

Nota Agrarische bouwblokken en landschap

Pilot regio Noord





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 Noord presenteert de bevindingen en aanbevelingen uit de pilot in Noord-Groningen 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 Noord om uit te zoeken hoe we agrariërs in Noord 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 samenwerking. 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 Noord

S A M E N V A T T I N G

Agrarische ondernemers in de regio Noord ervaren de huidige bouwblokgroottes als beperkend. Bij bedrijfsuitbreiding wordt steeds vaker tegen de grenzen van het bouwblok aangelopen. Aanvragen tot bouwblokvergroting 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 bouwblok veelal 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. Deze maatvoering is veelal het gevolg van economische wetmatigheden en is ruimtelijk vergelijkbaar met de ontwikkeling van een klein bedrijfsterrein of een dorpsuitbreiding. Daarbij doorbreekt de nieuwe bebouwing veelal de historisch gegroeide ruimtelijke clustering van bebouwing en erfbeplanting en ontbreekt vaak het beheer en de aanleg van nieuwe erfbeplanting. Ook leiden de standaard vormgeving en de toepassing van lichte, felle kleuren tot de verrommeling van het landschap.

Om de boerenbedrijven als functionele drager van het landschap overeind te houden behoeven ze ontwikkelingsruimte. Om daarnaast de boerenbedrijven als belangrijke landschappelijke beeldrager in het open landschap te versterken, verdienen ze een vergelijkbare zorg als die nu uitgaat naar een dorpsuitbreiding of de ontwikkeling van een klein bedrijfsterrein.

Met onderhavige nota is invulling gegeven aan beide doelstellingen. Nadrukkelijk beperkt de uitwerking zich tot de ruimtelijke inpassing van agrarische bebouwing bij schaalvergroting van het agrarische bouwblok. Aspecten als milieuvergunningen etc. vallen dus buiten het kader van de nota.

De essentie van de schaalvergrotingsmogelijkheden is weergegeven in de kaart op pagina 27. Op basis van het kenmerkende onderscheid in landschapstypen van Noord Groningen, de huidige beleidsmatige verankering van landschappelijke waarden in het POP is een onderscheid gemaakt in zogenaamde groene, gele en witte gebieden.

Voor de groene gebieden (waddenkust en grote delen van het wierdenlandschap) geldt een *Ja, mits* beleid. Gemeenten worden hier gevraagd om op basis van de ruimtelijke randvoorwaarden:

1. respecteren historische 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 landschapstype.

op bedrijfsniveau opnieuw af te wegen of schaalvergroting kan plaatsvinden.

Vanaf 1.5 hectare wordt de provincie bij deze afweging betrokken door inzet van de maatwerkbenadering. De maatwerkbenadering vormt een procesmatig sturingsmodel waarbij op basis van een reeks keukentafelgesprekken tussen de ondernemer (en adviseur), gemeente, provincie en welstand, onder regie 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 bestemmingsplanprocedure. Overige afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ondernemer, gemeente en provincie.

In de gele gebieden (Middag-Humsterland, Reitdiepdal, en wierdenlandschap noordelijk van Appingedam-Delfzijl) geldt een *Nee, tenzij* beleid. Er geldt een extra zware bewijslast om schaalvergroting te mogen realiseren. Vanaf 1 hectare wordt de provincie bij deze afweging betrokken door de inzet van de maatwerkbenadering.

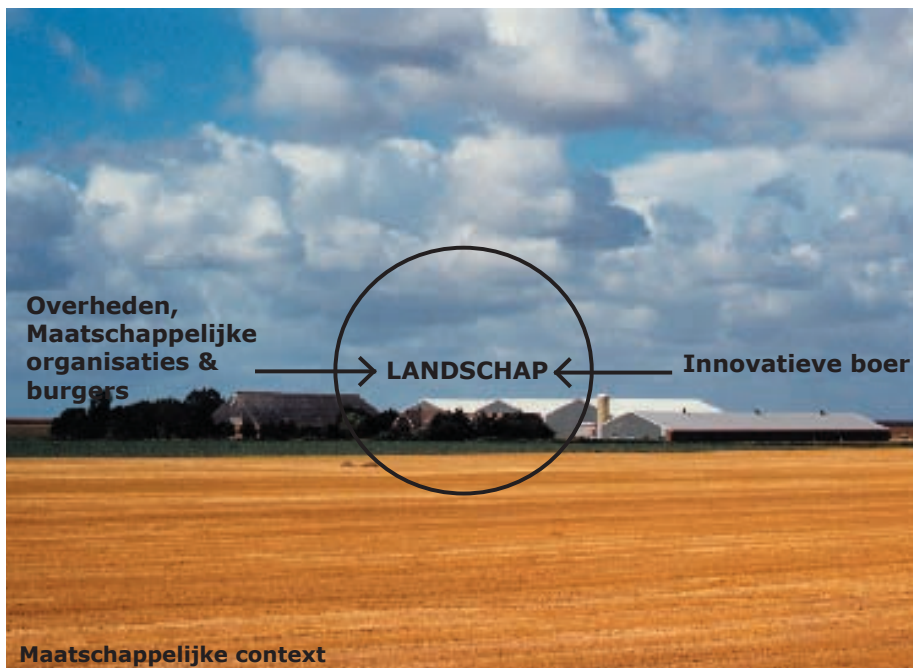
De witte gebieden zijn echte *Nee* gebieden. In de witte gebieden (het Lauwersmeergebied, de kwelders, de individuele wierden met hun visuele invloedssferen en zones rondom dorpen en steden) beperken de landschappelijke waarden de schaalvergrotingsmogelijkheden tot een maximum bouwblok grootte van 1 ha.

De gemeenten worden gevraagd de bestemmingsplannen buitengebied te herzien en de ruimtelijke randvoorwaarden als kwalitatieve toetsingscriteria en de maatwerkbenadering aan de hierin opgenomen wijzigingsbevoegdheid te koppelen. Voor de gele gebieden wordt bepleit dat de betrokken gemeenten naar een afgestemde regeling streven. Verder wordt geadviseerd om beneden de begrenzing van de toepassing van de maatwerkbenadering een gemeentelijke vorm van maatwerk van geval tot geval na te streven.

I N H O U D S O P G A V E

VOORWOORD	2
SAMENVATTING	4
INHOUDSOPGAVE	6
1. VERKENNING EN ANALYSE	8
1.1 INLEIDING	9
1.2 TOETSING PROBLEEMSTELLING HUIDIG BELEID	12
2. SCHAAVERGROTING IN LANDSCHAPSTYPEN	18
2.1 INLEIDING	19
2.2 LANDSCHAPSTYPEN	20
2.3 SCHAAVERGROTINGSMOGELIJKHEDEN IN KAART	26
2.4 DOORVERTALING NAAR GEMEENTELIJKE PRAKTIJK	29
3. DE MAATWERKBENADERING	30
3.1 INLEIDING	31
3.2 PROCESMATIG STURINGSMODEL	31
3.3 JURIDISCHE VERANKERING	32
3.4 MEERWAARDE MAATWERKBENADERING	32
3.5 IMPLEMENTATIE, MONITORING EN EVALUATIE	33
LITERATUUR	36
BIJLAGE 1 VOORBEELDMATIGE UITWERKING	38
BIJLAGE 2 VOORBEELD BESTEMMINGSPLANVOORSCHRIFT	44
BIJLAGE 3 VOORBEELD PRIVAATRECHTELIJKE OVEREENKOMST	50
BIJLAGE 4 OVERZICHT AGRARISCHE BOUWAANVRAGEN	54

1. VERKENNING & ANALYSE



1.1 INLEIDING

Aanleiding

In de Stuurgroep Noord van februari 2004, in het functioneel overleg Groen en Blauw van 7 april 2004, bij de opstelling van de streekplanherziening voor intensieve veehouderij, bij de presentatie van het boek agrarisch landschappelijk bouwen en naar aanleiding van het concept Landbouwstructuuronderzoek Groningen (DLG 2004) komt de vraag naar voren:

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. In het bijzonder bij bedrijven die groter willen bouwen dan nu bij recht in bestemmingsplannen is toegestaan.

Daarbij komt ook de vraag aan de orde welke belemmeringen zich voordoen in het huidige planologisch beleid van provincie en gemeenten waarna vervolgens kan worden overwogen waar en in welke mate het nodig en mogelijk is het ruimtelijke beleid bij te stellen.

Probleemstelling

De toekomst van de landbouw is door de provincie moeilijk te sturen, omdat dit in hoge mate afhangt van Europees landbouwbeleid en van marktontwikkelingen. Door de gewenste optimalisering van de kostprijs en afnemende prijssubsidies en de overgang naar inkomenssteun wordt de concurrentie in de landbouw groter. Als gevolg hiervan is in de gehele sector een trend van schaalvergroting zichtbaar. Binnen deze algemene trend tekenen zich twee belangrijke ontwikkelingsrichtingen af: aan de ene kant een bijna industriële landbouw met zeer grote bedrijven. Aan de andere kant landbouw waarin wordt geprobeerd inkomen te vergroten door verbreding en verdieping. Deze nota richt zich op de schaalvergroting. Blijkens het in april 2004 verschenen concept Landbouwstructuuronderzoek Groningen van DLG worden de bouwblokken door de toenemende schaalvergroting te klein en ook de maximaal toegestane bouwhoogte voor bijvoorbeeld koelloodsen wordt om economische redenen te gering geacht. Verder wordt in het structuuronderzoek gepleit voor incidentele bouw van bedrijfsgebouwen op

veldkavels. In het structuuronderzoek wordt aanbevolen te inventariseren welke belemmeringen zich voordoen in het planologische beleid van provincie en gemeenten. Vervolgens kan worden afgewogen waar en in welke mate het nodig en mogelijk is het ruimtelijk beleid bij te stellen.

Gelet op de sterke tendens tot schaalvergroting in de agrarische sector wil de provincie 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 daarbij is de instandhouding van de landschappelijke diversiteit. De huidige bestemmingsregelingen in combinatie met de schaalvergroting in de agrarische sector waarborgen in veel gevallen onvoldoende de kwaliteit van de bebouwing en de inpassing van de bebouwing in het landschap (zie ook nevenstaande afbeeldingen).

Op welstandniveau is dit inmiddels geregeld in gemeentelijke Welstandnota's die ook voor het buitengebied gelden. Ook Libau (Libau 2000) rapporteert 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.

Daarnaast is de maatschappelijk aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in het algemeen sterk gegroeid. Dit geldt zeker ook voor het landelijke gebied. Enerzijds zien we dat overheden, maatschappelijke organisaties en burgers het belangrijk vinden dat vooral de grootchalige landbouwschuren goed worden ingepast en dat de boer daarbij een belangrijke rol speelt als beheerder van het landschap maar ook bij de moderne boer groeit het bewustzijn dat een maatschappelijk draagvlak voor zijn activiteiten noodzakelijk is om zich als boer te kunnen blijven ontwikkelen in Nederland.

Uit onderzoek in Noord Groningen 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 het erf, het ontbreken van nieuwe erfbeplantingen en de toepassing van lichte, felle kleuren dragen bij aan de verrommeling van het landschap en tasten hiermee de openheid aan.



Verrommeling.



Onlogische situering bedrijfsgebouwen.



Vormconflicten.



Landschappelijke inpassing?

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 ook door gemeenten als lastig ervaren.

Projectbegrenzing

Deze uitwerking van het POP beperkt zich tot de problematiek van de ruimtelijke vergroting van de bouwblokken en nieuwvestiging voorzover passend binnen de randvoorwaarden van het POP. Aspecten zoals milieuvergunningen vallen buiten het kader van deze uitwerking.

Andere actuele onderwerpen zoals branche-vervaging in de agrarische sector, beleid voor vrijkomende agrarische bedrijven, bouwen op veldkavels, concentratie in agroproductieparken e.d. blijven in deze nota buiten beschouwing.

Leeswijzer

De aanleiding, problematiek en projectbegrenzing zijn geschetst. De navolgende paragraaf toetst de problematiek aan het huidige beleid. In hoofdstuk 2 worden in nauwe aansluiting op de bestaande beleidsdocumenten de landschapstypen in de regio Noord met hun onderscheidende karakteristieken beschreven. Op basis van deze beschrijvingen zijn de schaalvergrotingsmogelijkheden naar een kaart vertaald en de ruimtelijke randvoorwaarden waaronder de doorvertaling van schaalvergroting op gemeentelijk niveau kanplaatst vinden concreet benoemd.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de maatwerkbenadering dat als procesmatig sturingsmodel vormt geeft aan de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden op het niveau van het individuele boerenbedrijf vanaf een vastgelegde bedrijfsgrootte. In bijlage 1 is een voorbeeldmatige uitwerking van de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden in verschillende landschapstypen op gemeentelijk niveau opgenomen. Bijlage 2 geeft een voorbeeld bestemmingsplanregeling waarin de verankering van de ruimtelijke randvoorwaarden en de maatwerkbenadering zijn opgenomen. Bijlage 3 vormt een voorbeeld privaatrechtelijke overeenkomst en bijlage 4 geeft ten slotte een overzicht van de agrarische bouwvragen van de afgelopen jaren in de gemeenten in de regio Noord.

1.2 TOETSING PROBLEEMSTELLING HUIDIG BELEID

Inleiding

Literatuurstudie geeft globaal het volgende beeld van de toekomstige wensen: Een grootschalig aardappelbedrijf zal ongeveer 2 ha erfoppervlakte nodig hebben en koelloodsen met een goothoogte van minimaal 6 meter. Bij een grootschalig melkveebedrijf met 500 koeien en bijbehorend jongvee hoort uitgaande van twee ligboxenstallen en biogasinstallatie past een erfoppervlakte van in totaal 3,25 ha. Dit soort bedrijven stelt soms ook bijzondere eisen zoals een centrale ligging ten opzichte van de omliggende gronden. Ook intensieve veehouderijen kunnen zich ontwikkelen tot een zeer grote omvang die in dezelfde orde van grootte kan liggen. Zoals reeds opgemerkt heeft de provincie Groningen tot nu toe slechts incidenteel met bouwplannen te maken gehad voor mega-bedrijven die niet binnen de regels van deze bestemmingsplannen pasten. In die gevallen is op basis van een ruimtelijke onderbouwing veelal medewerking verleend via artikel 19 WRO procedures (vrijstelling van de bepalingen van een bestemmingsplan na vooraf verkregen verklaring van geen bezwaar van G.S.)

Gemeentelijk beleid

De huidige bestemmingsregelingen zijn het resultaat van een in de laatste decennia in overleg met de landbouw en milieuorganisaties gegroeide praktijk (en daarmee samenhangende jurisprudentie) die landelijk toepassing vindt. Deze praktijk geeft aan dat clustering van agrarische bedrijfsgebouwen binnen een omschreven of concreet omlinnd bouwblok van 1 ha ongewenste spreiding over het gehele landelijke gebied voldoende tegengaat terwijl binnen een dergelijk bouwblok meestal voldoende rekening kan worden gehouden met bedrijfslogistieke wensen van de betrokken ondernemer zoals de onderlinge afstand van de gebouwen, bereikbaarheid met zware transportmiddelen, ruimte voor laden en lossen buitenopslag etc. Uit onderzoek van de verschillende bestemmingsplannen voor het buitengebied blijkt dat meestal dakhellingen voorgeschreven van minimaal 22 graden, goothoogten van maximaal 5 meter en nokhoogten van maximaal 14 meter.

De huidige regeling in bestemmingsplannen voldoet nog steeds en wordt bij het opstellen van bestemmingsplannen -evenals in geheel Nederland- veelvuldig toegepast. Bij gebleken behoefte en onder afweging van de betrokken belangen waaronder ook ruimtelijke kwaliteit van een gebied kan via artikel 11 WRO (bevoegdheid van



Landbouwstructuuronderzoek Groningen (DLG).



Boven: POP, onder: nota "Ruimte in kwaliteit, kwaliteit in Ruimte".

Ben W om het bestemmingsplan binnen door de Raad bepaalde grenzen via een korte procedure te wijzigen) in het algemeen uitbreiding mogelijk worden gemaakt tot 1.5 ha. Ook deze regeling voldoet in de huidige praktijk. Uitgaande van een bebouwingspercentage van 60% kan bij een bouwblok van 1.5 ha maar liefst 9000m² voor gebouwen worden benut. Dit blijkt thans in het algemeen ruimschoots voldoende te zijn getuige het feit dat tot nu toe zeer weinig aanvragen bij gemeenten binnenkomen voor nog grotere bouwblokken (zie bijlage 4). Toch wordt vanwege de voortschrijdende schaalvergroting verwacht dat het aantal zeer grote bedrijven zal toenemen.

Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid kent geen maximummaat voor de ontwikkeling van agrarische bedrijfsgebouwen maar sluit evenals het gemeentelijk beleid aan op de in de landelijke praktijk gegroeide maatvoering. Vanuit het POP kunnen de volgende relevante beleidsuitspraken worden geciteerd waaruit blijkt dat de provincie grootschalige landbouw stimuleert. In hoofdstuk 2.2. van het POP (Koersen op karakter) wordt opgemerkt:

"Wij willen de landbouw in bepaalde gebieden ruimte geven voor het versterken van de internationale concurrentiepositie, onder andere door schaalvergroting. Op andere plaatsen wordt die ruimte beperkt door de aanwezige kwaliteiten van natuur en landschap en zal de landbouw meer moeten inzetten op verbreding van de bedrijfsvoering".

Verder zijn in het POP (Centrale uitgangspunten) de volgende bindende beleidsuitspraken opgenomen.

"Op het Hogeland en in het Oldambt zullen wij, rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten, de ruimte geven aan grootschalige landbouw met een voortrekkersrol in Europa. Ook in de Veenkoloniën bieden wij de komende jaren ruimte voor ontwikkeling van de landbouw. In gebieden met hoge natuur- en landschapswaarden stimuleren wij het verbreden van de agrarische bedrijfsvoering met nevenactiviteiten".

"Bij alle ontwikkelingen en ingrepen nemen wij het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt. Wij zullen bij alle nieuwbouw nadrukkelijk aandacht besteden aan de inpassing in het landschap en aan de bouwstijl. Kenmerken die het karakter van het landschap bepalen, worden gehandhaafd en waar mogelijk hersteld en verder ontwikkeld".

Het POP en de provinciale nota "Ruimte in kwaliteit, kwaliteit in ruimte" bieden op een hoger abstractieniveau veel aanknopingspunten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit. Bij het opstellen en beoordelen van plannen voor het buitengebied wordt hiermee rekening gehouden.

In hoofdstuk 3.1, paragraaf 6 (kansen voor de landbouw) van het POP zijn de volgende beleidsuitspraken opgenomen.

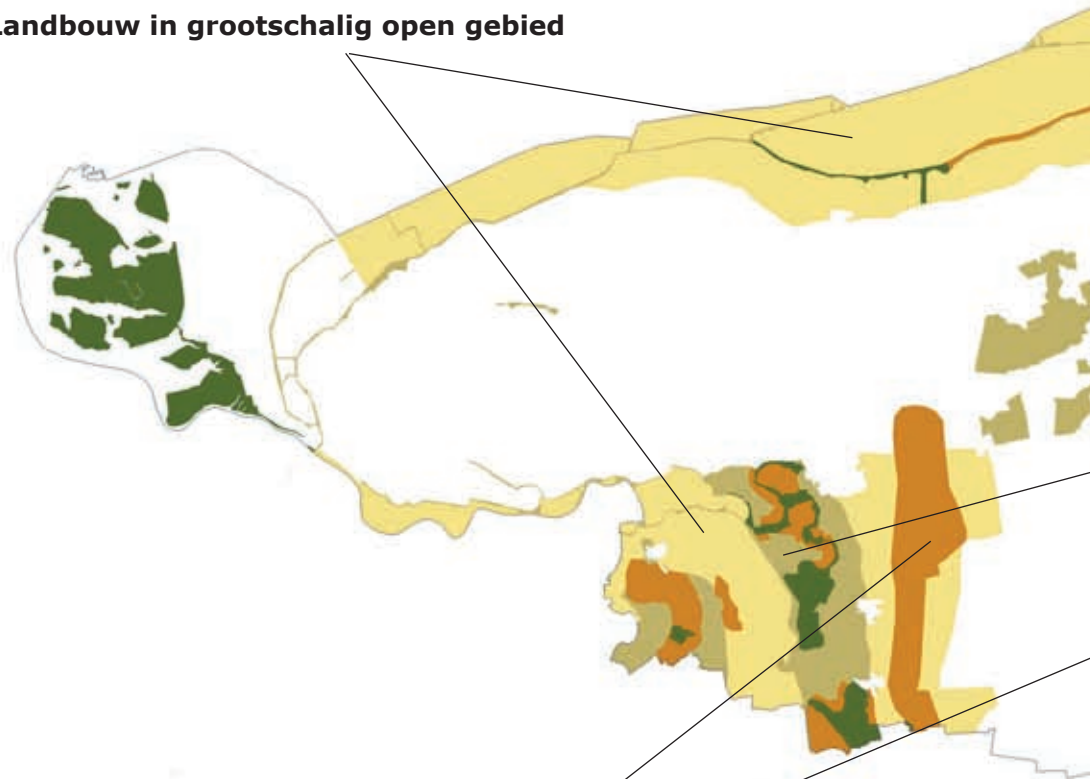
"Op het Hogeland en in het Oldambt zijn de productieomstandigheden voor internationaal concurrerende en duurzaam producerende landbouwbedrijven uitstekend. In deze gebieden willen we, rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten, de ruimte geven aan grootschalige landbouw. In de Veenkoloniën zou de – door afname van de teelt van fabrieksaardappelen - vrijkomende ruimte kunnen worden benut voor inplaatsing van veehouderijbedrijven of van agrarische bedrijven die uit de EHS worden verplaatst of voor versterking van het landschap. Ook kan de vrijkomende grond worden gebruikt voor extensivering van de bestaande bedrijven"

"Vooral in gebieden met hoge natuur- en landschapswaarden liggen mogelijkheden voor de landbouw om in te zetten op een productiewijze met aanvullende inkomsten uit nevenactiviteiten. Dat betekent overigens niet dat er in deze gebieden helemaal geen ruimte meer is voor schaalvergroting. Landbouwkundige ontwikkeling blijft hier mogelijk binnen het landschappelijk raamwerk. Daarnaast kan juist in dergelijke gebieden verbreding van de landbouw in combinatie met andere functies een uitkomst zijn. Bij de gebiedsuitwerking moet een en ander vorm moeten worden gegeven".

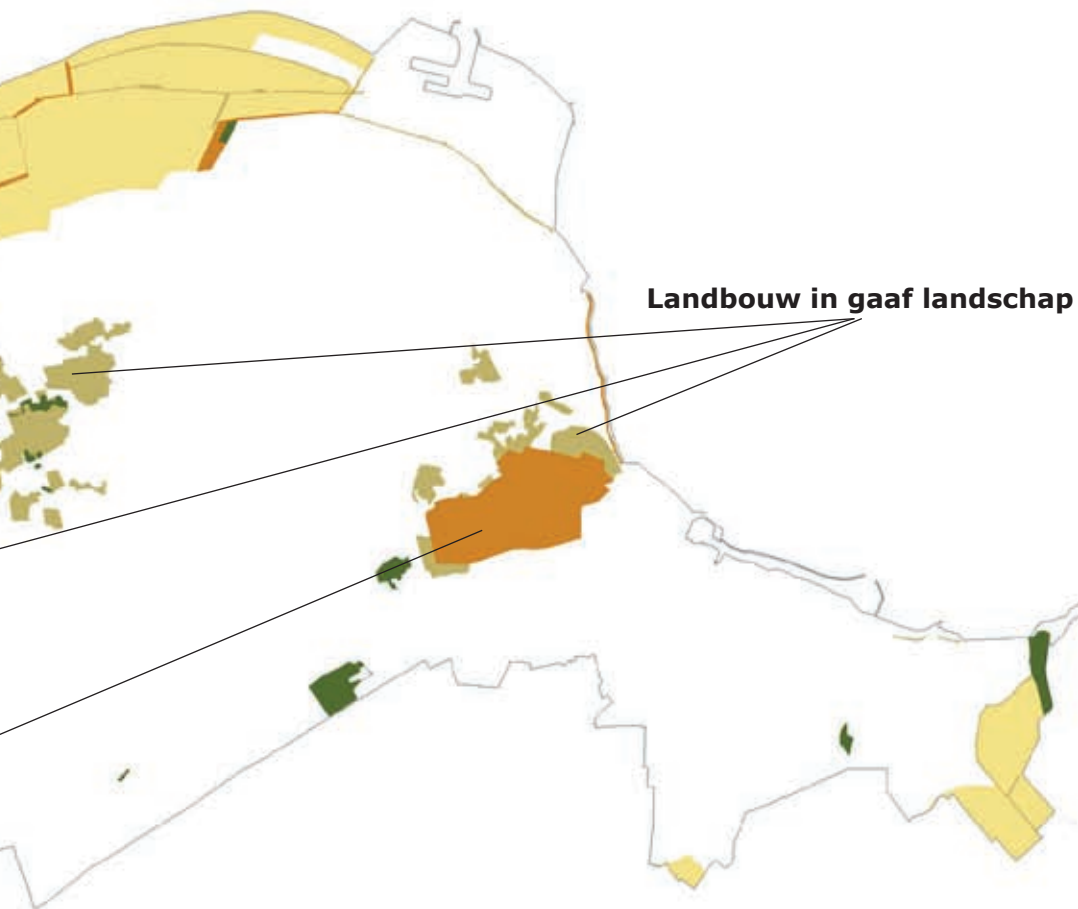
In paragraaf 7 van genoemd hoofdstuk is het interim-beleid voor intensieve veehouderij opgenomen. Dit komt er op neer dat de vestiging van nieuwe bedrijven niet is toegestaan, dat bestaande bedrijven, afhankelijk van de bestaande oppervlakte, in bepaalde mate mogen uitbreiden en dat bij bestaande grondgebonden agrarische bedrijven een intensieve neventak mag worden uitgeoefend tot een bepaalde staloppervlakte.

Dit beleid wordt momenteel herzien in POP 2 (voorontwerp is door Gedeputeerde Staten op 10 mei 2005 vastgesteld) omdat er in ruimtelijk opzicht geen aanleiding meer bestaat nog onderscheid te rechtvaardigen tussen grootschalige andere vormen van landbouw zoals grootschalige melkveehouderij en akkerbouw. Daarbij komt dat de milieuwetgeving zover is ontwikkeld dat er geen noodzaak meer is om nog aanvullend ruimtelijk beleid te plegen om tot een bepaalde ordening van intensieve veehouderijen te komen.

Landbouw in grootschalig open gebied



Landbouw in gebied met belangrijke natuurwaarden



Landbouw in gaaf landschap

Functietoekenning POP: landbouw in grootschalig open gebied, landbouw in gaaf landschap, landbouw in gebied met belangrijke natuurwaarden en natuur.

Paragraaf 8 van hetzelfde hoofdstuk in het voorontwerp POP 2 formuleert nieuw beleid ten aanzien van de ruimtelijke inpassing agrarische bebouwing. Hierin vragen wij aan de gemeenten om, 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. 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.

In hoofdstuk 3.3. (karakteristiek Groningen) zijn onder meer de volgende beleidsuitspraken opgenomen.

“Bij alle ontwikkelingen zullen we het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt nemen. Uitgangspunten daarbij zijn:

- *De historisch ruimtelijke inrichting is de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;*
- *De diversiteit aan landschappen wordt zoveel mogelijk in stand gehouden en versterkt. Bij alle nieuwbouw besteden we nadrukkelijk aandacht aan de inpassing in het landschap en de stijl waarin wordt gebouwd.”*

De hiervoor weergegeven beleidsuitspraken zijn vertaald in functieaanduidingen op de plankaart van het POP en in een daaraan gekoppelde functiebeschrijving in hoofdstuk 3.6:

Aanduiding “Landbouw”

Uitbreiding van bestaande bedrijven is in beginsel toegestaan, met dien verstande dat de landschappelijke hoofdstructuur in acht moet worden genomen en dat omvang en uiterlijk moeten passen in het landschap.

Aanduiding “Landbouw in grootschalig open gebied”

Als extra voorwaarde voor uitbreiding geldt dat grootschalige bouwwerken moeten worden geweerd. Bovendien moet nieuwbouw zich voegen naar de bestaande structuur en zoveel mogelijk aansluiten bij de bestaande bebouwing.

Aanduiding "Landbouw in gaaf landschap"

Nieuwbouw moet aansluiten op de landschappelijke hoofdstructuur. Omvang en uiterlijk moeten passen in het landschap

Aanduiding "landbouw in gebied met belangrijke natuurwaarden" Idem.

Tenslotte is in hoofdstuk 4 aangegeven dat in gebieden waar de landschappelijke kwaliteiten en de mogelijkheden voor landbouwontwikkeling om een nadere uitwerking vragen, zoals de Veenkoloniën, Noord Groningen en het Oldambt, een gebiedsuitwerking zinvol kan zijn. Basis moet zijn een nadere verkenning en analyse van de problematiek. Aan een gebiedsuitwerking kan onder andere de formele status van streekplanuitwerking worden toegekend.

Gebiedsgericht beleid in de regio Noord

Verder wil de provincie bij de gebiedsuitwerkingen in overleg met de gemeenten en betrokkene maatschappelijke organisaties nagaan hoe nieuwe ontwikkelingen kunnen worden gecombineerd met behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke kenmerken. Het gaat daarbij vooral om essentieel geachte gebiedskenmerken en landschapselementen. Verschillende beleidsdocumenten zoals het Landschappelijk raamwerk, het Regionaal Welstandsplan, het gebiedsconvenant Middag-Humsterland, de Ruilverkavelingen met administratief Karakter noordelijk van Appingedam-Delfzijl, zijn hier inmiddels het resultaat van.

Conclusies huidige beleid

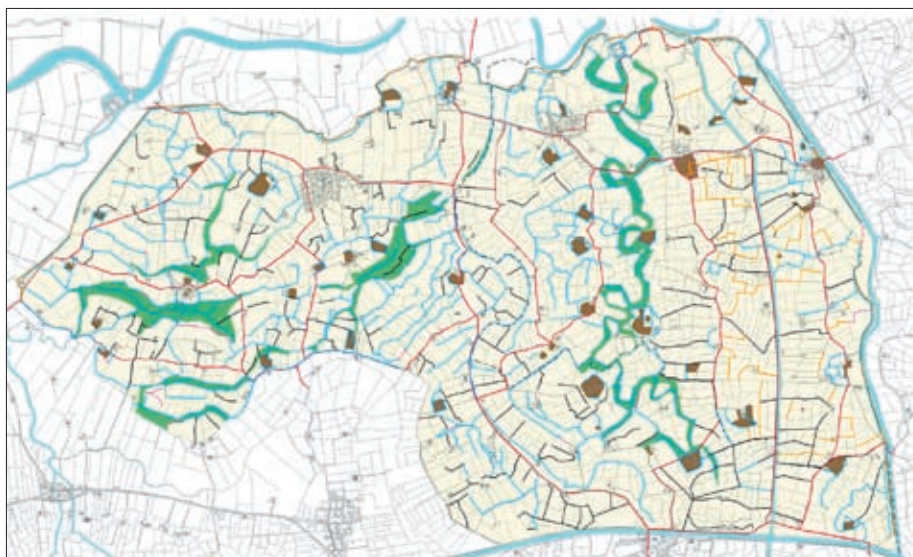
Vanuit het huidige beleid kan worden geconcludeerd dat de provincie in de daarvoor geschikte gebieden een stimulerend beleid voert als het gaat om schaalvergroting. Dit geldt evenzeer voor het stimuleren van ruimtelijke kwaliteit waaraan ook door de provincie via diverse projecten met belangengroepen, ondernemers en gemeenten wordt gewerkt terwijl ook de diverse studies, nota's, gebiedsuitwerkingen en de recent ontwikkelde gemeentelijke welstandsbeleidsplannen een belangrijke bijdrage leveren aan de architectonische kwaliteit van de agrarische bebouwing.

Voor het overgrote deel van de bedrijven zal gelet op de huidige praktijk waarschijnlijk nog jarenlang met bouwblokken van 1 ha met wijziging (art. 11 WRO) tot 1.5 ha kunnen worden volstaan. Waar sprake is van verdere bouwblokvergroting is aanvullend beleid nodig bij het opstellen van bestemmingsplannen door gemeenten.

Incidentele bouw van schuren op veldkavels is uitgesloten omdat in het POP nieuwvestiging op enkele uitzonderingen na niet is toege-



Landschappelijk Raamwerk en Regionaal Welstandsplan Noord Groningen (bureau Middelkoop).



**Kaart boven: gebiedsconvenant Middag Humsterland,
Kaart onder: ruilverkavelingsgebied met administratief karakter
Appingedam-Delfzijl (RAK).**

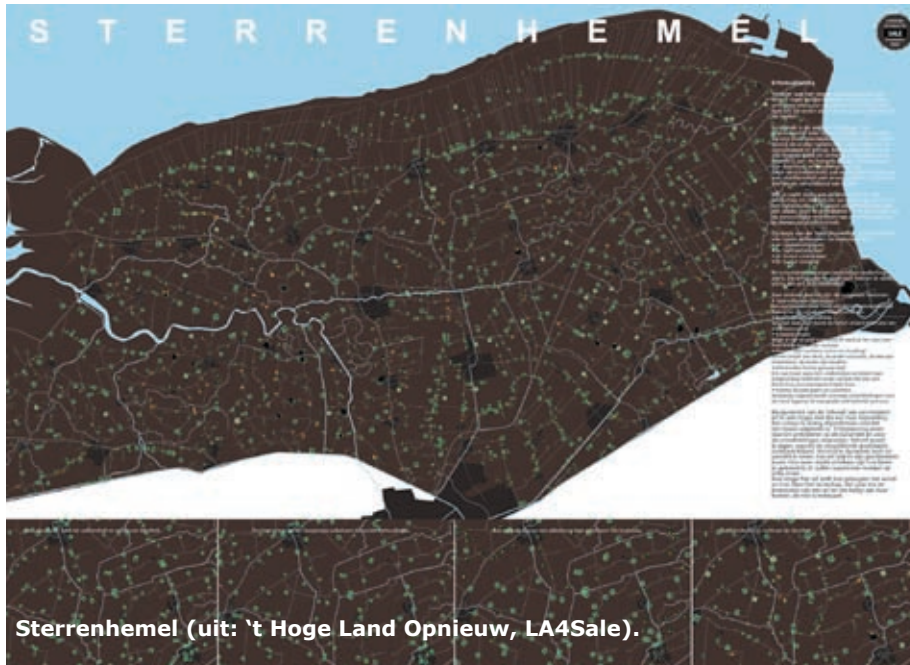
staan. Het is overigens zeer de vraag in hoeverre dit echt noodzakelijk is als bij de verdergaande schaalvergroting veel agrarische bedrijfsgebouwen vrijkomen die voor (decentrale) opslagdoeleinden gebruikt kunnen worden en de moderne landbouwmechanisatie transport over grotere afstanden goed mogelijk maakt. In dit project zal aan dit onderwerp geen specifieke aandacht worden geschonken (zie 1.1 Inleiding - projectbegrenzing).

Tussen het genoemde DLG onderzoeksrapport en het provinciale beleid zit verder een belangrijke overeenkomst: in beide gevallen wordt namelijk gepleit voor nadere verkenning en analyse van de problematiek en onderzoek van de mogelijkheden tot schaalvergroting.

Tenslotte moet onderscheid worden gemaakt tussen zaken die in bestemmingsplannen kunnen worden geregeld en zaken die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen plaats en omvang van gebouwen worden geregeld waarbij ook nadere eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot de situering, de oppervlakte, de (goot)hoogte van bebouwing en de aard, hoogte en de situering van erfscheidingen. Deze eisen mogen uitsluitend worden gesteld indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing en ter voorkoming van onevenredige aantasting en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Voorts worden in bestemmingsplannen landschappelijk waardevolle boerderijen beschermd. De gemeenten hebben dergelijke regelingen in bestemmingsplannen opgenomen mede omdat de provincie hierop ook toetst.

Zaken die niet direct via een bestemmingsplan kunnen worden afgedwongen zijn de aanleg van beplantingen en andere compenserende maatregelen (een bestemmingsplan laat slechts dingen toe en kan niet verplichten tot daadwerkelijke aanleg of onderhoud). Sinds juni 2004 zijn gemeentelijke welstandsbeleidsnota's verplicht. Redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze nota's voldoende basis bieden voor de gewenste sturing op welstand. Dit geldt temeer nu in deze recent tot stand gekomen nota's rekening is gehouden met de nieuwste inzichten op dit terrein. De wijze waarop dit instrumentarium in de praktijk wordt toegepast is een verantwoordelijkheid van de gemeenten. Een van de bevindingen van de projectgroep is dat gemeenten hierbij meer gefaciliteerd moeten worden om dit instrumentarium toe te kunnen passen. In deze nota wordt dit onderwerp meegenomen.

2. SCHAALVERGROTING IN LANDSCHAPSTYPEN



2.1 INLEIDING

In het landschapsontwikkelingsplan voor Noord Groningen (LOP Noord Groningen) is het landschap van Noord Groningen aangeduid als een agrarisch productielandschap "pur sang". Een landschap dat door haar maat en schaal uitstekend schaalvergroting kan faciliteren.

In dit open landschap zijn het echter de boerenerven die de enorme maat van het landschap leesbaar maken. De erven liggen als eilanden in een zee van ruimte. In de studie "t Hoge land Opnieuw" is dit door het bureau La4Sale zeer treffend getypeerd als een sterrenhemel.

Het faciliteren van schaalvergroting betekent dat ook de fysieke bouwmassa van agrarische bedrijven sterk zal toenemen en er als het ware supernova's in de sterrenhemel ontstaan. De ruimtelijke impact van deze supernova's laat zich vergelijken met een dorpsuitbreiding of de aanleg van een klein bedrijventerrein. Vanuit ruimtelijke kwaliteitsaspecten vraagt agrarische schaalvergroting dan ook om een vergelijkbare zorg zoals die nu, geïnitieerd vanuit het Provinciaal Bouwweerschap, uitgaat naar een dorpsuitbreiding of de ontwikkeling van een klein bedrijventerrein. Net als voor een dorpsuitbreiding of de aanleg van een klein bedrijfsterrein betekent dit dat agrarische schaalvergroting niet overal mogelijk is.

De in paragraaf 2.2 onderscheiden landschapstypen van Noord Groningen geven aanleiding om verschillend met schaalvergroting om te gaan.

2.2 LANDSCHAPSTYPEN

Inleiding

Het agrarische Noord Groningse landschap geeft blijk van een lange diverse ontwikkelingsgeschiedenis die zijn weerslag vindt in verschillende landschapstypen. Deze rijkdom aan landschapstypen is op verschillende manieren te typeren. Zo is er onderscheid te maken tussen het oude en het nieuwe land, waarbij de Oldiek op de kwelderwal van Uithuizen de scheidslijn vormt. Ten zuiden hiervan bevindt zich het oude land met kronkelende maren en een overwegend onregelmatige verkavelingsstructuur. Ten noorden van de Oldiek ligt het nieuwe land met een rechte, noord-zuid gerichte verkaveling, ontstaan vanuit de landaanwinning en het recht van opstrek.

Welke typering ook gekozen wordt, de verschillende landschapstypen zijn visueel ruimtelijke onderscheidend als gevolg van de verschillende dynamiek waar ze in de loop der eeuwen aan onderhevig zijn geweest.

Een basis voor het indelen in landschapstypen ligt in de basiskaart van landschapswaarden uit het POP. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- Dijkenlandschap
- Wierdenlandschap
- Esdorpenlandschap
- Veenkoloniaal landschap
- Heide-ontginningslandschap
- Wegdorpenlandschap met houtsingels
- Wegdorpenlandschap (zand/veen/klei)

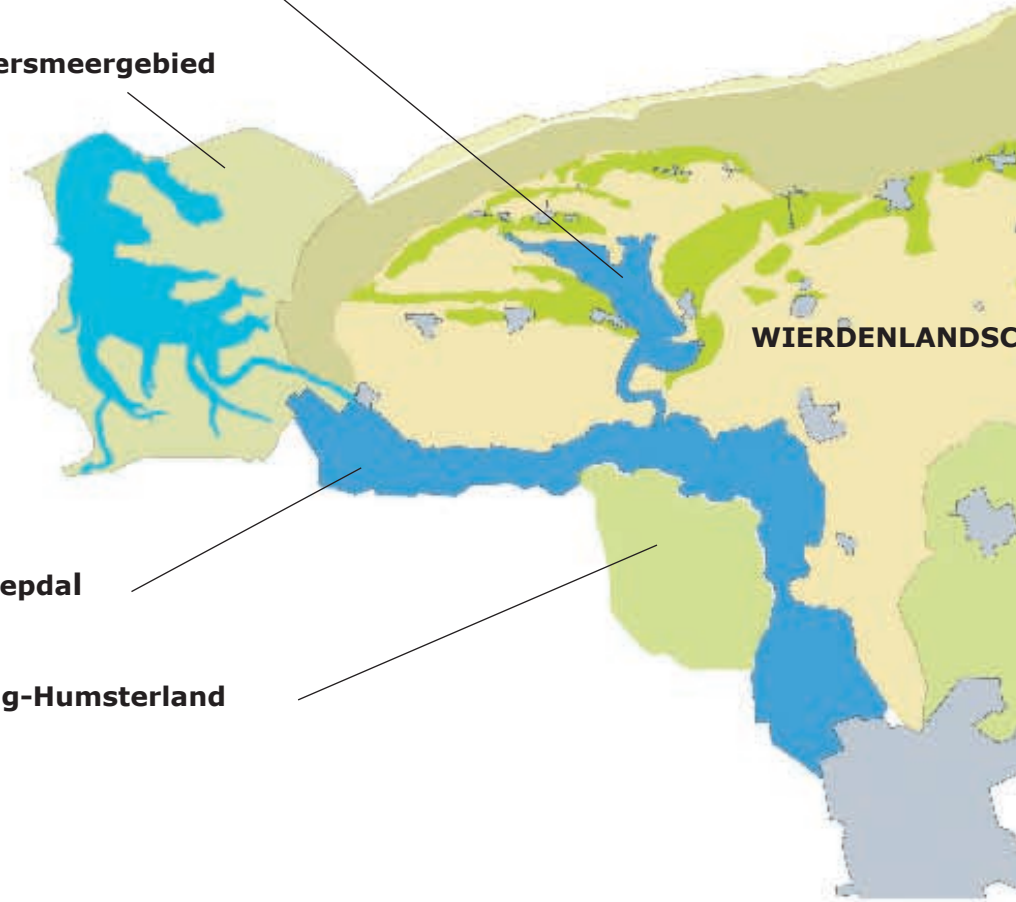
De naamgeving is gerelateerd aan het ontstane nederzettingspatroon. Voor de regio Noord hebben we te maken met drie van de zeven landschapstypen, te weten het dijkenlandschap, het wierdenlandschap en het wegdorpenlandschap op zeeklei. In de studie "t Hoge Land Opnieuw" wordt voor Noord-Groningen een parallelle driedeling gemaakt in Middag-Humsterland, het Hogeland en de aandijkingen. In het kader van de eerste fase van het LOP Noord (3x Noord Groningen) is overeenkomstig het Landschappelijk Raamwerk een landschappelijke indeling gemaakt waarbij drie hoofdlandschapstypen met enkele subtypen zijn onderscheiden:

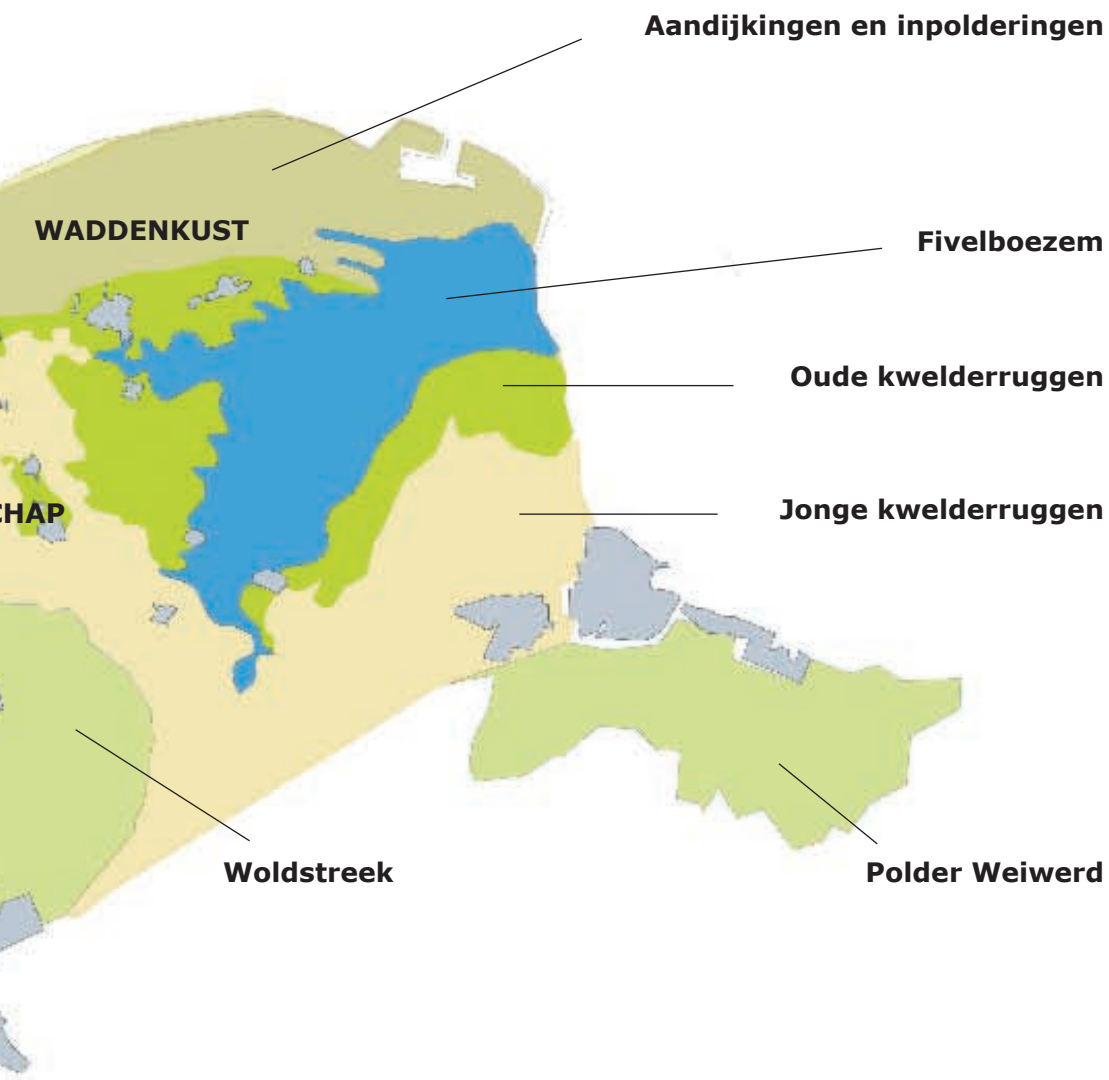
Het land van Aagt

Lauwersmeergebied

Reitdiepdal

Middag-Humsterland





1. De Waddenkust
 - Aandijkingen en inpolderingen
 - Lauwersmeergebied
2. Het Wierdenlandschap
 - Oude kwelderrug
 - Middag-Humsterland
 - Jonge kwelderrug
 - De Woldstreek
 - Polder Weiwerd
3. Het landschap van de oude stroomgeulen
 - Fivelboezem
 - Reitdiepdal
 - Het land van Aagt

De landschapstypen zijn hier onderscheiden op basis van hun ontstaansgeschiedenis en de wijze waarop ze zich nu ruimtelijk manifesteren in verschillende landschappelijke kenmerken. Het betreft hier kenmerken zoals: landschappelijke hoofdstructuur, landgebruik, verkavelingspatroon, bebouwingspatroon en landschapselementen.

Gezien de parallel met de voor regio Noord ontwikkelde regionale welstandsnota, is de indeling in landschapstypen uit het LOP Noord hier als vertrekpunt gekozen. Navolgende beschrijving van de onderscheiden landschapstypen en bijbehorende illustraties zijn deels ontleend aan het LOP Noord Groningen en de regionale Welstandsnota Noord Groningen.

Kaart met landschapstypen (uit: LOP Noord Groningen, Bosch Slabbers).

De waddenkust

Aandijkingen en inpolderingen

De waddenkust is een weids en open landschap. Ten opzichte van de andere in het LOP Noord onderscheiden landschapstypen kent de waddenkust de grootste relatieve openheid. Bewegend vanaf de kwelderrug die gemarkeerd wordt door de reeks dorpskernen Warffum, Usquert, Uithuizen en Uithuizermeeden wordt de inpoldering in de richting van de Waddenzee zichtbaar. Het zogenoemde recht van opstrek heeft geresulteerd in een karakteristieke reeks dijken en opstreckende verkavelingen waarin de boerenerven als groene eilanden in een zee van ruimte liggen. Het landschapbeeld wordt hoofdzakelijk bepaald door de grote mate van openheid in de polders en het hieraan gerelateerde occupatiepatroon van agrarische bedrijven. Hoe noordelijker men komt hoe jonger en opener de polders worden. In de meest noordelijke polders zoals de Lauwerpolder en de Linthorst-Homanpolder is dan ook helemaal geen agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig en wordt het landschappelijke beeld alleen bepaald door het agrarisch grondgebruik, de omringende dijken en een enkele dobbe of eendekooi. In de iets verder van de kust af gelegen polders zoals de Noordpolder liggen de erven daadwerkelijk als eilanden in een zee van ruimte en zijn vaak zelfs middels een eigen onbeplante oprijlaan ontsloten. Een derde occupatiepatroon is aanwezig in de Uithuizer- en Oostpolder die sterk is bepaald door het recht van opstrek. De agrarische bedrijven liggen hier op regelmatige afstand van elkaar als lint aan een weg of net achter een dijk.

Het Lauwersmeergebied

Het Lauwersmeergebied ligt aan de monding van het Reitdiepdal en vormt een groot aaneengesloten natuurgebied met aan de randen landbouwgebied. De natuurwaarde van het gebied is groot en geniet dan ook een landelijk beschermde status. Op enkele recreatiedorpen en de landbouw na is het gebied in beheer bij Staatsbosbeheer en defensie. Het vissersdorp Zoutkamp ligt op de overgang van het Reitdiep naar het Lauwersmeer.

Het wierdenlandschap

Daar waar de waddenkust getypeerd wordt door eenduidige landschappelijke hoofdstructuur ontbreekt deze eenduidigheid in



Inpolderingen en aandijkingen Waddenkust.



Natuur en recreatiegebied Lauwersmeer.



het wierdenlandschap. In tegenstelling tot de jonge polders van de Waddenkust kent het wierdenlandschap een eeuwenoude ontwikkelingsgeschiedenis. Verschillende fasen in de ontwikkelingsgeschiedenis hebben geresulteerd in de volgende 5 landschappelijke eenheden: de oude kwelderruggen, Middag-Humsterland, de jonge kwelderruggen, de Woldstreek en polder de Weiwerd

De oude kwelderruggen

De oude kwelderruggen worden gevormd door de natuurlijke hogere, veelal langgerekte, parallel aan de kustlijn gelegen zandruggen, waarop zich van oudsher de eerste bewoningkernen hebben geconcentreerd. Dit heeft geresulteerd in reeksen dorpen die als parels aan een snoer met elkaar verbonden zijn door het wegennet. Van een afstand markeren de dorpsilhouetten de oude kwelderruggen en liggen de monumentale boerenbedrijven op de overgang van de rug naar het omliggende open wierdenlandschap. Met name de kwelderruggen met de dorpenreeks Ulrum, Leens, Wehe-den Hoorn, en de reeks Winsum, Baflo, Warffum, Usquert, Uithuizen, Uithuizermeeden, zijn ruimtelijk verdicht geraakt mede onder invloed van de aantrekkende werking van de goede ontsluitingen via de N363 en de N361. De agrarische bedrijven op of direct gelegen aan deze oude kwelderwallen maken onderdeel uit van deze ruimtelijke verdichtingen.

Naast de grotere parallel oost-west lopende kwelderruggen zijn er enkele kleinere noord-zuid verlopende kwelderwallen te onderscheiden. De reeks van Rottum, Kantens, Middelstum en Westerwijtwerd langs het Boterdiep vormt hier een duidelijk voorbeeld van. De kwelderrug manifesteert zich hier als een karakteristieke reeks van dorpen waarbij de individuele dorpsilhouetten zich duidelijk aan de horizon aftekenen. De tussen de wierdedorpen gelegen wegen en waterlopen vormen slechts een dunne verbindingsdraad waardoor de wierdedorpen ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn door het omringende open landschap.

De jonge kwelderruggen

De jonge kwelderruggen liggen ten zuiden van de oude kwelderruggen en vormen het eigenlijke open wierdenlandschap. In de openruimte liggen naast enkele grotere dorpen slechts kleine wierdedorpjes en individuele boerderijwierden. Het onregelmatige blokverkavelingspatroon, kronkelende maren alsmede de infrastructurele ontsluiting hebben hun weerslag op de ordening, inrichting en beleving van de agrarische bedrijven. De boerenerven

liggen vaak op individuele boerderijwierden, de bebouwing is niet altijd even eenduidige georiënteerd en de erfbeplanting is verspreider dan de typische carré-beplanting in de waddenkust en op de flanken van de oude kwelderruggen.

Middag-Humsterland

Middag-Humsterland vormt een aparte eenheid binnen het wierdenlandschap. Middag en Humsterland vormden vroeger twee eilanden in de monding van het Rietdiep. Het oorspronkelijke karakter zoals dat sinds de ontginningen in de Middeleeuwen aanwezig ontstaan is ligt ook nu nog besloten in de kleinschaligheid van het verkavelingspatroon, de kronkelige kavelsloten, de restanten van oude dijken en het natuurlijke relief. De historische gegroeide evenwichtige verhouding tussen de maat van de agrarische bedrijfsgebouwen en de kleine individuele boerderijwierden, in combinatie met het aan de ondergrond gerelateerde grondgebruik, maakt Middag-Humsterland tot een uitermate gaaf en cultuurhistorisch waardevol landschap. Het vormt het alleroudste cultuurlandschap van Nederland.

De Woldstreek

De Woldstreek kent een bijzonder ontginningsgeschiedenis. De venige ondergrond verraad de vroeger aanwezigheid van een veenmoeras. Met de aanleg van de cultuurhistorisch waardevolle wolddijk is het gebied vanuit verschillende kanten verveend en als cultuurgrond in gebruik geraakt. Kaarsrechte kilometers lange ontginningslijnen snijden door dit agrarische productielandschap. Verscheidene molens refereren aan de inspanning die in dit gebied gemoeid waren met de beheersing van het waterpeil. De boerenbedrijven zijn in dit gebied veelal gemengd en kennen niet de omvang van de bedrijven in het overige wierdenlandschap. Ze manifesteren zich duidelijk als groene eilanden in een verder open ruimte.

Polder de Weiwerd

In essentie maakt polder de Weiwerd onderdeel uit van de jonge kwelderruggen. Polder de Weiwerd is als aparte landschappelijke eenheid benoemd door de ontwikkelingen van de afgelopen decennia die geresulteerd hebben in een zich sterk onderscheidend intelijk beeld. Binnen de polder eenheid hebben ongeregisseeerde ruimtelijke ontwikkelingen als vuilstorten, industrie, gaswinningen, ruilverkavelingsbosjes en hoogspanningsmasten geleid tot een



Boerderij op wierde in Middag-Humsterland.



Geometrische opbouw van Woldstreek.



Oude meanders van het Reitdiep.



Grootschalige openheid in Fivelboezem.

beeld zonder eenduidige ruimtelijke hoofdstructuur. Hierbij bestaan ruimtelijke contrasten zoals bij het kerkje van Heveskes tegen de achtergrond van de industrie van Delfzijl.

Het landschap van de oude stroomgeulen

Het Reitdiep

Het huidige stroomdal van het Reitdiep wordt gekarakteriseerd door een deels meanderende en deels gekanaliseerde stroomgeul. Buiten de stroomgeulen bevinden zich westelijk de dijken die het Middag-Humsterland begrenzen en oostelijk de voormalige overstromingsvlaktes waar de oude meanders van het Reitdiep zich als kleine hoogteverschillen manifesteren. De oostrand wordt gevormd door de keten van kleine wierdedorpen die over de oude kwelderrug via Groot en Klein Wetsinge via Winsum naar het noorden loopt. Het totale gebied is relatief smal en langgerekt en er bevinden zich een beperkt aantal agrarische bedrijven.

De Fivelboezem

De Fivelboezem wordt het meest duidelijk gemarkeerd door de randen die door de oude kwelderruggen wordt gemarkeerd. Daarnaast zijn enkele restanten van kronkelende maren die vroeger het gebied ontwaterden aan te treffen. Relicten van de inpolde-ringsgeschiedenis zijn op enkele plaatsen in naamgeving terug te vinden maar zijn in fysieke zin beperkt. Het landschap binnen de voormalige boezem is weids en wordt gedomineerd door agrarisch grondgebruik waarbij de boerderijen gekoppeld zijn aan de rechte ruilverkavelingswegen.

Het land van Aagt

Het land van Aagt vormt een waaivormige open laagte die door de structuren van de noordelijk gelegen oude kwelderruggen heen snijdt en deels overlapt met de waddenkust. Vroeger stond het achterland, vergelijkbaar met de Fivelboezem, in verbinding met de zee. Een enkele oude priel herinnert aan het watersysteem wat hier het beeld bepaald heeft. In tegenstelling tot de Fivelboezem is het land van Aagt een relatief open gebied gebleven. De boerenbedrijven hebben zich van oudsher op de hoger flanken van het gebied gevestigd en van daaruit het land bewerkt.

2.3 SCHAALVERGROTINGSMOGELIJKHEDEN IN KAART

Het karakteristieke onderscheid in landschapstypen en de beleidsmatig verankering van landschappelijke waarden uit het POP hierin, vormen de basis voor de doorvertaling van de schaalvergrotingsmogelijkheden in nevenstaande kaart voor Noord Groningen. Er is een onderverdeling gemaakt in groene, gele en witte gebieden. Deze gebieden zijn op nevenstaande kaart indicatief weergegeven als provinciale begrenzingslijnen die nader door de gemeenten moeten worden aangescherpt.

Groene gebieden = ja, mits

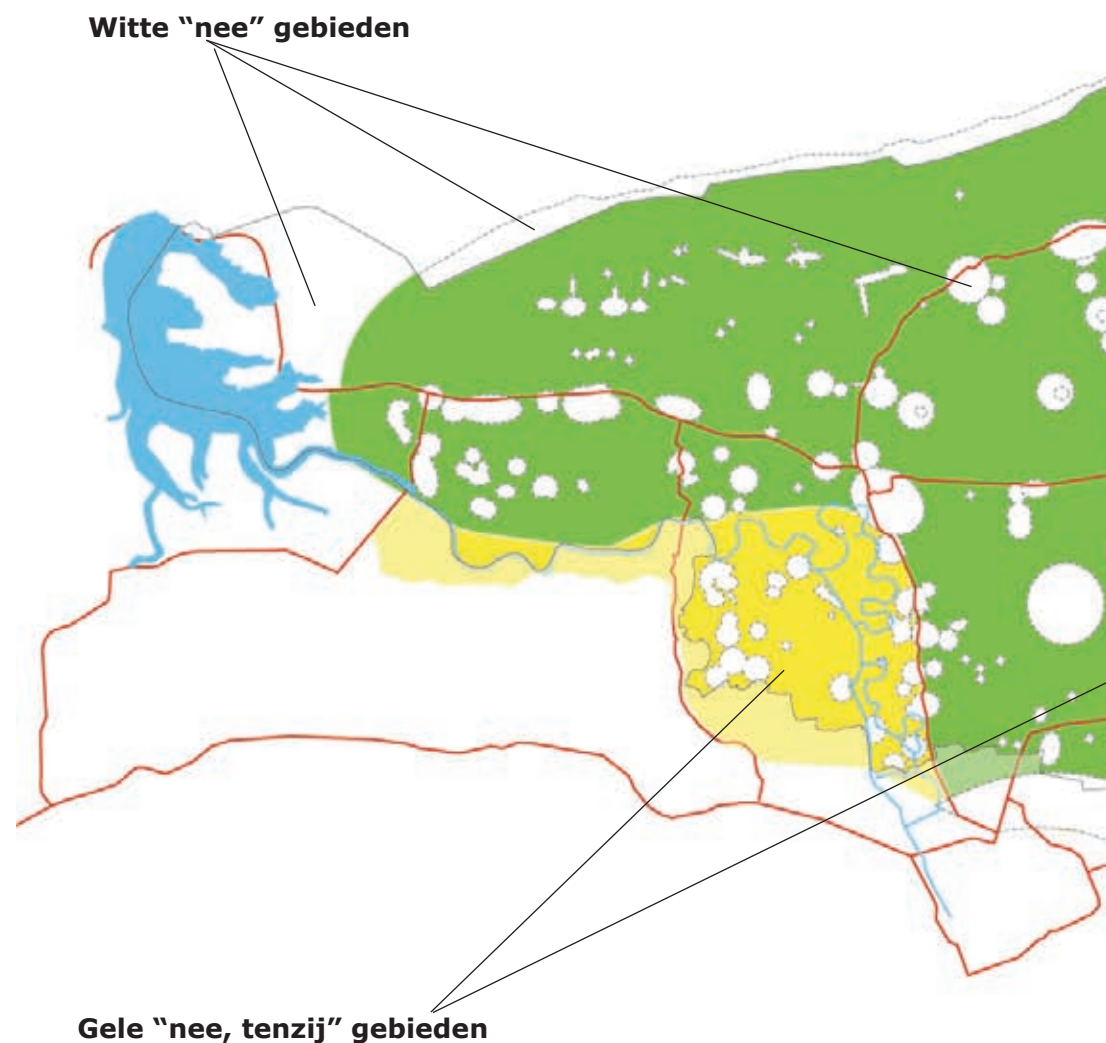
De aandijkingen en inpoldering van de Waddenkust en grote delen van het Wierdenlandschap en het Landschap van de oude stroomgeulen vallen onder de groene gebieden. Ondanks de functietoekenning '*Landbouw in grootschalig open gebied*' van het POP, die voor vrijwel de gehele aandijkingen en inpolderingen geldt, geldt hier een "ja, mits" beleid. De maat en schaal van het rationeel verkavelde landschap van de Waddenkust maken dat schaalvergroting hier goed kan worden opgenomen. Tot 1.5 hectare vindt per individueel geval een gemeentelijke afweging van de volgende ruimtelijke randvoorwaarden plaats:

1. respecteren historische gegroeide landschapsstructuur;
2. afstand houden tot ruimtelijke elementen;
3. goede infrastructuurle ontsluiting;
4. zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
5. erfinrichting afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

Vanaf 1.5 hectare wordt de provincie bij de afweging van de ruimtelijke randvoorwaarden betrokken door de toepassing van de maatwerkbenadering (hoofdstuk 3).

Gele gebieden = nee, tenzij

De gele gebieden worden gevormd door de landschapstypen het Middag-Humsterland en het Reitdiepdal alsmede het voor een belangrijk deel met de oude en jonge kwelderruggen corresponderende gebied ten noorden van Delfzijl. Deze gebieden tonen een gaaf landschappelijk totaalbeeld waaraan de eeuwen oude ontginningsgeschiedenis nog duidelijk afleesbaar is. De landschappelijke





Groene "ja, mits" gebieden

Schaalvergrotingsmogelijkheden in kaart: groene, gele en witte gebieden.

waarden manifesteren zich door de gave verhoudingen van de historische gegroeide elementen binnen de gebieden. De waarder-
ing voor deze gebieden is in het POP voor een belangrijk deel
beleidsmatig verankerd door de gecombineerde functietoeken-
ningen 'Landbouw in grootschalig open gebied', 'Landbouw in gaaf
landschap', 'Landbouw in gebied' met belangrijke natuurwaarden'
en 'Natuur'.

Het Middag-Humsterland is tot Nationaal Landschap aangewezen
en tevens voorgedragen voor de UNESCO werelderfgoedlijst.
In het gebiedsconvenant zijn afspraken gemaakt over het
behoud van relief en kronkelende waterlopen als karakteristieke
landschapskenmerken. Voor het oude wierdenlandschap noordelijk
van Delfzijl worden landschappelijke waarden grotendeels geborgd
door de afspraken in het kader van een Ruilverkaveling met
Administratief Karakter (RAK).

In de Regionale Welstandsnota wordt de samenhang tussen
bebouwing en landschap als grote kwaliteit aangeduid voor zowel
het Wierdenlandschap Appingedam-Delfzijl als het Humsterland.
Om het oorspronkelijke landschapsbeeld van deze twee gave
gebieden ook voor de toekomst te bewaren dient de wezenlijke
ruimtelijke impact van schaalvergroting op de kwetsbare
verhouding van de elementen, die de gave landschappen haar
onderscheidende vermogen geven, niet onderschat te worden.
Er geldt een "nee, tenzij" beleid. Voor knelpuntsituaties geldt
nadrukkelijk een extra zware bewijslast ten aanzien van de 5
ruimtelijke randvoorwaarden. Vanaf bouwblokken van 1 hectare
wordt de provincie betrokken bij de afweging van de ruimtelijke
randvoorwaarden door de toepassing van de maatwerkbenadering
(hoofdstuk 3).

Witte gebieden = nee

De witte gebieden betreffen het Lauwersmeergebied en de
kwelders binnen het landschap van de Waddenkust. Buiten het
feit dat het landbouwkundige gebruik hier minimaal is, zijn de
natuur en landschapswaarden hier groot. De overige witte gebieden
liggen voor het merendeel verspreid over het Wierdenlandschap.
Concentraties van witte gebieden overlappen voor een belangrijk
deel ook de gele gebieden. De witte gebieden vormen een fijnma-
zig netwerk van kleine en grote wierden met belangrijke landschap-
pelijke waarde. De verspreid liggende wierden benadrukken met
hun kenmerkende silhouetten vaak overgangen in landschapstypen
en maken daardoor de ontstaansgeschiedenis van het landschap

leesbaar.

Een deel van het Wierdenlandschap valt binnen de functietoekenning 'Landbouw in gaaf landschap' van het POP. Voor de kleinere individuele boerderij wierden van de jonge kwelderruggen geldt dat schaalvergroting vaak tot een fysieke aantasting van de wierde zelf leidt. Bij schaalvergroting aan de rand van een wierdedorp op de oude kwelderruggen kan het kenmerkende silhouet van de wierde verstoord worden (zie afbeeldingen).

Om dit in de toekomst te voorkomen is rond de bebouwde (en onbebouwde) wierden een vrijwaringszone voor schaalvergroting aangegeven. Deze vrijwaringszone is gebaseerd op de kaart met de visuele invloedssferen rondom wierden van R.H.J. Klok (Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek). De visuele invloedssferen zijn gerelateerd aan de aard van wierdengroepen en afhankelijk van de op afstand waarop de wierde als zodanig duidelijk kan worden herkend. De concrete afstanden, afgeleid uit de kaart van Klok, zijn hierbij gerekend vanaf de voet van de wierde, 400 meter voor bebouwde wierden, 300 meter voor behuisde wierden, 200 meter voor onbehuiste wierden en 100 meter voor huiswierden / verhoogde woonplaatsen. Het hanteren van de vrijwaringszones rondom wierden houdt het karakteristieke beeld van een reeks van ruimtelijk gescheiden wierden van het landschap van de oude kwelderruggen afleesbaar.

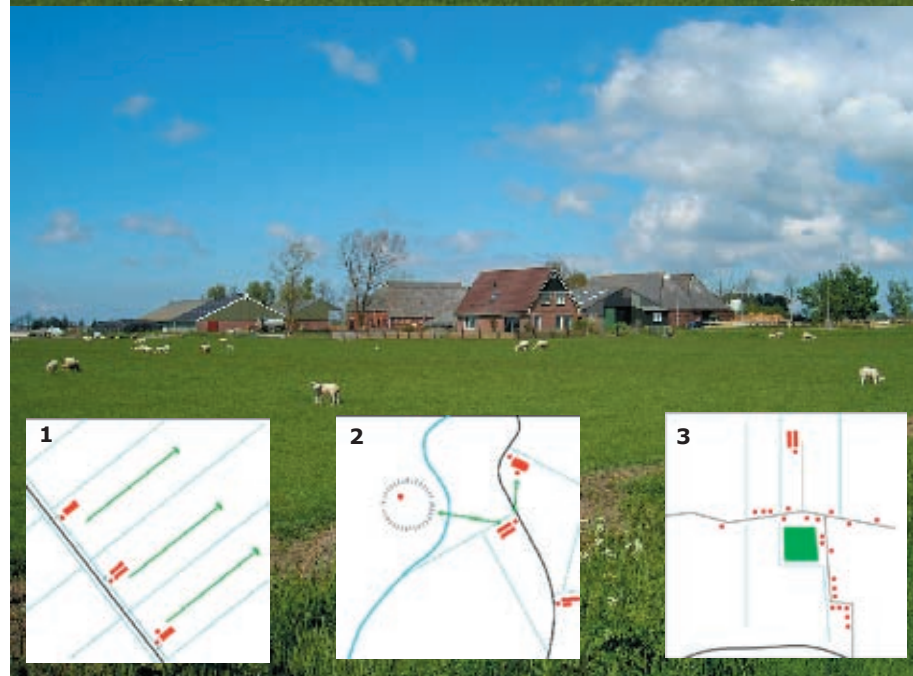
Met het oog op het voorkomen van overlastsituaties aan de randen van dorpen en de spanning met mogelijke toekomstige woningbouwopgaven zijn de visuele invloedssferen uitgebreid rondom de dorpen die nog niet door de visuele invloedssferen rondom wierden gedekt zijn. Specifiek is dit van belang rondom Groningen, Delfzijl, Appingedam, Ten Boer, Winsum en Bedum. Hierbij is een indicatieve afstandsmaat vanaf de rand van 250 meter vanaf de rand van het dorp gehanteerd.

Binnen de witte gebieden geldt dus een "nee" beleid waarbij bouwblokken niet groter worden dan 1 hectare.

**Foto onder:
Ordering bedrijfsgebouwen in ruimtelijke context.**

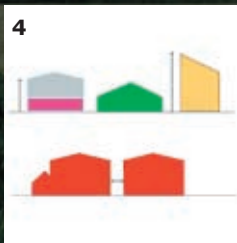
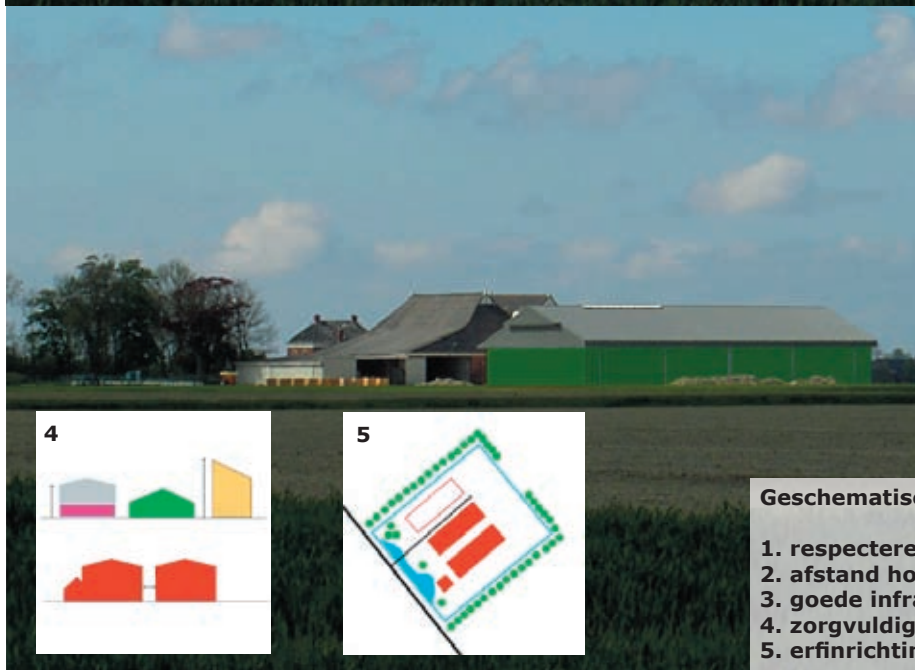


Schuur en beplanting verstoren kenmerkend silhouet wierdedorp Eenum.





Effecten van aandacht voor kleurgebruik bij vormgeving bedrijfsgebouwen.



Geschematiseerde weergave van ruimtelijke randvoorwaarden voor schaalvergroting:

1. respecteren historisch gegroeide landschapsstructuur;
2. afstand houden tot ruimtelijke elementen;
3. goede infrastructurale ontsluiting;
4. zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
5. erfinrichting afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

2.4 DOORVERTALING NAAR GEMEENTELIJKE PRAKTIJK

In de voorgaande paragraaf zijn de schaalvergrotingsmogelijkheden voor Noord Groningen 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 boerenbedrijf.

Voor de gemeenten ligt er dan ook een taak om tot een nadere invulling van de geschetste onderverdeling in groene, gele en witte gebieden te komen met in achtname van de volgende ruimtelijke randvoorwaarden:

1. respecteren historische gegroeide landschapsstructuur.
2. afstand houden tot ruimtelijke elementen.
3. goede infrastructurale ontsluiting.
4. zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen.
5. erfinrichting afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype.

Aan de gemeenten wordt nu dan ook nadrukkelijk een herziening van de bestemmingsplannen buitengebied gevraagd waarin deze ruimtelijke randvoorwaarden zijn vertaald.

Voor de gele gebieden zal vanaf 1 hectare en de groene gebieden vanaf 1.5 hectare opnieuw een afweging plaats moeten vinden op basis van maatwerk op het niveau van het individuele bedrijf met toepassing van art. 11 WRO.

In het volgende hoofdstuk is dit maatwerk als een procesmatig sturingsmodel voor schaalvergroting beschreven waarbij gemeenten en provincie gezamenlijk de ruimtelijke randvoorwaarden van geval tot geval afwegen.

3. D E M A A T W E R K B E N A D E R I N G



Aan de keukentafel...



Overleg tussen ondernemer, gemeente, provincie en welstand.

3.1 INLEIDING

Ambities

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. In het kader van deze nota worden een case-studies uitgevoerd waarin de maat-werkbenadering wordt doorlopen en de mogelijkheden voor borging in publiekrechtelijke en privaatrechtelijke zin zullen worden beproefd. De maatwerkbenadering geldt in eerste instantie alleen voor de regio Noord en kan in een later stadium via de in het POP genoemde regionale gebiedsuitwerkingen worden uitgebreid voor de gehele provincie. De wijze waarop het BOP wordt begeleid zal mede naar aanleiding van het pilotproject geëvalueerd en zondig worden bijgesteld.

Beleidsbasis.

De benadering vloeit voort uit het huidige POP, de nota "Ruimte in kwaliteit, kwaliteit in ruimte" de gebiedsuitwerking van regio Noord 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 bestemmingsplanvoorschriften. De maatwerkbenadering zal ook in de Handreiking voor het opstellen en beoordelen van gemeentelijke Ruimtelijke Plannen worden opgenomen.

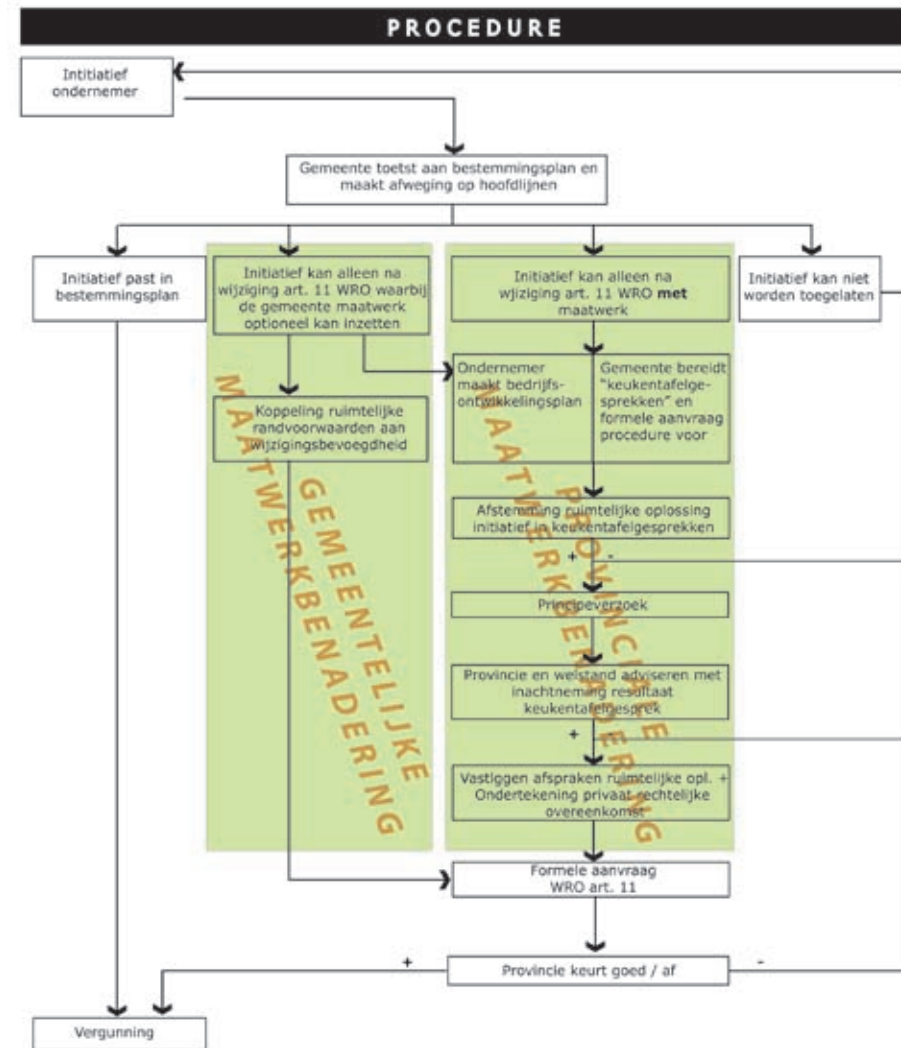
3.2 PROCESMATIG STURINGMODEL

Keukentafelgesprekken

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 (zie stroomschema):

- De maatwerkbenadering begint met het aandragen van een concreet initiatief door de ondernemer aan de gemeente.
- De gemeente toetst aan het geldende bestemmingsplan, maakt een afweging op hoofdlijnen en bepaald welke procedure van toepassing is.
- Indien het initiatief past binnen de milieuwetgeving, het bestemmingsplan, het POP-beleid of uitwerking daarvan, de maatwerkbenadering toepasselijk is, of de gemeente er toe besluit dit desalniettemin toe te passen (zie werkingsgebied), gaat de ondernemer een bedrijfsontwikkelingsplan (BOP) opstellen. Onderdeel van het BOP vormt de bedrijfsontwikkelingsschets waarin de ruimtelijke effecten van de beoogde bedrijfsuitbreiding inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij wordt aangegeven hoe de ruimtelijke randvoorwaarden voor schaalvergroting (zie paragraaf 2.4) zijn doorvertaald in een voor die situatie specifieke oplossing. De inspanningen die hiermee gemoeid zijn in zoverre vrijwillig, dat die medebepalend zijn voor de mogelijkheden van de bedrijfsontwikkeling. Een ondernemer moet zijn ontwikkelingsruimte als het ware "verdienen". Hoe dan ook geldt: "niet voldaan aan de uitgangspunten, geen ontwikkelingsruimte".
- De concrete keuze van de mate 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



Stroomschema praktische toepassing maatwerkbenadering.

haalbaarheid bekeken. Ook wordt besproken hoe geborgd wordt dat de tegenprestatie inderdaad wordt gerealiseerd (privaatrechtelijke overeenkomst).

- Voorafgaande aan het in procedure brengen van de formele aanvraag wordt door de gemeente advies gevraagd (een zogenaamd principeverzoek) aan de provincie en welstand. Indien tijdens de keukentafelgesprekken tot overeenstemming is gekomen zal zo'n verzoek zeer snel kunnen worden afgehandeld.
- 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.

Ruimtelijke randvoorwaarden als toetsingscriteria

De ruimtelijke randvoorwaarden benoemd in paragraaf 2.4 vormen de toetsingscriteria voor het op een ruimtelijk goede wijze oplossen van de beoogde agrarische bedrijfsontwikkeling (gevisualiseerd in een erfontwikkelingsschets) en de bijdrage die hiermee geleverd wordt aan het versterken van het karakteristieke onderscheid in landschapstypen van Noord Groningen. Onderstaand is per criterium aangegeven welke praktische doorvertalingen op het bedrijfsniveau als inzet van de ondernemer voorstelbaar zijn:

1. Respecteren historisch gegroeide landschapsstructuur

- Hoofdoriëntatie van het bouwblok
- Herstel landschappelijke structuur (aanvulling Wierde conform Nota afgegraven en weer aangevuld)

2. Afstand houden tot ruimtelijke elementen

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

3. Goede infrastructurele ontsluiting

- Beste locatiemethode gericht op afbouw van de tweede en/of volgende locaties, waarbij op een vast te leggen moment sloop van de gebouwen plaats zal vinden.

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

- Rangschikking / spreiding gebouwen op bouwblok

- Vormgeving nieuw op te richten bebouwing (bouwwolume, 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
- 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 kan aandragen. 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. Dit kan bijvoorbeeld spelen bij knelpunten op bedrijven in de gele gebieden met bijzondere omgevingswaarden (zie kaart met schaalvergrotingsmogelijkheden paragraaf 2.3). 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. Met andere woorden: de keuze is vrijwillig, maar eenmaal hiervoor gekozen is uitvoering verplicht.

In bijlage 1 is een voorbeeldmatige uitwerking gegeven van de doorvertaling van de ruimtelijke randvoorwaarden binnen de Waddenkust en het Wierdenlandschap.

Werkingsgebied

Voor de in hoofdstuk 2 aangeduide groene en gele gebieden achten wij het conform de beleidsregel in POP2 (hoofdstuk 8) noodzakelijk dat vanaf 1.5 respectievelijk 1 hectare verplicht met behulp van de maatwerkbenadering opnieuw een ruimtelijke kwaliteitsafweging, waar en eventueel onder welke voorwaarden grootschalige agrarische bedrijfsontwikkeling kan plaatsvinden en waar niet. Ook voor nieuwvestigingen (voorzover passend in het POP) is de maatwerkbenadering verplicht. De afbakening komt zowel voort uit de huidig gegroeide bestemmingsplanpraktijk als de praktische implicaties die de maatwerkbenadering met zich meebrengt (in paragraaf 3.5 Implementatie, monitoring en evaluatie wordt hier nader op ingegaan).

Beneden de gestelde maatwerkgrenzen ligt de verantwoordelijkheid voor uitbreiding bij de gemeenten. Wij zijn ons er van bewust dat het merendeel van de bouwaanvragen in de komende jaren ruimschoots beneden deze grenzen blijven. Met name deze aanvragen zullen de komende tijd van invloed zijn op het landschapsbeeld en vragen dan ook om zorgvuldigheid ten aanzien van de landschappelijke inpassing aan de hand van de in paragraaf 2.4 genoemde ruimtelijke randvoorwaarden. Gemeenten kunnen daarom besluiten om vanaf bijvoorbeeld 1 hectare alleen uitbreiding toe te staan met toepassing van een aan de art. 11 WRO gekoppelde gemeentelijke maatwerkbenadering. De provincie schrijft dit echter niet voor.

3.3 JURIDISCHE VERANKERING

Publiekrechtelijk

Juridische verankering van de maatwerkbenadering vindt plaats in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat gebeurt door in de bestemmingsplanvoorschriften bepalingen voor het toepassen van maatwerk op te nemen. Daartoe wordt een (partiële) herziening van de bestemmingsplannen voor het buitengebied gevraagd. De op te nemen bepalingen dienen te worden gekoppeld aan de agrarische bouwblokken. De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) biedt de mogelijkheid om - vanuit een adequate verankering in de beschrijving in hoofdlijnen (BIH) - een relatie aan te brengen tussen agrarische ontwikkelingsmogelijkheden en de maatwerkbenadering. In bijlage 2 zijn enkele (voorbeeld) voorschriften bijgevoegd die illustreren hoe dit kan worden vormgegeven.

Privaatrechtelijk

Er dient contractueel te worden vastgelegd op welke wijze aan welke ruimtelijke randvoorwaarden wordt vormgegeven, hoe en binnen welke termijn die geëffectueerd zullen worden, hoe de instandhouding en onderhoud daarvan gegarandeerd zijn en hoe de monitoring, geregeld wordt. Aan niet-nakoming van de overeenkomst zullen sancties verbonden worden. In bijlage 3 is een voorbeeldcontract bijgevoegd van een privaatrechtelijke overeenkomst.

3.4 MEERWAARDE MAATWERKBENADERING

- 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.
- 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).

- 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.

3.5 IMPLEMENTATIE, MONITORING EN EVALUATIE

Implementatie

Om deze nota daadwerkelijk in de praktijk toe te kunnen passen is het noodzakelijk dat de maatwerkbenadering na vaststelling door Gedeputeerde Staten op een zo kort mogelijke termijn wordt verankerd in bestemmingsplannen buitengebied. Hiertoe is in deze nota een voorbeeldregeling opgesteld die op relatief eenvoudige wijze kan worden opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. (bijlage 2). Het gaat hier nadrukkelijk om een voorbeeld andere regelingen met hetzelfde resultaat zijn natuurlijk ook welkom.

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 informeren 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.

Faciliteren:

- voorbeelden van een Bedrijfsontwikkelingsplannen (BOP)

- inclusief pilotprojecten;
- een brochure met de geschematiseerde werking en procedure van maatwerkbenadering;

Continuëren/actualiseren:

- periodieke samenkomsten met gemeenten via het regio-overleg.
- 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.

L I T E R A T U U R

Agrarisch Landschappelijk Bouwen in het "Wierde & Dijk" landschap - bouwen met landschap als uitgangspunt, Vereniging Wierde & Dijk, november 2003

Beeld van het landschap in Noordwest Groningen, Hajema en Partners, in opdracht van de Provincie Groningen, Assen, maart 1981

Bouwkavel op Maat + regeling, Provincie Limburg

De boer op!- landschap in conflict, Architectuur Lokaal i.s.m. De Balie, Amsterdam 2003, in opdracht van de provincie Overijssel

De Groninger boerderij - vernieuwing als traditie, onder redactie van Hans Elerie & Willem Foorthuis, Stichting Voorwerk/Libau, Groningen 2004

Dorpen in Groningen, Janke de Boer, Provinciale planologische dienst van Groningen, Groningen 1987

Het Groninger landschap, Stad & lande 8, historische reeks, Meindert Schroor en Jan Meijering, Stichting Matrijs, Utrecht 1989

Landschappelijk Raamwerk, Bureau Middelkoop, in opdracht van de Provincie Groningen

LOP Noord Groningen, Bosch Slabbers tuin- en landschapsarchitecten, in opdracht van de Provincie Groningen, september 2005

Landbouwstructuuronderzoek Groningen - schaalvergroting en inrichting, DLG Groningen, in opdracht van de Provincie Groningen, juni 2004

Luchtfoto Atlas Groningen, Uitgeverij 12 Provincien

(Nieuwe) Schuren in het groen, een erfbeplantingsproject - startnotitie, Wierde en Dijk

Nota "Ruimte in Kwaliteit, Kwaliteit in Ruimte", Provincie Groningen

Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP), Provincie Groningen 2000

Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL)

Regionaal Welstandplan Noord Groningen, Bureau Middelkoop, in opdracht van de Provincie Groningen

Richting Noord-Groningen, gebiedsuitwerking en regioprogramma 2003/2004, stuurgroep Noord, februari 2004

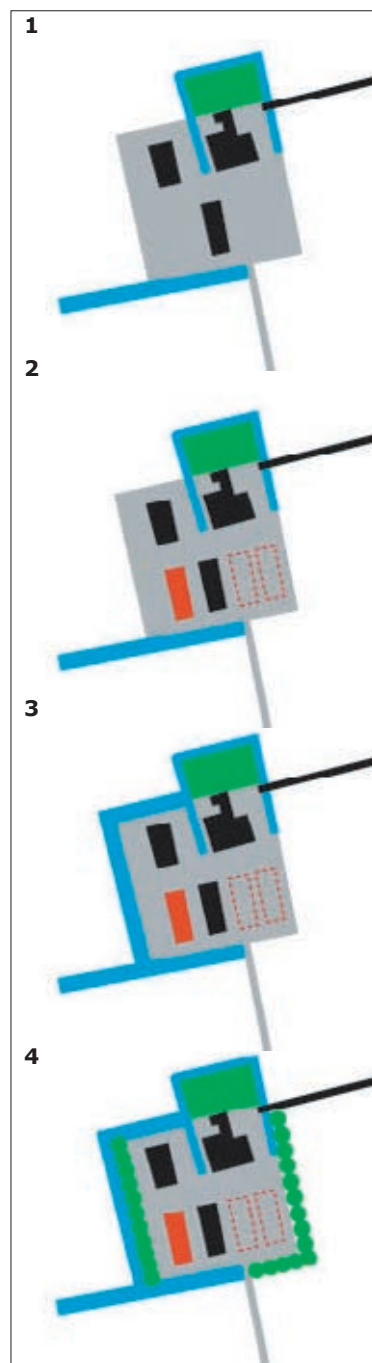
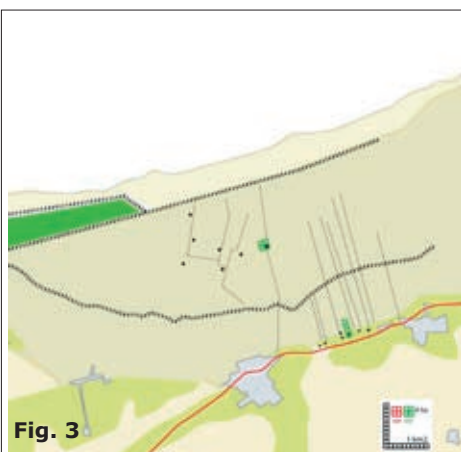
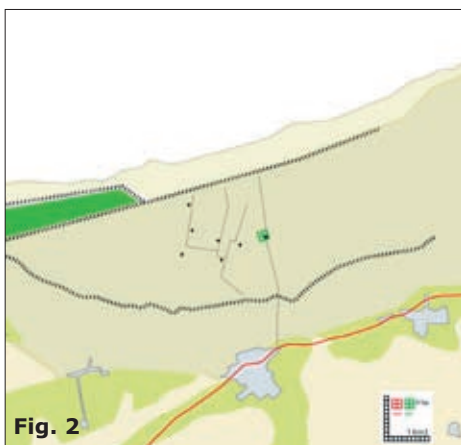
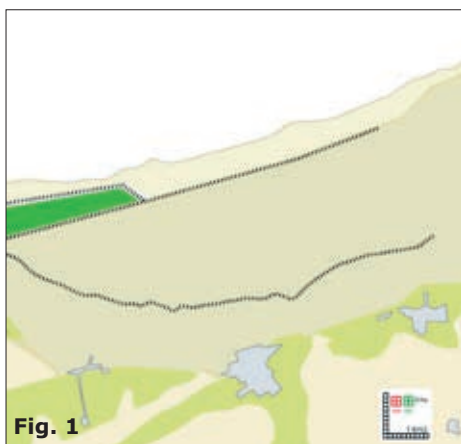
Is vrijheid niet alles waard? - nieuwe bewoners in oude Groninger Boerderijen, Wybrand Havik & Sietse van der Hoek, Philip Elchers Groningen 2003

't Hoge Land Opnieuw - drie ontwerponderzoeken naar het erf van de toekomst in Noord-Groningen, in opdracht van Libau, mei 2003

Toekomst voor Boerenerven Visie, DHV Adviesgroep Water, Natuur en Ruimte in samenwerking met Vestiga bv Archeologie & Cultuurhistorie, in opdracht van: Provincie Fryslan, Landschapsbeheer Friesland, Projectbureau Belvedere, juli 2004

Topografische Atlas Groningen 1:25.000, ANWB 2004

**BIJLAGE 1:
VOORBEELDMATIGE
UITWERKING**



WADDENKUST

Respecteren historische gegroeide landschapsstructuur en afstand houden tot ruimtelijke elementen:

De heldere landschappelijke opbouw van de Waddenkust maakt het relatief eenvoudig om schaalvergroting in de historische gegroeide structuur van het landschap te passen. Drie verschillende occupatiepatronen geven richting aan de schaalvergrotingsmogelijkheden:

1. In de jongste, compleet open, polders direct achter de huidige zeedijk waar geen agrarische bedrijfsbebouwing is ontstaan, vormt ieder nieuw element een wezenlijke inbreuk op deze karakteristieke openheid. In deze polders dient, conform het nieuwvestigingsbeleid, geen uitbreiding van agrarische bedrijfsgebouwen plaats te vinden (fig. 1).
2. In de verder land in waard gelegen polders, waar de agrarische bedrijven verspreid als eilanden in de ruimte liggen dient de schaalvergroting op deze historisch gegroeide ritmiek voort te borduren. Een specifieke uitbreidingsrichting ligt hierbij dan ook niet direct voor de hand. Het boerenerf dient echter in geen geval ruimtelijk verknoopt te worden met andere omgevingskenmerken. De kenmerkende onderlinge afstanden (van ongeveer 250 m) dienen hierbij als uitgangspunt gehanteerd te worden. Dit betekent ook dat de individuele ontsluitingsstructuur tot op beperkte afstand van de erfvoet niet beplant dient te worden (fig. 2).
3. In de polder waar de agrarische bedrijven gekoppeld zijn aan een lint of een dijk is het zaak de uitbreidingen als een logische ontwikkeling van deze structuur te beschouwen. De individuele bedrijven dienen hierbij als losse elementen in de structuur te blijven bestaan. Voor wat de uitbreidingsrichting van de bedrijfsgebouwen dient dan ook aangesloten te worden op de historische gegroeide opstreckende verkavelingsrichting.

Geschematiseerde weergave van erfontwikkeling en -inrichting in 4 stappen: 1. huidige situatie, 2. realisatie schuur en verhard oppervlak (rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen), realisatie nat landschapselement (gracht), 4. realisatie carre erfbeplanting.

Met andere woorden de agrarische bedrijfsontwikkeling dient van de weg af in de richting van de verkaveling plaats te vinden waarbij teneinde de schaal van de openheid te borgen de voor de structuur kenmerkende onderlinge afstandsmaten als uitgangspunt dienen (fig. 3).

Goede infrastructuurle ontsluiting:

Voor alle schaalvergroterende bedrijven in de Waddenkustpolders geldt dat op een zo efficiënt mogelijke wijze aangesloten wordt op de belangrijkste over de oude kwelderrugten verlopende wegen (zie ook wierdenlandschap).

Ordering, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen:

De ordering, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen in de Waddenkust is gericht op het voorkomen van lichte kleuren op grote oppervlakken en een consequente ordering van gebouwen ten opzichte van elkaar. De hoofdvormen van de nieuwe schuren dienen meer aan te sluiten op de historische hoofdvorm. Nieuwe bebouwing mag bestaan uit een laag met een kap en bijgebouwen die ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De afstemming van de kapvorm, -helling- en -richting dient per boererij nagestreefd te worden en vraagt in die zin om maatwerk.

Erfinrichting en beheer:

Voor wat betreft de erfinrichting geldt voor de boerenbedrijven in de Waddenkust dat het accent veelal ligt op de combinatie van een gracht met een carre van beplanting. De beplanting vormt een lijst om het boerenbedrijf en loopt vaak ook over de ontsluitingsweg door. De beplanting heeft een aanvullende waarde op het beeld van het boeren erf en dient dus niet als afschermend schaamgroen. Door de lijst op te bouwen uit op ruime afstand van elkaar geplaatste Elzen, Essen of Populieren ontstaat een eenheid in het beeld van het totale erf waarbij door de transparante beplanting zicht op de bedrijfsgebouwen mogelijk blijft. De bomenrijen dienen op een dusdanige afstand (= kroonbreedte volgroeid exemplaar van de boomsoort) van de bedrijfsbebouwing en verharding geplant te worden dat de bomenrijen zich ruimtelijk goed kunnen ontwikkelen. Op punten waar daar ruimtelijk of functioneel aanleiding toe bestaat of waar in het kader van de groeistimulans voor de bomen noodzakelijk, kan een onderlaag van bosplantsoen aangeplant worden.



Boeren erf met gracht in Waddenkust.



Voorbeeld van erfinrichting.



Transparant beplant boerenerf op wierde.



Boerenerf met monumentale belanting voorerf.

Een dergelijke erfinrichting vraagt om een beheersvorm waarbij de natuurlijke vormen van de gekozen beplantingen tot hun recht komen, en alleen overhangende takken, die voor een goed beheer van de aangrenzende agrarische gronden een beperking opleveren, mogen worden verwijderd. Een gracht vervolmaakt de lijst van het erf en geeft vorm aan de verplichte watercompensatie maatregelen als gevolg van de toename van het verharde oppervlak.

WIERDENLANDSCHAP

Respecteren historische gegroeide landschapsstructuur, afstand houden tot ruimtelijke elementen en goede ontsluiting:

De solitaire, niet eenduidig te definiëren ligging van agrarische bedrijven in het complex opgebouwde wierdenlandschap maakt het lastig om schaalvergroting in algemene termen in de historische gegroeide structuur van het landschap in te passen. Tegelijkertijd benadrukt dit de hoge mate van samenhang: bebouwing 'gaat op' in het landschap.

Per sublandschapstype het volgende:

De oude kwelderruggen

Agrarische bedrijven die gekoppeld zijn aan de grote parallel lopende kwelderruggen kunnen op logische wijze schaalvergroten. Hierbij dient de ontsluiting via een onbeplante oprijlaan op de goede infrastructurele ontsluiting van de N363 en N361 over de kwelderrug aan te takken. De duidelijke carré beplanting maakt het erf onderscheidend ten opzichte van de overige elementen op de kwelderrug en draagt tevens bij aan het groene ruimtelijk verdichte karakter van de oude kwelderrug. Complete ruimtelijke vervlechting met de dorpen op de kwelderrug is onwenselijk. De milieu wetgeving zal mede sturend zijn in het respecteren van de afstand. Uitbreiding van de bedrijfsontwikkeling in de kavelrichting, haaks op de oriëntatie van de kwelderrug, kan ondersteunend zijn in het voorkomen van ruimtelijke vervlechting.

De jonge kwelderruggen

Door de veelzijdig orientatie van de agrarische bedrijven in het landschap van de jonge kwelderruggen kan schaalvergoting in verschillende richtingen goed plaatsvinden. Belangrijk aandachtspunt hierbij is de representativiteit in alle richtingen aangezien de uitbreiding vanaf vrijwel altijd wel een zijde aanschouwd kan worden. Bij een bedrijfsuitbreiding van een niet als wit gebied op de kaart aangeduide wierde dient gezien te worden of er een landschappelijke aanleiding bestaat om de wierde aan te vullen. Om een bedrijfsuitbreiding niet ruimtelijk te laten versmelten met een naburig bedrijf, dorp of ander landschappelijke waardevol element geldt een indicatieve afstandsmaat van 250 meter.

De Woldstreek

Schaalvergroting tot 1.5 ha is in vrijwel de gehele Woldstreek goed mogelijk. De uitbreidingen dienen aan te sluiten op de geometrische opbouw en de ritmiek van boerderijlinten langs de voormalige ontginningslinten waarbij de kenmerkende onderlinge afstandmaten gerespecteerd worden. De uitbreidingen dienen dan ook van de weg af de open ruimte in plaats te vinden. Net als in de Waddenkust geldt dat het eiland karakter met indicatieve open ruimten van 250 meter tot aangelegene ruimtelijke elementen richtinggevend zijn.

Polder de Weiwerd

Schaalvergroting is goed mogelijk gezien de niet noemenswaardig negatieve invloed die hiervan op de ruimtelijke structuur van de polder uitgaat. Bij de uitbreiding dient gezien te worden in hoeverre een impuls gegeven kan worden aan landschappelijke structuurlijnen. In relatie hiermee kan in polder de Weiwerd gezocht worden om ruimtelijke knooppunten binnen andere landschappelijke eenheden een plaats te geven. Met de inplaatsing kan juist in dit landschap tot een nieuwe structurerende laag gekomen worden waarbij nieuwe waardeketens in de landbouw, profiterend van een goede ontsluiting over de N33, ontwikkeld kunnen worden.

Ordering, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen:

Ook in het wierdenlandschap geldt dat lichte kleuren op grote oppervlakken voorkomen dienen te worden en dat gestreefd moet worden naar een consequente ordening van gebouwen. Wat betreft de plaatsing geeft de Regionale Welstandsnota het volgende aan:



Gracht en verspreide beplanting accentueren relief boerenerf.



Aarden wal als onderdeel van erfinrichting.

- bijgebouwen en bedrijfsgebouwen moeten zich binnen de clusterstructuur van het erf schikken;
- waar aanwezig dient kleinschalig structuur te worden gehandhaafd;
- waar strakke rooilijnen aanwezig zijn moeten deze gehandhaafd worden.

Erfinrichting en beheer:

Voor wat de erfinrichting betreft is in het wierdenlandschap in tegenstelling tot de Waddenkust sprake van een lossere ordening van elementen. Er is in mindere mate sprake van een typische carré beplanting met gracht. De beplanting accentueert veeleer bepaalde in het oog springende punten door bijvoorbeeld een solitaire boom. In geen geval dient de beplanting het zicht op het kenmerkende kleinschalige relief van de individuele boerderijwierden te ontnemen of doorzichten naar het achterliggende landschap dicht te zetten. De contour van het relief kan door een eenvoudige waterloop ingeplant met riet geaccentueerd worden. Een enkele meidoorn op de rand van de wierde kan hierin ook versterkend werken.

**BIJLAGE 2:
VOORBEELD
BESTEMMINGSPLAN-
VOORSCHRIFTEN**

Let op: Dit zijn slechts voorbeelden bedoeld om de incorporatie van de methodiek in bestemmingsplanvoorschriften te illustreren aan de hand van de indeling op de kaart op pagina 26 (groen, geel en wit). 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 Waarde)

3. vol wierdenlandschap)
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: bij

voorbeeld 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 maatwerkaanpak zoals beschreven in de Beschrijving in Hoofdlijnen (POP-uitwerking) de bestemming 'agrarisch gebied' 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 maatwerkaanpak 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.
 2. de volwaardigheid van agrarische bedrijven wordt tenminste bepaald door:
 - de continuïteit van het bedrijf

Enz. enz.

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 voor komende 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 mede gebruik.
[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 van 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.

**BIJLAGE 3:
VOORBEELD
PRIVAATRECHTELIJKE
OVEREENKOMST**

Ondergetekenden,
gemeente en provincie Groningen handelend ter uitvoering
van het besluit van Burgemeester en Wethouders en Gedeputeerde
Staten d.d., ten dezen vertegenwoordigd door

..... en,
hierna te noemen 'de gemeente' en 'de provincie'
en

..... wonende te,

.....,
hierna te noemen 'de agrariër',

tezamen te noemen 'partijen';

overwegende:

dat Gedeputeerde Staten op de Nota Agrarische
schaalvergroting en Landschap hebben vastgesteld;
dat in het kader van deze Nota met agrarische
bedrijfsontwikkelingen die
planologische consequenties hebben en niet passen in het geldende
bestemmingsplan slechts kan worden ingestemd indien
de doorvertaling van de in de nota genoemde ruimtelijke
randvoorwaarden m.b.v. de maatwerkbenadering een impuls aan
de ruimtelijke kwaliteit leveren;

dat de agrariër voornemens is zijn bedrijf, gelegen aan, uit
te

breiden;

deze uitbreiding behelst

.....;

dat deze uitbreiding niet past in het ter plaatse geldende
bestemmingsplan

.....;

dat onder toepassing van het provinciale beleidskader onder de
gestelde ruimtelijke randvoorwaarden kan worden ingestemd met
de beoogde uitbreiding;

dat de aard en omvang van de doorvertaling van de ruimtelijke
randvoorwaarden zijn weergegeven, alsmede de locatie (c.q.
onroerende zaak) en de wijze waarop deze doorvertaling wordt
geëffectueerd en onderhouden;

dat genoemd beleidskader tevens inhoudt dat de doorvertaling
van de ruimtelijke randvoorwaarden door deze overeenkomst
privaatrechtelijk wordt vastgelegd;

komen het volgende overeen:

1. 1 de agrariër verplicht zich om in principe voorafgaande aan of
gelijktijdig met de uitbreiding van zijn bedrijf, doch uiterlijk
2 jaar na het rechtsgeldig worden van de planologische
medewerking c.q. na het rechtsgeldig worden van de voor
de uitbreiding noodzakelijke bouwvergunning de
doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden te
hebben gerealiseerd en deze vervolgens, zowel kwantitatief
als kwalitatief, in stand te houden; even genoemde
tegenprestatie is aan deze overeenkomst gehecht en maakt
daarvan deel uit;
- 1.2 de overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd, dit wil zeggen
zolang als de instandhouding van doorvertaling van
ruimtelijke randvoorwaarden in alle redelijkheid kan
worden geëist;
- 1.3 vervreemding van de onroerende zaak waarop de
doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden is
verricht, dan wel de vestiging van welk recht dan ook
daarop laat de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid
van de agrariër ten aanzien van de instandhouding van de
doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden
onverlet;
2. de agrariër verbindt zich de in deze overeenkomst bedoelde
c.q. genoemde verplichtingen, bij gehele of gedeeltelijke
vervreemding van de in de doorvertaling van ruimtelijke
randvoorwaarden omschreven onroerende zaak, alsmede
bij elke verlening van enig goederenrechtelijk of persoonlijk
gebruiks- of genotsrecht, aan de nieuwe eigenaar, beperkt
gerechtigde of gebruiker op te leggen en ten behoeve
van dezen aan te nemen en, in verband daarmee, in een
akte tot levering, vestiging van beperkt gebruiks- of
genotsrecht of verlening van een persoonlijk gebruiks- of
genotsrecht woordelijk op te nemen, behoudens de
vervanging van de naam van de agrariër door die van de
nieuwe (gebruiks- of genots)gerechtigde;
3. de agrariër zal een onmiddellijk opeisbare en niet voor
compensatie vatbare boete verschuldigd zijn van ... voor
ieder dag of een gedeelte daarvan dat hij in gebreke is
te voldoen aan de bepalingen uit deze overeenkomst, met

een maximum van ..., onverminderd het recht van de gemeente op nakoming of volledige schadevergoeding. De agrariër zal zich niet met een beroep op overmacht aan het betalen van de boete kunnen onttrekken;

4. mocht buiten toedoen van partijen uitvoering van deze overeenkomst op enig ogenblik niet langer voldaan kan worden aan de doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden, dan zijn partijen - onverlet de lettelijke taken en bevoegdheden - verplicht medewerking te verlenen aan een aanpassing van deze overeenkomst. Deze aanpassing dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de strekking van de aan deze overeenkomst gehechte doorvertaling van ruimtelijke randvoorwaarden; Gedeputeerde Staten van Groningen worden van meet af aan bij dergelijke aanpassing betrokken en daarover geïnformeerd;
5. het in deze overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de gemeente onverlet. Publiekrechtelijk handelen dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente zal derhalve nimmer een tekortkoming bij de uitvoering van de overeenkomst kunnen vormen;
6. indien op enig onderdeel van deze overeenkomst knelpunten optreden zullen partijen onderling in overleg treden. Indien het overleg niet tot voor partijen bevredigend resultaat leidt, zal de meest gereede partij het geschil voorleggen aan de rechter. Het bepaalde in artikel 4, laatste volzin, is van overeenkomstige toepassing.
7. op deze overeenkomst is het Nederlands recht van toepassing.

Opmaakt in drievoud,

de gemeente,
plaats
datum
handtekening

de provincie Groningen
plaats
datum
handtekening

de agrariër,
plaats
datum
handtekening

Bijlage:

**BIJLAGE 4:
OVERZICHT AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN**

Gemeenten Regio Noord	totaal AB* 2003	AB* gericht op vergroten bouwblokken					nieuw best.pl. best.pl.
		Aantal aanvragen 2003		Specificatie aanvraag procedure			
		<1,5 ha	>1,5 ha	art 11	art.19.2		
Eemsmond	20	2	0	0	2	0	
De Marne	17	1	1	0	0	2	
Bedum	5	0	0	0	0	0	
Appingedam	0	0	0	0	0	0	
Delfzijl	9	1**	0	0	1**	0	
Loppersum	7	0	0	0	0	0	
Ten Boer	19	0	0	0	0	0	
Winsum	6	0	0	0	0	0	
* AB Agrarische Bouwaanvragen							
** nieuw bouwblok i.v.m. opsplitsing							

Gemeenten Regio Noord	totaal AB* 2004	AB* gericht op vergroten bouwblokken					nieuw best.pl. best.pl.
		Aantal aanvragen 2004		Specificatie aanvraag procedure			
		<1,5 ha	>1,5 ha	art 11	art.19.2		
De Marne	13	0	0	0	0	0	
Bedum	1	0	0	0	0	0	
Appingedam	0	0	0	0	0	0	
Delfzijl	7	0	0	0	0	0	
Loppersum	6	0	0	0	0	0	
Ten Boer	32	0	0	0	0	0	
Winsum	9	2	0	2	0	0	
* AB Agrarische Bouwaanvragen							
** nieuw bouwblok i.v.m. opsplitsing							

COLOFON

Opdrachtgever Stuurgroep Noord

De heer H. Bleker	Voorzitter, gedeputeerde Provincie Groningen
De heer E. Groot	Gemeente Appingedam
De heer S.J. Haan	Gemeente Bedum
De heer J.B. de Heer	Gemeente Loppersum
De heer R. Jurjens	Gemeente Ten Boer
De heer J. Lindenbergh	Waterschap Noorderzijlvest
De heer G.D. Renkema	Gemeente Eemsmond
Mevrouw M. Scharft	Gemeente Delfzijl
De heer H. Zeevalking	Gemeente Winsum
De heer W. Zorge	Gemeente De Marne

Projectgroep

De heer E. van Dam	Gemeente De Marne
De heer A.R. Garrelts	Provincie Groningen
De heer K.S. Moedt	Projectleider, Provincie Groningen
De heer H. Paap	Gemeente Bedum
Mevrouw R. Uilenberg	Gemeente Eemsmond

