemeente en de Provincie om bij wijze van derdenbeding aan de nieuwe eigenaar, beperkt gerechtigde of gebruiker op te leggen dat ook deze de hem door de Ondernemer opgelegde verplichtingen zal opleggen aan zijn rechtsopvolger.

Artikel 5:

De Ondernemer zal aan de Gemeente en de Provincie gezamenlijk een onmiddellijk opeisbare en niet voor matiging vatbare boete verschuldigd zijn van € ... (bijvoorbeeld €500) voor iedere dag of gedeelte daarvan dat de Ondernemer in gebreke is om aan zijn verplichtingen uit hoofde van deze overeenkomst te voldoen, met een maximum van € ... (bijvoorbeeld 3x de investeringskosten gemoeid met landschappelijke inpassing ter voorkoming van afkoop), onverminderd het recht van de Gemeente en/of de Provincie op nakoming of schadevergoeding. De Ondernemer zal zich niet met een beroep op overmacht aan het betalen van de boete kunnen onttrekken.

Artikel 6:

Mocht buiten toedoen van partijen op enig moment door uitvoering van deze overeenkomst niet langer voldaan kunnen worden aan de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden, dan zijn partijen – onverlet de wettelijke taken en bevoegdheden – verplicht om medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de strekking van het aan deze overeenkomst gehechte inrichtingsplan; Gedeputeerde Staten van Groningen worden van meet af aan bij een dergelijke aanpassing betrokken en daarover geïnformeerd.

Artikel 7:

Het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente en/of de Provincie onverlet. Publiekrechtelijk handelen dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de Gemeente en/of de Provincie zal geen tekortkoming in de nakoming van deze overeenkomst kunnen vormen.

Artikel 8:

Indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten optreden, zullen partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot een voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gereede partij het geschil voorleggen aan de rechter. Gedeputeerde Staten van Groningen worden van meet af aan bij een dergelijke voorlegging aan de rechter betrokken en daarover geïnformeerd

Artikel 9:

Op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

**Aldus opgemaakt en ondertekend in drievoud:**

plaats: .....  
datum: .....

plaats: .....  
datum: .....

.....  
de Gemeente      de Ondernemer

plaats: Groningen  
datum: .....

.....

namens de Commissaris van de Koningin in de provincie Groningen

Bijlage:  
- Inrichtingsplan op besteksniveau

# BIJLAGE 2 VOORBEELD

# BESTEMMINGSPLANREGELING

## Let op:

Dit zijn slechts voorbeelden uit de pilot Noord bedoeld om de incorporatie van de methodiek in bestemmingsplanvoor-schriften te illustreren aan de hand van de indeling op de kaart op pagina 19 (groen, geel en rood). De overige inhoud van de voorschriften is bewust zeer incompleet, in dit kader verder niet relevant en kan uiteraard van geval tot geval verschillen.

## Voorbeeld 1

### Artikel ..

#### Agrarische doeleinden

##### I. Doeleindenomschrijving

De op de bestemmingskaart als agrarische doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- *Behoud, het herstel en de ontwikkeling van de karakteristieke en landschappelijke waarden van de (wit: bijvoorbeeld Wierde), indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "Wierde"*

enz. enz.

- *Behoud, het herstel en de ontwikkeling van de karakteristieke en landschappelijke waarden van het (geel: bijvoorbeeld Wierdenlandschap), indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "Wierdenlandschap".*

enz. enz.

- *Behoud, het herstel en de ontwikkeling van de karakteristieke en landschappelijke waarden van het (groen: bijvoorbeeld Dijkenlandschap), indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding "Dijkenlandschap".*

enz. enz.

##### II. Beschrijving in hoofdlijnen enz. enz. enz. (afhankelijk van herziening WRO vervalt deze mogelijkheid).

##### III. Bebouwingsbepalingen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen zullen uitsluitend ten dienste van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. de gebouwen zullen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de kaart zijn aangeduid al "bouwvlak" met dien verstande dat de gebouwen slechts zijn toegestaan binnen een denkbeeldige rechthoek van:
  1. *ten hoogste 1 ha en met een langste zijde van 150 meter binnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (wit, bijvoorbeeld Wierde)*
  2. *ten hoogste 1 ha en met een langste zijde van 150 meter binnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (geel, bijvoorbeeld Waardevol wierdenlandschap)*
  3. *ten hoogste 1,5 ha [dan wel 1 ha bij toepassing van lid V sub A.] en met een langste zijde van 200 meter [150 meter bij toepassing van lid V sub B.] binnen de gronden die op de kaart zijn aangeduid met de aanduiding (groen, bijvoorbeeld Dijkenlandschap)*

enz. enz.

##### IV. Nadere eisen

##### A. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde enz. enz. nadere eisen stellen aan de plaats, aard en afmetingen van de gebouwen, andere bouwwerken en erfscheidingen:

met inachtneming van de criteria geformuleerd in enz. enz. en met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

1. het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
2. de aan te houden afstand tot andere ruimtelijke elementen;
3. een goede infrastructurele ontsluiting;
4. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen in relatie tot het landschap
5. de erfinrichting.

##### B. De onder A. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld:

- indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
- ter voorkoming van onevenredige aantasting en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

enz. enz.

##### V. Wijzigingsbevoegdheid

##### A. Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het gestelde in de Beschrijving in Hoofdlijnen (afhankelijk van herziening WRO vervalt deze optie) het plan wijzigen waarbij de bestaande bouwpercelen kunnen worden vergroot ten behoeve van een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bebouwingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf met



dien verstande dat het bebouwingsvlak wordt vergroot tot maximaal 1.5 ha binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding (groen: bijvoorbeeld Dijkenlandschap) indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan het landschap.

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zullen in ieder geval in de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:

1. het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
2. de aan te houden afstand tot andere ruimtelijke elementen;
3. een goede infrastructurele ontsluiting;
4. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
5. de erfinrichting.

Bij gebruik van de wijzigingsbevoegdheid zal gebruik worden gemaakt van de maatwerkbenadering en de methodiek zoals beschreven in de Streekplan (POP) uitwerking (zie toelichting) waarbij de inzet van de buitengemeentelijke instanties (welstand en provincie) niet is voorgeschreven in het voortraject voorafgaand aan de officiële wijzigingsprocedure.

- B. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het gestelde in de toelichting of Beschrijving in Hoofdlijnen (afhankelijk van de herziening van de WRO vervalt de laatste optie) het plan wijzigen waarbij de bestaande bouwpercelen kunnen worden vergroot ten behoeve van een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bebouwingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf met dien verstande dat het bebouwingsvlak wordt vergroot tot een oppervlakte van niet meer dan: 1.5 ha en met een langste zijde van 200 meter binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding (geel: bijvoorbeeld Wierdenlandschap) Deze wijziging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de landschappelijke waarde van het gebied.

Het bebouwingsvlak wordt vergroot tot een oppervlakte van meer dan 1.5 ha binnen de gronden die op de kaart zijn voorzien van de aanduiding (groen: bijvoorbeeld Dijkenlandschap) indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan het landschap. [indien de gemeente dit wenselijk acht kan hier ook een maximale maat worden ingevoerd]

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zullen in ieder geval de volgende randvoorwaarden in acht worden genomen:

1. het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
2. de aan te houden afstand tot andere ruimtelijke elementen;
3. een goede infrastructurele ontsluiting;
4. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
5. de erfinrichting.

Bij de wijzigingsbevoegdheid zal gebruik worden gemaakt van de de maatwerkbenadering en de methodiek zoals omschreven in de Streekplan (POP)uitwerking (zie toelichting) waarbij de inzet van de genoemde buitengemeentelijke instanties (welstand en provincie) is voorgeschreven.

- VI. Procedureregels  
enz. enz.

## **Voorbeeld 2**

### **Artikel ..**

#### **Agrarisch gebied (groen: bijvoorbeeld Dijkenlandschap)**

- I. Doeleindenomschrijving  
De op de plankaart als agrarisch gebied aangegeven gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, landschapsvisuele en archeologische waarden waaronder begrepen landschappelijke openheid, bodembescherming alsmede extensief recreatief medegebruik  
enz. enz.
- II. Beschrijving in hoofdlijnen A. (Indien gehanteerd) De in lid I. omschreven doeleinden worden als volgt nagestreefd:  
enz. enz.
- III. Bebouwingsvoorschriften  
enz. enz.  
[bij toepassing wijzigingsbevoegdheid A. uitgaan van 1ha bij recht en bij toepassing van alleen wijzigingsbevoegdheid B. uitgaan van 1.5 ha bij recht]
- V. Wijzigingsbevoegdheid
- A. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, onverminderd het bepaalde in lid I en II en met inachtneming van het bepaalde in lid III ,door toepassing van de maatwerk aanpak zoals beschreven in de Beschrijving in Hoofdlijnen (POP-uitwerking) de bestemming 'agrarisch gebied'

# BIJLAGE 2 VOORBEELD

# BESTEMMINGSPLANREGELING

te wijzigen in de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden', ten behoeve van:  
het vergroten van een tot agrarische bedrijfsdoeleinden bestemd bouwperceel tot een oppervlakte van niet meer dan 1.5 ha waarbij de inzet van genoemde buitengemeentelijke instanties (welstand, provincie) in het voortraject niet is voorgeschreven mits de volgende randvoorwaarden in aanmerking zijn genomen:

1. het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
2. voldoende afstand tot andere ruimtelijke elementen;
3. een goede infrastructurele ontsluiting;
4. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen in relatie tot het landschap
5. de erfinrichting.

Enz. enz.

B. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, onverminderd het bepaalde in lid I en II en met inachtneming van artikel III, door toepassing van de maatwerk aanpak zoals beschreven in deze POP-uitwerking.....(zie toelichting op het bestemmingsplan of BIH) de bestemming 'agrarisch gebied' te wijzigen in de bestemming 'agrarische bedrijfsdoeleinden', ten behoeve van:

1. het vergroten van een tot agrarische bedrijfsdoeleinden bestemd bouwperceel tot een oppervlakte van meer dan 1.5 ha mits:
  - a. de wijziging nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bebouwingsoppervlak gevestigde agrarische bedrijf;
  - b. de wijziging nodig is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden, ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het agrarische bedrijf;
  - c. de maximale oppervlakte van het bebouwingsoppervlak op de bestemming agrarische bedrijfsdoeleinden na wijziging niet meer dan ..... zal bedragen. [indien de gemeente een maximummaat wenselijk acht]
  - d. de volgende randvoorwaarden in aanmerking zijn genomen:
    1. het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
    2. voldoende afstand tot andere ruimtelijke elementen;
    3. een goede infrastructurele ontsluiting;
    4. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen in relatie tot het landschap
    5. de erfinrichting.

Enz. enz.

2. de volwaardigheid van agrarische bedrijven wordt tenminste bepaald door:
  - de continuïteit van het bedrijf

Enz. enz.

VIII. Procedureregels

Enz. enz.

### Voorbeeld 3

#### Artikel ..

#### **Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden (geel: bijvoorbeeld Waardevol Wierdenlandschap)**

I. Doeleindenomschrijving  
De op de plankaart als agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden aangegeven gronden zijn bestemd voor duurzaam agrarisch grondgebruik, agrarische bedrijven, voor behoud en/of herstel van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische en/of natuurwetenschappelijke waarden en/of hydrologische waarden, kleine landschapselementen en kwelzone alsmede voor primair oppervlaktewater en extensief recreatief medegebruik.  
[Omschrijving van de kernkwaliteiten van het betreffende landschap]

II. Beschrijving in hoofdlijnen A. *(Indien deze wordt gehanteerd)*  
De in lid I. omschreven doeleinden worden als volgt nagestreefd:

enz. enz.

III. Bouwvoorschriften

enz. enz.

IV. Verboden gebruik A.

Onder verboden gebruik wordt ten minste verstaan

enz. enz.

V. Aanlegvergunning.

Het is verboden op of in de tot agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden bestemde gronden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

enz. enz.

VI. Wijzigingsbevoegdheid

A. Burgemeester en Wethouders zijn, onverminderd het bepaalde in lid I en II en met inachtneming an lid III van dit artikel bevoegd de bestemming “agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden”, te wijzigen in de bestemming “agrarisch bouwvlak” indien vergroting van een bestaand bouwvlak alleen kan plaats vinden op gronden bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden en nodig is ten behoeve van:

1. Het vergroten van een tot agrarische bedrijfsdoeleinden bestemd bouwperceel mits:
  - a. De wijziging nodig is in verband met een voorgenomen uitbreiding van het op het te vergroten bouwperceel gevestigde agrarische bedrijf;
  - b. De wijziging nodig is in verband met een vanwege bedrijfseconomische dan wel vanwege andere zwaarwegende bedrijfsomstandigheden ter plaatse noodzakelijke uitbreiding van het sub a. bedoelde agrarisch bedrijf enz. enz.
  - c. De oppervlakte van het bebouwingsoppervlak op de bestemming “agrarisch bouwvlak” na wijziging niet meer dan 1,5 ha zal bedragen en toepassing is gegeven aan de methodiek zoals omschreven in de POP uitwerking..... (zie plantoelichting of BIH).
2. De wijziging niet tot gevolg heeft dat de omgevingskwaliteit onevenredig wordt aangetast.
3. Er is voldaan aan de uitgangspunten enz. enz. alsmede voldoende rekening is gehouden met de volgende randvoorwaarden:
  1. het respecteren van de historisch gegroeide landschapsstructuur;
  2. de aan te houden afstand tot andere ruimtelijke elementen;
  3. een goede infrastructurele ontsluiting;
  4. de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen in relatie tot het landschap
  5. de erfinrichting.

B. De wijzigingsbepaling is niet van toepassing op enz. enz.

VII. Procedureregels

enz. enz.