



# **Toelichting** bij de regels & kaarten

## van het Concept-Ontwerp Bestemmingsplan

### **buitengebied Emmen 2010**

#### **Een vitale toekomst voor het buitengebied**

Gemeente Emmen  
Dienst Beleid  
Afdeling Fysiek Ruimtelijke Ontwikkeling

Oktober 2010



## Inhoudsopgave

Opzet van het concept-ontwerp bestemmingsplan .....	5
Toelichting op het proces .....	6
Toelichting op de regels .....	7
Toelichting bij de Grondgebonden agrarische bedrijfsbestemmingen .....	8
Agrarisch – Grondgebonden 1 .....	8
Agrarisch – Grondgebonden 2 .....	8
Toelichting bij de Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsbestemmingen .....	12
Agrarisch – Niet- Grondgebonden 1 .....	12
Agrarisch – Niet- Grondgebonden 2 .....	12
Toelichting bij de Gebiedsbestemmingen .....	16
Agrarisch met waarden – Esdorpenlandschap .....	16
Agrarisch met waarden – Kleinschalige veenontginningen .....	16
Agrarisch met waarden – Grootschalige veenontginningen .....	16
Toelichting bij de Overige agrarische bestemmingen .....	20
Agrarisch – Veldschuur .....	20
Agrarisch – Stoeterij .....	20
Agrarisch – Paardenpension .....	20
Agrarisch – Glastuinbouw .....	21
Agrarisch – Jongveehandel .....	21
Agrarisch – Bedrijventerrein .....	21
Toelichting bij de Niet-agrarische bedrijfbestemmingen .....	22
Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf .....	22
Bedrijf – Bedrijfsdoeleinden .....	22
Bedrijf – Mijnbouw 1 .....	23
Bedrijf – Mijnbouw 2 .....	23
Bedrijf – Verkooppunt motorbrandstoffen .....	24
Bedrijf – Kwekerij .....	24
Bedrijf – RWZI .....	24
Bedrijf – Duivenhouderij .....	24
Bedrijf – Hondenfokkerij .....	25
Bedrijf – Verkeersschool .....	25
Bedrijf – Strohandel .....	25
Bedrijf – Nutsvoorziening .....	25
Bedrijf – Drinkwatervoorziening .....	25
Toelichting bij de Bos en Natuurgebied bestemmingen .....	26
Bos - Landgoed .....	26
Toelichting bij de Cultuur en ontspanning – Sauna / Wellness bestemming .....	28
Toelichting bij de Detailhandel bestemmingen .....	29
Detailhandel – Tuincentrum .....	29
Detailhandel – Tuingereedschap en Agrarische werktuigen .....	29

Toelichting bij de Groen bestemming.....	30
Toelichting bij de Horeca bestemming .....	31
Toelichting bij de Maatschappelijke bestemmingen .....	32
Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum .....	32
Maatschappelijk - Begraafplaats .....	32
Maatschappelijk - Dierenartspraktijk .....	32
Maatschappelijk - Dagopvang .....	32
Toelichting bij de recreatieve bestemmingen.....	33
Recreatie – Extensieve dagrecreatie .....	33
Recreatie – Verblijfsrecreatie .....	33
Recreatie – Hondentraining.....	33
Toelichting bij de Sport bestemmingen .....	34
Sport – Geluidssportcentrum .....	34
Sport – Manege .....	34
Sport – Zwembad .....	34
Toelichting bij de Verkeersbestemmingen .....	35
Verkeer – Auto(snel)weg .....	35
Verkeer – weg .....	35
Verkeer – Spoorverkeer.....	36
Verkeer – Helihaven .....	36
Toelichting bij de Water bestemming.....	37
Toelichting bij de Woon bestemmingen.....	38
Wonen - Vrijstaand .....	38
Wonen - Twee-aan-een.....	39
Wonen - VAB (vrijgekomen agrarische bebouwing).....	41
Wonen - Wilms Boo.....	42
Toelichting bij de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen .....	43
Toelichting bij de dubbelbestemmingen Archeologie.....	44
Waarde - Archeologie 1 .....	44
Waarde - Archeologie 2 .....	45
Toelichting bij de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding .....	47
Toelichting bij de dubbelbestemming Leiding – Gas .....	48
Toelichting bij de dubbelbestemming Leiding – NAM.....	49
Toelichting bij de gebiedsaanduiding Milieuzone – Waterwingebied.....	50
Toelichting bij de gebiedsaanduiding Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied.....	51
Toelichting bij de gebiedsaanduiding Geluidszone - Industrie.....	52
Toelichting bij de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerszone .....	53
Toelichting bij de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Straalpaden.....	54
Toelichting bij de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Molenbiotoop.....	55
Bijlage:.....	56

## Opzet van het concept-ontwerp bestemmingsplan

### **Bondige vorm**

Het concept-ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2010 van de Gemeente Emmen bestaat uit:

- een aantal kaarten met de digitale verbeelding van bestemmingen,
- bijbehorende regels,
- en een toelichting op gemaakte keuzes.

Dit zijn alleen de kernpunten van het bestemmingsplan. In deze fase van het concept-ontwerp heeft het bestemmingsplan nog niet de definitieve vorm, zoals is voorgeschreven door het landelijk geldende systeem (SVBP). De reden hiervoor is dat we het plan bondig willen presenteren, met aandacht voor de kernpunten.

Het ontwerpbestemmingsplan zal wel op de officiële, voorgeschreven manier vorm krijgen en dus 'volledig digitaal raadpleegbaar' zijn. Straks in het ontwerp-bestemmingsplan geeft de Toelichting ook de complete beleidsachtergrond en de sectorale analyses weer, die eerder in de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan buitengebied Emmen (in april 2009 vastgesteld door de raad) zijn beschreven.

### **Kaarten**

De bestemmingen zijn verbeeld op een aantal kaarten (in pdf formaat):

- Een kaart met alle enkelbestemmingen (zoals wonen, agrarisch, verkeer, water, etc.) waarop ook de bouwvlakken voor woningen en agrarische bedrijven en functieaanduidingen zichtbaar zijn. Omdat het buitengebied van de gemeente groot is, zijn enkele deelkaarten gemaakt die samen het volledige buitengebied beslaan. Op 1 kaart zouden details niet te zien zijn, die op de kaartuitsnedes wel goed afleesbaar zijn.
- Kaarten met dubbelbestemmingen en aanduidingsregels, waaruit blijkt met welke randvoorwaarden rekening gehouden moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied.

Deze kaarten hebben geen luchtfoto's meer op de achtergrond, zoals tijdens de inloopavonden die in juni 2010 georganiseerd zijn, maar voor de leesbaarheid wel een topografische ondergrond zodat de locaties herkenbaar zijn. Dit komt al meer overeen met de uiteindelijke digitale verbeelding bij het ontwerpbestemmingsplan, waarin volgens de wettelijke vereisten ook geen luchtfoto's als achtergrond meer toegevoegd hoeven worden.

### **Regels**

De regels die voorschrijven welke ruimtelijke ontwikkelingen ergens mogelijk zijn en onder welke randvoorwaarden, zijn in deze fase van het concept-ontwerp puntsgewijs beschreven. Dit bevordert de leesbaarheid en de begrijpelijkheid.

In dit concept-ontwerp is een korte beschrijving gegeven voor alle enkel- en dubbelbestemmingen, aanduidingen, algemene bepalingen, andere algemene zaken zoals begripsbepalingen, wijzen van weten, enzovoort. Zo is een basisset van regels ontstaan. Elke beschrijving bevat nu de kernpunten, die na de inspraakronde uitgeschreven worden tot de regels van het bestemmingsplan. In de volgende fase (het ontwerpbestemmingsplan) zal er dus een volledig uitgeschreven geheel voorliggen dat planologisch-juridisch compleet en correct is en aan de wettelijke vereisten voldoet.

### **Toelichting**

Deze toelichting heeft een tweeledig karakter:

1. Een toelichting op het totstandkomingsproces van dit bestemmingsplan. Het beschrijft het proces van samenspraak met betrokken belangenorganisaties, de onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van dit plan en hoe die verwerkt zijn of worden.
2. Een toelichting op de (kernachtig geformuleerde) regels. Voor alle bestemmingen (enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen) wordt een toelichting gegeven, gevolgd door de kernachtige beschrijving van de regels (wat wel/ niet mag). De gemeente geeft dus voor alle bestemmingen en aanduidingen weer welke afweging en motieven aan de keuzes ten grondslag liggen. In sommige gevallen is een keuze gemaakt op basis van onderliggende documenten (onderzoeksrapporten, beleidsnotities, kaarten). De toelichting verwijst dan naar deze documenten, die als bijlage bij de toelichting zijn bijgevoegd.

## Toelichting op het proces

### **Ontwikkelingsgericht bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht, om zoveel mogelijk passende activiteiten mogelijk te maken. Concrete nieuwe ontwikkelingen worden zo optimaal mogelijk vormgegeven. Het is daarvoor van belang om specifiek naar de behoefte en mogelijkheden op elke plek te kijken. Maatwerk ontstaat door de behoefte van de gebruikers en bewerkers van het buitengebied in te schatten en te onderzoeken. Dat levert een zo groot mogelijk draagvlak op, waardoor achteraf minder energie gestoken hoeft te worden in naleving. Maatwerk is ook een bestemmingsplan dat heel gebiedsspecifiek de ruimtelijke waarden van Emmen in acht neemt.

Om het plan zo flexibel mogelijk te houden, vervat het zo min mogelijk zaken vooraf in regels. Natuurlijk is er een ondergrens in de flexibiliteit, omdat burgers, bedrijven en andere initiatiefnemers ook recht hebben op duidelijkheid t.a.v. ontwikkelingsmogelijkheden. Alleen regels die helder geformuleerd kunnen worden, zijn opgenomen (geen vage regels). In het kader van deregulering neemt dit bestemmingsplan ook geen regels op die al via andere wetten en regels zijn geregeld.

Tot slot worden 77 oude plannen vervangen, waardoor straks voor het hele buitengebied gelijkloidend ruimtelijk beleid is geformuleerd.

### **Totstandkomingsproces**

Het bestemmingsplan is tot stand gekomen in voortdurende samenspraak met de gemeenteraad, met andere overheden en met diverse belangenorganisaties. Het gaat om o.a. raadsexcursies en informatieavonden, het tafeltjesoverleg met agrarische ondernemers, inhoudelijk overleg met andere overheden en de inloopavonden over de themakaarten. Zo is de behoefte van gebruikers en betrokkenen zo goed mogelijk ingeschat en zijn de verschillende fases van het plan uitgebreid doorgesproken. Via nieuwsbrieven, aankondigingen in de krant en via de gemeentelijke website zijn zoveel mogelijk betrokkenen bij het buitengebied geïnformeerd over het totstandkomingsproces.

### **Onderzoeken**

Samen met de provincie Drenthe is flora- & faunaonderzoek verricht in het buitengebied van de gemeente. Deze ecologische gegevens worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan en vormen input voor het plan-MER.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt een plan-MER met een Passende Beoordeling uitgevoerd. Het plan-MER onderzoekt de milieueffecten van de nieuwe ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De belangrijkste aspecten zijn de veehouderij i.v.m. ammoniakuitstoot (met mogelijke gevolgen voor Natura-2000 gebied Bargerveen), biovergisting en andere ontwikkelingen die eventueel in combinatie met veehouderij en biovergisting tot effecten leiden.

Het plan-MER beschrijft de effecten, die eventueel kunnen leiden tot aanpassing van de voorziene ontwikkelingen. Tevens geeft het rapport, indien nodig, aan welke maatregelen mogelijk zijn om de effecten te verzachten en welke alternatieven eventueel mogelijk zijn. Deze uitkomsten van het plan-MER wordt verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

## Toelichting op de regels

### **Toelichting op voorwaarden bij ontwikkelingen**

De regels van het bestemmingsplan geven aan welke functies percelen en gebouwen kunnen hebben en/of krijgen.

Het bestemmingsplan is flexibel, maar er gelden meestal wel randvoorwaarden bij ontwikkelingen om te zorgen dat er voldoende kwaliteit behouden blijft of ontstaat. Er zijn algemene voorwaarden en soms ook functiespecifieke voorwaarden.

De specifieke randvoorwaarden liggen in het verlengde van de motivering om een bepaalde bestemming op een bepaalde plek wel of juist niet toe te staan. De Toelichting op de bestemmingen (vanaf de volgende pagina) geeft aan waarom gekozen is voor een bepaalde bestemming met regels. De motivering voor die keuzes geeft dus ook informatie over de manier waarop ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden.

De algemene randvoorwaarden voor ontheffingen (op bouw- en gebruiksregels) en wijzigingen bieden tijdens het ontwikkelingsproces een moment waarop een afweging gemaakt kan worden tussen de diverse belangen die met de ontwikkeling te maken heeft.

Er wordt dan een afweging gemaakt tussen de landschappelijke, cultuurhistorische, maatschappelijke, (bedrijfs-)economische, milieutechnische, verkeerstechnische en hydrologische aspecten voor zover die relevant zijn voor de bewuste nieuwe ontwikkeling. In elke situatie kunnen deze aspecten ook anders zijn en daarom kan het bestemmingsplan niet tevoren exact aangeven wat wel en niet passend is.

Bij verlening van ontheffingen, aanlegvergunningen en wijzigingen waarbij landschappelijke karakteristieken een rol spelen vindt toetsing plaats aan de hand van rapport "Buitengebied Emmen, De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap". Dit rapport is separaat opgenomen als bijlage.

# Toelichting bij de Grondgebonden agrarische bedrijfsbestemmingen

## **Agrarisch – Grondgebonden 1**

**in het esdorpenlandschap, kleinschalige veenontginningen en de linten van grootschalige veenontginningen.**

## **Agrarisch – Grondgebonden 2**

**in de grootschalige veenontginningen.**

Het onderscheid in Agrarisch grondgebonden 1 en 2 bepaalt de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven. De bedrijven in de linten van de grootschalige veenontginningen hebben de bestemming Agrarisch - Grondgebonden 1 en die in de rest van de grootschalige veenontginningen krijgen de bestemming Agrarisch - Grondgebonden 2. In het esdorpenlandschap en de kleinschalige veenontginningen komt alleen de bestemming Agrarisch - Grondgebonden 1 voor.

### **Doeleindenomschrijving**

Conform bestaand beleid worden agrarische bedrijven met grondgebonden functies (o.a. melkvee, akkerbouw) bestemd voor grondgebonden agrarisch gebruik. De begrippenlijst in de regels geeft aan welke definitie hiervoor gehanteerd wordt.

### **Bouwregels & ontheffing**

Op de bouwvlakken mogen uitsluitend gebouwen, bouwwerken, verhardingen en dergelijke worden gerealiseerd ten behoeve van de agrarische functie of ten behoeve van een ondergeschikte nevenfunctie. Alleen bijvoorbeeld kuilplaten en mestopslagen mogen in sommige omstandigheden buiten het bouwvlak vallen. Dit is bedoeld om verspreide bebouwing zo veel mogelijk tegen te gaan omdat dit tot verstening en verrommeling van het buitengebied kan leiden.

De bestaande grootte van het bouwvlak is uitgangspunt voor het nieuwe bouwvlak. Bij de ingetekende bouwvlakken worden bepaalde bouwregels direct vertaald in de tekening. Bijvoorbeeld het verbod om te bouwen voor de voorgevel is vertaald in een bouwvlak dat niet voor de voorgevel ligt. Daarnaast wordt rekening gehouden met een vaste afstand vanaf perceelsgrenzen en wordt rekening gehouden met omliggende functies. Voor agrarische ondernemers ontstaat daarmee een efficiënt en bruikbaar bouwvlak.

Uit oogpunt van een goede agrarische bedrijfsvoering is het gewenst om bij agrarische bedrijven te kunnen wonen. De aanwezigheid van 1 bedrijfswoning is dus gerechtvaardigd.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak te bewaken en de ruimtelijke effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken, gelden er diverse bouwregels (t.a.v. hoogtes, vorm en concentratie) voor de gebouwen en andere bouwwerken. Gebouwen moeten zo goed mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke structuur van het gebied. Voor bedrijfsgebouwen blijft de verhouding goothoogte – nokhoogte (respectievelijk 4,5 en 12 meter) en een minimale dakhelling gehandhaafd. Hierdoor kan gestuurd worden op de bouw van bedrijfsgebouwen die door de lage goot en een flauwe dakhelling als het ware in het landschap worden opgenomen.

Door middel van een ontheffing in het bestemmingsplan kan medewerking worden verleend aan de bouw van afwijkende stalvormen, zoals serrestallen. Zo zijn alle in het geding zijnde belangen af te wegen en kan een erfinrichtingsplan onderdeel uitmaken van een bouwplan. Dan kan ook de situering op het bouwperceel ter sprake komen.



De bestaande nokrichting van bouwwerken en de lengte-breedte verhouding van bouwvlakken, die per gebied kunnen variëren, moet zoveel mogelijk gehandhaafd worden.

Clustering van bouwwerken (maximale afstand tussen gebouwen op een erf van 25 meter) is bedoeld om de effecten van verdichting d.m.v. bebouwing te beperken en een versnippering van de openheid tegen te gaan.

Uitzonderingen op de bouwregels is in sommige gevallen mogelijk middels ontheffing. Dit geldt onder andere voor nieuwe afwijkende stalvormen ten behoeve van de realisatie van serrestallen, maar ook voor bijgebouwen die op minder dan 3 meter van de voorgevel van de bedrijfswoning staan.

### **Gebruiksregels & ontheffing**

- Wonen mag niet in vrijstaande bijgebouwen plaatsvinden, omdat het toevoegen van woonfuncties in het buitengebied in principe niet is toegestaan om het buitengebied primair gereserveerd te houden voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied. Toevoegen van woningen kan daarbij tot een ongewenste verstening en verrommeling van het buitengebied leiden.
- Een aantal agrarische ondernemers heeft een neventak op het bedrijf, zoals kleinschalig kamperen, houtbouw of een paardenpension. Een aanduiding per adres maakt dit specifieke gebruik mogelijk. De reden hiervan is dat niet elke neventak zonder meer mogelijk is op elk agrarisch bouwvlak, oftewel maatwerk heeft geleid tot deze locaties met hun specifieke gebruik en maatwerk zal ook in de toekomst het middel zijn voor de beoordeling van nieuwe initiatieven.
- Een agrarische bedrijfswoning mag na ontheffing worden gesplitst in 2 woningen. Woningssplitsing en inwoning hebben de voorkeur, boven de realisatie van een aparte tweede vrijliggende bedrijfswoning.
- Via een ontheffing kan het op een grondgebonden bedrijfsbestemming ook mogelijk worden om rosékalveren grondgebonden te houden.

Als stimulans van de economische dynamiek op het platteland is het mogelijk om met een ontheffing op de gebruiksregels een aantal niet-agrarische activiteiten te ontplooiën binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Het gaat om:

- Verbreding en verdieping van de agrarische bedrijfsvoering is mogelijk via een ontheffing. Inkomstverbreding middels niet-agrarische neventakken wordt gestimuleerd (nevenactiviteiten als verkoop van streekeigen producten, agrotourisme, zorg en educatie). Het gaat om activiteiten in een lichte milieucategorie (VNG categorie 1 en 2 en naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven).
- Niet-agrarische activiteiten, die vallen onder de categorie beroep / bedrijf aan huis.
- Voor de verkoop van eigen voortgebrachte producten is max. 25 m<sup>2</sup> detailhandel mogelijk.
- Bed & Breakfast.
- Kleinschalig kamperen (dit zijn maximaal 25 kampeerplaatsen).

### **Wijzigingsbevoegdheid**

- 2<sup>e</sup> bedrijfswoning  
Onder voorwaarden kan de realisatie van een 2<sup>e</sup> vrijliggende bedrijfswoning mogelijk gemaakt worden. Zoals gezegd gaat de voorkeur uit naar woningssplitsing, inwoning of een andere oplossing.  
Wanneer in de moderne, rationele agrarische bedrijven overname plaatsvindt door de volgende generatie, wordt vaak het toevoegen van een extra woning gevraagd. Gezien de huidige stand van de techniek en de communicatiemogelijkheden is het bij een meermansbedrijf vaak niet noodzakelijk om een tweede agrarische bedrijfswoning toe te voegen. Meestal is het niet noodzakelijk dat twee bedrijfsmedewerkers permanent op de bedrijfslocatie aanwezig zijn. Voor calamiteiten is het in de regel voldoende dat het tweede bedrijfshoofd in de omgeving woonachtig is en op afroep beschikbaar is. Er bestaat bovendien het gevaar dat na realisatie van een tweede bedrijfswoning deze op termijn vervreemd wordt en dan beperkend kan werken op de verdere ontwikkeling van het agrarisch bedrijf.

Een tweede bedrijfswoning kan bij hoge uitzondering toegevoegd worden aan agrarische bedrijven. Wanneer permanent toezicht op vee benodigd is, kan dit mogelijk wel de aanleiding vormen voor een tweede bedrijfswoning. Het is in bepaalde situaties van belang bij kwetsbare dieren continu toezicht te hebben (klimaatbeheersing, stroomuitval e.d.). Wanneer de bedrijfseconomische noodzaak in combinatie met de volwaardigheid van het bedrijf voor twee volwaardige arbeidskrachten wordt aangetoond, kan een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning gerealiseerd worden. Wel geldt hier een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing als voorwaarde.

Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering komt er bebouwing vrij voor nieuwe functies. Het is goed voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit als op die plekken nieuwe functies ontstaan die passen bij het karakter van het buitengebied.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing (na bedrijfsbeëindiging) bestaat de mogelijkheid om eventueel de bestemming te wijzigen in Wonen, met daarbij een maatschappelijke, recreatieve of een niet-agrarische bedrijfsfunctie in een lichte milieucategorie. Wel moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven. Ook moeten overlastsituaties in de omgeving worden voorkomen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijke verkeersaantrekkende werking.

Een aantal nieuwe functies kan middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden in/ bij de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB):

- Wonen in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (Wonen-VAB). De meeste vrijkomende agrarische bedrijfslocaties zijn in gebruik als woning. Bij deze actualisatie van het bestemmingsplan zijn vele agrarische bedrijfsbestemmingen nu bestemd conform feitelijk gebruik, als Wonen - VAB. De reden dat deze woonbestemming herkenbaar blijft als voormalig agrarisch, is ten eerste dat het ook mogelijk blijft om de bestemming weer terug te wijzigen in een agrarische bestemming als daarvoor voldoende toekomstperspectief blijkt te bestaan en het nog steeds / opnieuw past tussen de omringende functies. Een tweede reden om de woonbestemming in een VAB herkenbaar te houden, is dat de bebouwingsomvang veel groter is dan die van een normale burgerwoning. Het onderscheid wordt erkend door de verschillende woonbestemmingen toe te kennen (voor de details: zie de diverse woonbestemmingen).
- niet-agrarische bedrijfsactiviteiten die vallen in de lichte milieucategorieën (VNG categorie 1 en 2 en naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven) en beroep / bedrijf aan huis.
- maatschappelijke functies met wonen;
- recreatieve functies, met wonen;
- opslag en / of stalling van niet-agrarische goederen, met wonen;
- training en handel in paarden, met wonen;
- kwekerij, met wonen;

Wel moet bij nieuwe functies rekening worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven. Ook moeten overlastsituaties in de omgeving worden voorkomen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijke verkeersaantrekkende werking.

Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering kan de Ruimte voor Ruimte-regeling toegepast worden. Deze regeling stimuleert de sloop van ontsierende agrarische bebouwing door de realisatie van maximaal twee woningen in het buitengebied. Hoe meer knelpunten (bijvoorbeeld ontsierende bebouwing, boerenbedrijf nabij natuurgebied, milieuoverlast) worden opgelost, des te groter de mogelijkheden. De nieuwe woningen moeten ruimtelijke kwaliteit opleveren, door bijvoorbeeld te kiezen voor een goede inpassing in het landschap.

#### **Overige keuzes:**

- geen niet-grondgebonden neventak mogelijk op een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming.  
Rosékalveren als neventak zijn wel toegestaan, als aannemelijk wordt dat het bedrijf de rosékalveren op een grondgebonden wijze houdt. Dit houdt in dat het bedrijf de gewenste veestapel op basis van de eigen grondgebonden mestproductierechten kan houden en dat voorzien kan worden in voldoende ruwvoervoorziening (gras/maïs).

- nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk middels een wijziging binnen het gebied van de grootschalige veenontginningen. Zie agrarische gebiedsbestemmingen, onder 'wijzigingsbevoegdheid'.
- uitbreidingsmogelijkheden van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven staan in de regels vermeld onder de 'wijzigingsbevoegdheid' van de gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden. Het staat daar omdat een perceel dat bestemd is voor gewoon agrarisch gebruik, na de wijziging (gedeeltelijk) een agrarische bedrijfsbestemming Agrarisch Grondgebonden 1 of Agrarisch Grondgebonden 2 krijgt. In het ontwerp bestemmingsplan zal dit wegens de officiële vormvereisten alleen nog bij de gebiedsbestemmingen beschreven staan. In deze toelichting vermelden we voor het gemak ook op deze plek nog kort de hoofdpunten weer voor de mogelijkheden van bestaande grondgebonden agrarische bedrijven:

*Esdorpenlandschap:*

- Uitgangspunt = bestaande grootte bouwvlak.
- Uitbreidingsmogelijkheden mogelijk via wijziging tot 1,5 hectare.

*Kleinschalige veenontginningen:*

- Uitgangspunt = bestaande grootte bouwvlak.
- Uitbreidingsmogelijkheden mogelijk via wijziging tot 1,5 hectare.

*Grootschalige veenontginningen:*

- Uitgangspunt = bestaande grootte bouwvlak.
- Uitbreidingsmogelijkheden mogelijk via wijziging in de linten tot 1,5 hectare.
- Buiten de linten tot 2,5 hectare, omdat in het buitengebied van de grootschalige veenontginningen in principe ruimtelijk en milieutechnisch grotere bouwvlakken mogelijk zijn.

## Toelichting bij de Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsbestemmingen

### **Agrarisch – Niet-grondgebonden 1**

**in de kleinschalige veenontginningen en de linten van grootschalige veenontginningen.**

### **Agrarisch – Niet-grondgebonden 2**

**in de grootschalige veenontginningen.**

Net zoals bij de grondgebonden agrarische bedrijfsbestemmingen, bestaat het verschil tussen de bestemmingen Agrarisch - Niet-grondgebonden 1 en 2 uit de verschillende uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande intensieve veehouderijbedrijven. Voor de bestemming Agrarisch - Niet-grondgebonden 2, dus gelegen in de grootschalige veenontginningen, is meer uitbreidingsruimte omdat dit past bij het grootschalige landschap. In de kleinschalige veenontginningen komt alleen de bestemming Agrarisch - Niet-grondgebonden 1 voor en in het esdorpenlandschap komt helemaal geen niet-grondgebonden Agrarische bedrijvigheid voor. De bedrijven in de linten van de grootschalige veenontginningen krijgen bestemming Agrarisch - Niet-grondgebonden 1 en die in de rest van de grootschalige veenontginningen krijgen bestemming Agrarisch - Niet-grondgebonden 2.

### **Doeleindenomschrijving**

Conform bestaand beleid is op een bouwvlak met een niet-grondgebonden agrarische bestemming intensief (o.a. kippen- en varkenshouderij) agrarisch gebruik mogelijk. De begrippenlijst geeft aan welke definitie hiervoor gehanteerd wordt.

### **Bouwregels en ontheffingen**

Gebouwen (bedrijfsgebouwen ofwel schuren, bedrijfswoning met bijgebouwen) en andere bouwwerken mogen alleen binnen het bouwvlak staan. De bestaande aanwezige staloppervlakte wordt geregeld binnen de bestemming.

Kuilplaten en mestopslagen mogen in sommige omstandigheden buiten het bouwvlak vallen. Dit is bedoeld om verspreide bebouwing zo veel mogelijk tegen te gaan omdat dit tot verstening en verrommeling van het buitengebied kan leiden.

De bestaande grootte van het bouwvlak is uitgangspunt voor het nieuwe bouwvlak. Bij de ingetekende bouwvlakken worden bepaalde bouwregels direct vertaald in de tekening. Bijvoorbeeld het verbod om te bouwen voor de voorgevel is vertaald in een bouwvlak dat niet voor de voorgevel ligt. Daarnaast wordt rekening gehouden met een vaste afstand vanaf perceelsgrenzen en wordt rekening gehouden met omliggende functies. Voor agrarische ondernemers ontstaat daarmee een efficiënt en bruikbaar bouwvlak.

Uit oogpunt van een goede agrarische bedrijfsvoering is het gewenst om bij agrarische bedrijven te kunnen wonen. De aanwezigheid van 1 bedrijfswoning is dus gerechtvaardigd.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak te bewaken en de ruimtelijke effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken, gelden er diverse bouwregels (t.a.v. hoogtes, vorm en concentratie) voor de gebouwen en andere bouwwerken. Gebouwen moeten zo goed mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke structuur van het gebied. De bestaande nokrichting van bouwwerken en de lengte-breedte verhouding van bouwvlakken, die per gebied kunnen variëren, moet zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Clustering van bouwwerken (maximale afstand tussen gebouwen op een erf van 25 meter) is bedoeld om de effecten van verdichting d.m.v. bebouwing te beperken en een versnippering van de openheid tegen te gaan.

### **Gebruiksregels en ontheffingen**

- Wonen mag niet in vrijstaande bijgebouwen plaatsvinden, omdat het toevoegen van woonfuncties in het buitengebied in principe niet is toegestaan om het buitengebied primair gereserveerd te houden voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied. Toevoegen van woningen kan daarbij tot een ongewenste verstening en verrommeling van het buitengebied leiden.
- Een aantal agrarische ondernemers heeft een neventak op het bedrijf, zoals kleinschalig kamperen en een paardenfokkerij. Een aanduiding per adres maakt dit specifieke gebruik mogelijk. De reden hiervan is dat niet elke neventak zonder meer mogelijk is op elk agrarisch bouwvlak, oftewel maatwerk heeft geleid tot deze locaties met hun specifieke gebruik en maatwerk zal ook in de toekomst het middel zijn voor de beoordeling van nieuwe initiatieven.
- Een agrarische bedrijfswoning mag na ontheffing worden gesplitst in 2 woningen. Woningssplitsing en inwoning hebben de voorkeur van de gemeente, boven de realisatie van een aparte tweede vrijliggende bedrijfswoning.
- Via een ontheffing kan het op een grondgebonden bedrijfsbestemming ook mogelijk worden om rosékalveren grondgebonden te houden.

Als stimulans van de economische dynamiek op het platteland is het mogelijk om met een ontheffing op de gebruiksregels een aantal niet-agrarische activiteiten te ontplooiën binnen een agrarische bedrijfsbestemming. Het gaat om:

- Verbreiding en verdieping van de agrarische bedrijfsvoering is mogelijk via een ontheffing. Inkomstenverbreiding middels niet-agrarische neventakken wordt gestimuleerd (nevenactiviteiten als verkoop van streekeigen producten, agrotourisme, zorg en educatie). Het gaat om activiteiten in een lichte milieucategorie (VNG categorie 1 en 2 en naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven).
- Niet-agrarische activiteiten, die vallen onder de categorie beroep / bedrijf aan huis.
- Voor de verkoop van eigen voortgebrachte producten is max. 25 m<sup>2</sup> detailhandel mogelijk.
- Bed & Breakfast.
- Kleinschalig kamperen (dit zijn maximaal 25 kampeerplaatsen).

### **Wijzigingsbevoegdheid**

- 2<sup>e</sup> bedrijfswoning  
Onder voorwaarden kan de realisatie van een 2<sup>e</sup> vrijliggende bedrijfswoning mogelijk gemaakt worden. Zoals gezegd gaat de voorkeur uit naar woningssplitsing, inwoning of een andere oplossing. Redenen zijn de ongewenste verstening van het buitengebied en het feit dat na verloop van tijd mogelijk de 2<sup>e</sup> bedrijfswoning wordt verkocht, waardoor een nieuwe burgerwoning op korte afstand van een agrarisch bedrijf ontstaat. Dit is een onwenselijke situatie i.v.m. tegengestelde belangen.

Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering komt er bebouwing vrij voor nieuwe functies. Het is goed voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit als op die plekken nieuwe functies ontstaan die passen bij het karakter van het buitengebied.

Voor vrijkomende agrarische bebouwing (na bedrijfsbeëindiging) bestaat de mogelijkheid om eventueel de bestemming te wijzigen in Wonen, met daarbij een maatschappelijke, recreatieve of een niet-agrarische bedrijfsfunctie in een lichte milieucategorie. Wel moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven. Ook moeten overlastsituaties in de omgeving worden voorkomen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijke verkeersaantrekkende werking.

Een aantal nieuwe functies kan middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden in/ bij de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB):

- Wonen in Vrijkomende Agrarische Bebouwing (Wonen-VAB). De meeste vrijkomende agrarische bedrijfslocaties zijn in gebruik als woning. Bij deze actualisatie van het bestemmingsplan zijn vele agrarische bedrijfsbestemmingen nu bestemd conform feitelijk gebruik, als Wonen - VAB. De reden dat deze woonbestemming herkenbaar blijft als voormalig agrarisch, is ten eerste dat het ook mogelijk blijft om de bestemming weer terug te wijzigen in een agrarische bestemming als daarvoor voldoende toekomstperspectief blijkt te bestaan en het nog steeds / opnieuw past tussen de omringende functies. Een tweede reden om de woonbestemming in een VAB herkenbaar te houden, is dat de

bebouwingsomvang veel groter is dan die van een normale burgerwoning. Het onderscheid wordt erkend door de verschillende woonbestemmingen toe te kennen (voor de details: zie de diverse woonbestemmingen).

- niet-agrarische bedrijfsactiviteiten die vallen in de lichte milieucategorieën (VNG categorie 1 en 2 en naar aard en omvang vergelijkbare bedrijven) en beroep / bedrijf aan huis.
- maatschappelijke functies met wonen;
- recreatieve functies, met wonen;
- opslag en / of stalling van niet-agrarische goederen, met wonen;
- training en handel in paarden, met wonen;
- kwekerij, met wonen;

Wel moet bij nieuwe functies rekening worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven. Ook moeten overlastsituaties in de omgeving worden voorkomen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijke verkeersaantrekkende werking.

Na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering kan de Ruimte voor Ruimte-regeling toegepast worden. Deze regeling stimuleert de sloop van ontsierende agrarische bebouwing door de realisatie van maximaal twee woningen in het buitengebied. Hoe meer knelpunten (bijvoorbeeld ontsierende bebouwing, boerenbedrijf nabij natuurgebied, milieuoverlast) worden opgelost, des te groter de mogelijkheden. De nieuwe woningen moeten ruimtelijke kwaliteit opleveren, door bijvoorbeeld te kiezen voor een goede inpassing in het landschap.

Ook kan de bestemming met wijziging omgezet worden naar de bestemming Agrarisch – Grondgebonden 1 of 2 (afhankelijk van de ligging in een bepaald gebied).

#### **Overige keuzes:**

- Nieuwvestiging is en blijft niet toegestaan.
- uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak van niet-grondgebonden agrarische bedrijven staan in de regels vermeld onder de 'wijzigingsbevoegdheid' van de gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden. Het staat daar omdat een perceel dat bestemd is voor gewoon agrarisch gebruik, na de wijziging (gedeeltelijk) een agrarische bedrijfsbestemming Agrarisch Niet-grondgebonden 1 of Agrarisch Niet-grondgebonden 2 krijgt. In het ontwerp bestemmingsplan zal dit wegens de officiële vormvereisten alleen nog bij de gebiedsbestemmingen beschreven staan. In deze toelichting wordt voor de duidelijkheid nogmaals kort de hoofdpunten weergegeven voor de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven:

#### *Esdorpenlandschap:*

- Er zijn geen intensieve veehouderijen in dit gebied, dus uitbreiding van bestaande bedrijven is hier niet aan de orde.

#### *Kleinschalige veenontginningen:*

- Uitgangspunt = bestaande grootte bouwvlak en staloppervlakte.
- Conform de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie 'Verruiming bouwpercelen intensieve veehouderijen' is onder bepaalde voorwaarden vergroting mogelijk tot maximaal 1,5 hectare en met 10.000 m<sup>2</sup> staloppervlak. Exacte uitbreidingsmogelijkheden worden concreet bepaald bij concrete verzoeken. Op dat moment kan dan de afweging worden gemaakt aan aspecten als lokale landschappelijke- en cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken, de milieuwetgeving, de leefbaarheid van de omgeving, waterwinning, verkeeraspecten, etc.

#### *Grootschalige veenontginningen:*

- Uitgangspunt = bestaande grootte bouwvlak en staloppervlakte.
- Voor uitbreidingen van intensieve veehouderijen is de basis gelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde beleidsnotitie 'Verruiming bouwpercelen intensieve veehouderijen'. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan buitengebied is een analyse gemaakt van o.a. de ligging- en uitbreidingswensen van intensieve bedrijven, de landschappelijke situatie en de geldende milieutechnische normen. Dit heeft geresulteerd in een verfijning/ concretisering van de normen uit de beleidsnotitie:

- Voor het buitengebied van de grootschalige veenontginningen blijven de algemene normen gehandhaafd. De uitbreidingsmogelijkheden zijn hier maximaal 2,5 hectare met 15.000 m<sup>2</sup> staloppervlak.
- In de linten van de grootschalige veenontginningen wordt de maximale grootte van het bouwvlak bepaald op 1,5 hectare. Verdere schaalvergroting is niet passend binnen de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van de linten en bovendien milieutechnisch vrijwel onrealiseerbaar vanwege de aanwezige woningen in de linten. Daarbij is tevens gebleken dat de bedrijven met 1,5 hectare in de linten nog voldoende uitbreidingsruimte wordt geboden. De uitbreidingsmogelijkheden zijn hier daarom maximaal 1,5 hectare met 10.000 m<sup>2</sup> staloppervlak.

Exacte uitbreidingsmogelijkheden worden concreet bepaald bij concrete verzoeken. Op dat moment kan dan de afweging worden gemaakt aan aspecten als lokale landschappelijke- en cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken, de milieuwetgeving, de leefbaarheid van de omgeving, waterwinning, verkeeraspecten, etc.

## Toelichting bij de Gebiedsbestemmingen

### **Agrarisch met waarden – Esdorpenlandschap**

### **Agrarisch met waarden – Kleinschalige veenontginningen**

### **Agrarisch met waarden – Grootschalige veenontginningen**

#### **Doeleindenomschrijving**

De gronden die onder deze gebiedsbestemming vallen, zijn bedoeld voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en landschappelijke en natuurlijke waarden.

#### ***M.b.t. alle regels van de gebiedsbestemmingen***

De landschappelijke en natuurlijke waarden hebben in verschillende delen van Emmen een verschillende ontstaanswijze en verschijningsvorm. De karakteristieken van elke plek vormen de landschappelijke context voor gebiedsontwikkeling.

De landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden van de gemeente Emmen zijn in kaart gebracht in de Ruimtelijke Waardenkaart (RWK). Deze Ruimtelijke Waardenkaart is de onderlegger geweest voor de Nota van Uitgangspunten Bestemmingsplan buitengebied Emmen (in april 2009 vastgesteld door de raad).

De ruimtelijke kwaliteiten in de gemeente worden positief gewaardeerd en zijn van grote betekenis voor de beleving en het eigen karakter van het platteland. De identiteit van het gebied en de band ermee die de bewoners ervaren, is onder andere op deze ruimtelijke waarden gestoeld.

De RWK onderscheidt drie verschillende landschapstypen, met elk zijn eigen kwaliteiten, kenmerken en kwetsbaarheden:

- het esdorpenlandschap op de zandgronden,
  - Bij ontwikkelingen rekening houden met landschappelijke waarden: kleinschaligheid, boerderijen langs de randen, boerderijcomplexen, de velden, bosjes en houtwallen op perceelsgrenzen;
  - Bescherming en ontwikkeling van landschappelijke waarden: essen, steilrand, beekdalen (Sleenerstroom);
  - Bescherming bos. Ontwikkeling van grotere bosenheden op de Hondsrug, aansluiten bij bestaand bos geniet de voorkeur.
- het landschap van de grootschalige veenontginningen
  - Bij ontwikkelingen rekening houden met landschappelijke waarden: robuuste open ruimten, essentiële zichtlijnen, rechte lijnige structuren (kanalen en wijken, wegen, beplanting, verkaveling);
  - Bescherming van landschappelijke waarden: beekdalen (Runde en Valtherdiep), waardevolle open ruimten;
  - Bescherming bos en veenrestanten (o.a. Bargerveen).
- het landschap van de kleinschalige veenontginningen (randveenontginningen van Roswinkel en Schoonebeek).
  - Bij ontwikkelingen rekening houden met landschappelijke waarden: kleinschaligheid, verkavelingsstructuur (onder andere dubbellint Roswinkel);
  - Bescherming van landschappelijke waarden: omgeving oude nederzettingen rondom Schoonebeek (samenhang bebouwing, beplanting van wegen, erven en het veld), beekdalen (Schoonebeekerdiep);
  - Bescherming bos en veenrestanten.

De ruimtelijke en visuele aspecten zoals beschreven in de RWK zijn verder uitgewerkt op een lager schaalniveau in het rapport "Buitengebied Emmen, De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap" (zie separate bijlage).



Deze analyse geeft inzicht in de opbouw van de drie grote landschapstypen in kleinere, samenhangende landschappelijke eenheden. De kleinere deelgebieden verschillen in ruimtelijk en visueel opzicht van elkaar, zoals bijvoorbeeld een beekdal en een es. Het rapport "Buitengebied Emmen, De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap" beschrijft voor alle drie landschapstypes hoe de onderdelen samen een onlosmakelijk systeem vormen. Hiermee geeft het rapport inzicht in landschappelijke samenhangen in een gebied die niet op het eerste gezicht zichtbaar zijn.

Begrip en inzicht in de landschappelijke opbouw kan als inspiratiebron werken bij landschappelijke ingrepen. De landschappelijke analyse biedt ook een handvat voor het uitwerken van nieuwe ontwikkelingen (naast andere elementen die daarbij van belang zijn, zoals bijvoorbeeld bedrijfseconomische belangen, maatschappelijke en economische aspecten, de sociale en fysieke omgeving). Een gaafheidsmatrix is afgeleid van de analyse en dit vormt samen met de inhoudelijke analyse een concreet toetsingskader bij het inschatten van de ruimtelijke consequenties van nieuwe ontwikkelingen. Deze ruimtelijke consequenties worden altijd afgewogen tegen andere belangen en consequenties van de mogelijke nieuwe ontwikkeling in maatschappelijke, economische, milieutechnische of andere zin.

In de Nota van Uitgangpunten is al vastgesteld dat de landschappelijke verscheidenheid mede bepalend is voor de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Concreet betekent dat voor dit bestemmingsplan dat:

1. De regels zijn gebaseerd op landschappelijke kenmerken (bouw- en gebruiksregels, ontheffingen, aanlegvergunningen en wijzigingsbevoegdheden)
2. De uitbreidingsruimte van *bestaande* agrarische bedrijven verschilt per landschapstype.

### **Bouwregels & ontheffingen**

De bouw- en gebruiksregels binnen de (onbebouwde) agrarische gebieden zijn gebaseerd op de uitgangspunten van duurzaam ruimtegebruik en het tegengaan van verstening en verdichting. Dit betekent dat er geen nieuwe gebouwen gerealiseerd mogen worden en dat bouwwerken (geen gebouw zijnde, bijvoorbeeld kuilplaten) niet hoger dan 3 meter mogen worden.

Vrijliggende (dus niet aangrenzend aan het bouwvlak) sleufsilos zijn alleen via een ontheffing mogelijk.

De laatste jaren is de aanleg van mestsilos en mestfoliebassins buiten de agrarische bouwpercelen explosief gegroeid. Dit kan landschappelijk gevolgen hebben. Tevens wordt mogelijk de leefomgeving van diverse woningen door stank aangetast.

Ten aanzien van mestopslagen worden mogelijkheden geboden voor bedrijven die afhankelijk zijn van het opslaan van mest doordat ze mest produceren. Te denken valt aan melkvee- of varkenshouderijen. Oprichting binnen of nabij het agrarische bouwperceel heeft de voorkeur, oprichting elders moet vanuit bijvoorbeeld landschappelijk, milieutechnisch of verkeerskundig oogpunt aantoonbaar noodzakelijk zijn. Realisatie van vrijliggende mestopslagen wordt uitgesloten voor locaties in of nabij gebieden met landschappelijke en natuurlijke waarden of nabij woon- of recreatieterreinen.

Schuilstallen (semi-agrarische bouwwerken) die door hun geringe omvang, hoogte en vorm niet storend in de omgeving zijn kunnen worden toegestaan binnen bepaalde gebieden in het buitengebied. Landschappelijk waardevolle en hierdoor kwetsbare gebieden komen hier nadrukkelijk niet voor in aanmerking. Voorwaarden die gesteld worden zijn een minimale oppervlakte van het weiland van 1 ha, een hoogte van maximaal 3.5 m, een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> en een dakhelling die niet minder dan 15 graden bedraagt.

Tunnelkassen (voor seizoensverlening) zijn niet toegestaan in het esdorpenlandschap. Seizoensgebonden tunnelkassen zijn wel mogelijk via ontheffing in de kleinschalige en grootschalige veenontginningen. De afweging voor de ontheffingen biedt een afwegingsmoment voor belangen; de uiteindelijke afweging is een kwestie van maatwerk.

### **Gebruiksregels & ontheffingen**

Boomteelt is alleen toegestaan binnen gebieden waarbinnen landschappelijke openheid niet kenmerkend is. Het realiseren van kleinschalige campings tot 25 standplaatsen is alleen mogelijk in aansluiting op percelen van woningen of agrarische bedrijven via een ontheffing. Kleinschalig kamperen is ontstaan als 'kamperen bij de boer', en roept nog steeds dergelijke associaties op. De praktijk is echter dat door de ontwikkelingen binnen de landbouwsector, de afname van het aantal agrariërs en de veranderingen in het grondgebruik in het landelijk gebied juist bij niet-agrariërs de behoefte aan het kunnen aanbieden van kleinschalig kamperen groeit.

De bovengrens voor kleinschalig kamperen ligt op maximaal 25 standplaatsen. Kleinschalig kamperen is weliswaar een nevenactiviteit, maar dient ook als zodanig rendabel te kunnen zijn. Om deze reden is de minimumoppervlakte voor een terrein gesteld op 0,5 hectare. Voor kleinschalig kamperen geldt het seizoen van 15 maart t/m 31 oktober. Bij ontwikkelingen ten aanzien van het kleinschalig kamperen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met aanwezige waarden in de omgeving.

Op dezelfde wijze is de realisatie van paardenbakken mogelijk. Paardrijbakken worden steeds vaker aangelegd. Het houden van paarden bij een woning kan als grootschalige hobby aan huis getypeerd worden. Een paardenstal dient binnen de voor de woning toegestane bebouwing gerealiseerd te worden. Paardenbakken zijn vaak opvallende elementen in het landschap door hun ligging en materiaalgebruik. Als gevolg van de aanwezigheid van verlichting sprake zijn van hinder voor omliggende woningen. Ook kan sprake zijn van stofhinder. Paardrijbakken moeten een goede landschappelijke inpassing (inclusief inpassing lichtmasten) kennen en er moet voldaan worden aan milieueisen ten aanzien van geur- en stofhinder.

De uiteindelijke mogelijkheden krijgen vorm middels maatwerk. Met specifieke aanduidingen zoals "ijsbaan" wordt bij uitzondering specifiek gebruik mogelijk gemaakt. De afweging voor de ontheffingen biedt een afwegingsmoment voor belangen; de uiteindelijke afweging is een kwestie van maatwerk.

### **Aanlegvergunningen**

Kleinere landschapselementen die van belang zijn voor de landschappelijke en ecologische diversiteit (bijv. houtwallen) en karakteristieke landschappelijke structuren en elementen, hebben geen aparte bestemming maar worden binnen de agrarische gebiedsbestemming middels een aanlegvergunningstelsel beschermd.

Ingrepen die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen, zijn alleen mogelijk via een aanlegvergunning. Bij normaal onderhoud en beheer geldt het verbod niet (dus dan is er geen aanlegvergunning nodig). De afweging voor deze vergunningverlening biedt een afwegingsmoment voor belangen; de uiteindelijke afweging is een kwestie van maatwerk.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

De drie gebiedsbestemmingen Agrarisch met waarden kunnen onder voorwaarden worden gewijzigd:

- a) in diverse typen agrarische bedrijfsbestemming met bouwvlak voor zover het uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf betreft. De uitbreidingsruimte van bestaande agrarische bedrijven verschilt per landschapstype. Tot welke landschapstype het agrarische perceel behoort, is op perceelsniveau te zien op de kaart(uitsnede) met enkelbestemmingen met de drie gebiedsbestemmingen met 3 verschillende landschapswaarden.

#### Grondgebonden landbouw:

- De wijziging in een grondgebonden bedrijfsbestemming *in aansluiting op een bestaand grondgebonden bouwvlak*, is onder voorwaarden mogelijk:
  - o tot een maximaal bouwvlak van 1,5 ha in het esdorpenlandschap, de kleinschalige veenontginningen en de linten van de grootschalige veenontginningen.
  - o tot een maximaal bouwvlak van 2,5 ha. in het buitengebied van de grootschalige veenontginningen, omdat in dit gebied in principe ruimtelijk en milieutechnisch grotere bouwvlakken mogelijk zijn.
- In het gebied van de grootschalige veenontginningen is ook *nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven* mogelijk. In dit landbouwtwikkingsgebied is de vestiging van bedrijven passen. Bij de verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf gaat de voorkeur overigens wel uit naar vestiging op een bestaande agrarisch

bouwvlak, maar als dat op geen enkele manier lukt, is nieuwvestiging mogelijk door een nieuw grondgebonden bouwvlak te realiseren. Nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven wordt niet aanvaardbaar geacht in het esdorpenlandschap en de kleinschalige veenontginningen.

Niet-grondgebonden landbouw:

- De wijziging in een niet-grondgebonden bedrijfsbestemming in aansluiting op een bestaand niet-grondgebonden bouwvlak, is onder voorwaarden mogelijk:
  - o tot een maximaal bouwvlak van 1,5 hectare en tot 10.000 m2 staloppervlakte in de kleinschalige veenontginningen.
  - o tot een maximaal bouwvlak van 1,5 ha en tot 10.000 m2 staloppervlak in de linten van de grootschalige veenontginningen
  - o tot een maximaal bouwvlak van 2,5 hectare tot 15.000 m2 staloppervlak in de grootschalige veenontginningen, buiten de linten.
  - o binnen het esdorpenlandschap bevinden zich geen niet-grondgebonden bedrijven.

Exacte uitbreidingsmogelijkheden worden concreet bepaald bij concrete verzoeken. Op dat moment kan de afweging worden gemaakt aan de hand van aspecten als lokale landschappelijke- en cultuurhistorische en natuurlijke kenmerken, de milieuwetgeving, de leefbaarheid van de omgeving, waterwinning, verkeeraspecten, etc. Deze afweging bepaald de exacte uitbreidingsruimte.

Glastuinbouw:

- Vergroting van de incidenteel aanwezige glastuinbouwbedrijven buiten de bouwvlakken wordt niet mogelijk gemaakt. De tuinbouwgebieden zijn de aangewezen locaties voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven.
- b) in Bos, natuur of water waar het de verdere ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur betreft. Het gaat om het vertalen van beleid/ bestaande afspraken in het bestemmingsplan. Percelen die in de huidige bestemmingsplannen geen bos en natuurgebied bestemming hebben, maar wel feitelijk zo aanwezig zijn, zijn op de enkelbestemmingenkaart aangeduid met een arcering (voordracht voor wijziging). Indien is gebleken dat ten behoeve van de inrichting van deze percelen afspraken zijn gemaakt over het beperken van mogelijke effecten op omliggende agrarische gronden, dan krijgen deze percelen de bestemming bos en natuurgebied.
- c) in Winlocaties voor Gas en Olie, ten behoeve van nieuwe locaties of vergroting (met maximaal 25%) van bestaande winlocaties.
- d) t.b.v. de dubbelbestemming archeologie, ter bescherming van archeologische waarden, als uit nader onderzoek blijkt dat een bepaalde archeologische verwachtingswaarde een groter gebied betreft dan aangegeven.

**Overige keuzes voor de 3 gebiedsbestemmingen:**

- nieuwvestiging van intensieve agrarische bedrijven is en blijft niet toegestaan.
- nieuwvestiging van paardenstoeterij is uitgesloten binnen dit bestemmingsplan, concrete verzoeken hiertoe vergen maatwerkoplossingen die, wanneer akkoord, middels een afzonderlijk bestemmingsplan worden geregeld.
- De bouw van antennemasten voor telefonie is uitgesloten binnen dit bestemmingsplan. Daarbij zijn de vestigingsfactoren niet voorafgaand aan het concrete verzoek te bepalen. In aparte planherziening kan een zorgvuldige afweging voor een geschikte locatie gemaakt worden.

## Toelichting bij de Overige agrarische bestemmingen

Een aantal agrarische bedrijfsbestemmingen heeft een specifieke ruimtelijke inrichting dat deze een afzonderlijk bestemming krijgen. Ook omdat er soms een bepaalde mate van overlast (geluid, geur, stof, verkeer, parkeren) voor omgeving bestaat, is dit specifieke gebruik niet zonder meer mogelijk op de andere agrarische bedrijfsbestemmingen.

Het gaat om:

- Agrarisch – Veldschuur
- Agrarisch – Stoeterij
- Agrarisch – Paardenpension
- Agrarisch – Glastuinbouw
- Agrarisch – Jongveehandel
- Agrarisch – Bedrijventerrein

### **Agrarisch – Veldschuur**

In veldschuren is opslag van agrarische producten en werktuigen mogelijk. De regels voor deze bestemming zijn bedoeld voor de bestaande veldschuren, maar niet om nieuwe veldschuren mogelijk te maken. Dit om verdere verstening en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Daarbij is de bedrijfseconomische noodzaak voor dergelijke opslagen tegenwoordig niet meer aanwezig. Als de agrarische bedrijfsvoering wordt beëindigd, is middels een wijzigingsbevoegd ook de opslag en stalling van niet-agrarische goederen mogelijk, maar dan alleen binnen het gebouw. De veldschuur mag niet bewoond worden of als bedrijfshuisvesting gebruikt worden.

### **Agrarisch – Stoeterij**

Op de percelen met deze bestemming is het is het trainen, fokken en verhandelen van paarden toegestaan. Dit is een specifieke vorm van agrarische bedrijvigheid, die niet mogelijk is binnen de 'gewone' agrarische bedrijfsbestemmingen.

Bij een stoeterij staat het fokken en verhandelen van paarden centraal. Een kantine / horecafunctie is niet aanwezig. Deze categorie trekt relatief weinig verkeer aan. Hierin onderscheidt een paardenstoeterij zich van maneges of paardenpensions, waar het recreatieve gebruik de boventoon voert met ruimtelijke gevolgen van dien. Wegens de bezoekersfunctie krijgt een manege een recreatieve bestemming en een paardenstoeterij een afzonderlijke agrarische bedrijfsbestemming. In de beleidsnotitie Paardenhouderijen (vastgesteld door de raad in 2004) is het onderscheid tussen deze en andere paard-gerelateerde bedrijvigheid verder toegelicht.

De meeste regels voor een stoeterij zijn gelijk aan die van de 'gewone' agrarische bedrijfsbestemmingen. De bebouwingshoogte is met 10 meter wat lager. De totale oppervlakte van de bebouwing bedraagt maximaal 750 m<sup>2</sup>.

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning wordt bij deze bedrijfstak niet noodzakelijk geacht. Functieveranderingen na bedrijfsbeëindiging kunnen met wijziging mogelijk gemaakt worden, net als de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Nieuwvestiging wordt altijd met afzonderlijke bestemmingsplannen geregeld.

### **Agrarisch – Paardenpension**

Bij een paardenpension staat de verzorging van paarden centraal. Het berijden van daar gestalde paarden door derden is mogelijk. De bedrijvigheid heeft een bepaalde verkeersaantrekkende werking, al is deze beperkt doordat de bezoekers alleen ter plaatse gestalde, eigen paarden kunnen berijden. Bovendien is een kantine / horecafunctie niet aanwezig. Hierin onderscheidt een paardenpension zich van maneges, waar het recreatieve gebruik voor een ieder de boventoon voert met de ruimtelijke gevolgen van dien.

Wegens de openbare bezoekersfunctie krijgt een manege een recreatieve bestemming en een paardenpension een agrarische bedrijfsbestemming. In de beleidsnotitie paardenhouderij is het onderscheid tussen deze en andere paard-gerelateerde bedrijvigheid verder toegelicht. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning wordt bij deze bedrijfstak niet noodzakelijk geacht. Functieveranderingen na bedrijfsbeëindiging kunnen met wijziging mogelijk gemaakt worden, net als de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Voor nieuwe paardenpensionen is een specifieke afweging noodzakelijk en een aparte planherziening is hiervoor de geschikte procedure.

### **Agrarisch – Glastuinbouw**

Bedrijven met deze bestemming zijn bedoeld voor gebruik tuinbouwdoeleinden. Omdat voor tuinbouw meestal specifieke bebouwing in de vorm van glas / kassen nodig is, is dit gebruik niet zonder meer mogelijk op de 'gewone' agrarische bedrijfsbestemmingen. Glastuinbouw wordt gestimuleerd op de hiervoor aangewezen centra. Om deze reden krijgen incidentele bedrijven geen grote uitbreidingsmogelijkheden.

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Voor de kassen wordt een hoge goothoogte gehanteerd. De bouw- en gebruiksregels en ontheffingen zijn verder vergelijkbaar met andere agrarische bestemmingen.

Bij bedrijfsbeëindiging wordt de bestemming gewijzigd in Agrarisch – Grondgebonden 1 of 2. Als er helemaal geen (agrarisch) bedrijf meer blijft bestaan, wordt de bestemming gewijzigd in Wonen-VAB. Een tweede bedrijfswoning wordt bij deze bedrijfstak niet noodzakelijk geacht.

### **Agrarisch – Jongveehandel**

Deze bestemming is bedoeld voor het bestaande jongveehandelsbedrijf dat in het buitengebied gevestigd is. Onder deze bestemming is zowel het verzorgen van en de handel in jongvee toegestaan, als ook andere vormen van grondgebonden agrarisch gebruik.

Dit specifieke gebruik is niet zonder meer mogelijk op de 'gewone' agrarische bedrijfsbestemmingen. De uitbreidingsmogelijkheden gaan tot een maximum van 500 m<sup>2</sup> aan totale bebouwing. Verder zijn de bouw- en gebruiksregels en ontheffingen vergelijkbaar met andere grondgebonden agrarische bestemmingen.

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning wordt bij deze bedrijfstak niet noodzakelijk geacht.

### **Agrarisch – Bedrijventerrein**

Onder de bestemming Agrarisch – Bedrijventerrein zijn verschillende aan de agrarische sector gerelateerde bedrijfsactiviteiten toegestaan, zoals mesthandel, loonwerk, veenverwerking en grondverzet.

Vanwege het specifieke karakter en de visuele uitstraling (verdichting door hoge bouwwerken), is dit gebruik niet wenselijk op de 'gewone' agrarische bedrijfsbestemmingen. De bouwregels zijn heel specifiek, omdat de bouwregels van de 'gewone' agrarische bedrijfsbestemmingen niet voldoen. De maximum oppervlakte is 800 m<sup>2</sup> voor bedrijfsgebouwen en het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor grootschalige uitbreidingen met bebouwing.

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning wordt bij deze bedrijfstak niet noodzakelijk geacht. Het bedrijfserf kan bij wijziging vergroot worden met een terrein dat hiervoor specifiek is aangeduid. Functieveranderingen na bedrijfsbeëindiging kunnen met wijziging mogelijk gemaakt worden, net als de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Nieuwvestiging wordt altijd met afzonderlijke bestemmingsplannen geregeld.

## Toelichting bij de Niet-agrarische bedrijfsbestemmingen

Verspreid in het buitengebied is een scala aan niet-agrarische bedrijven gelegen. Een aantal bedrijven heeft in ruimtelijk opzicht dezelfde kenmerken, waardoor ze in een gezamenlijke categorie met dezelfde regels kunnen vallen (de bestemming Bedrijf - Bedrijfsdoeleinden). De overige bedrijven hebben een dusdanig specifiek karakter, dat hiervoor aparte bestemmingen met eigen regels zijn opgesteld.

Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor de bestaande bedrijven, maar staat geen grote uitbreidingen of nieuwvestigingen toe. De afweging voor de gemeente hierbij is dat niet-agrarische bedrijven functioneel niet aan het buitengebied verbonden zijn en in principe thuishoren op een specifiek ingericht bedrijventerrein bij kernen. Ze krijgen uitbreidingsruimte tot maximaal 10% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

Er zijn ook enkele typen bedrijven die wel een directe functionele binding hebben met de ligging in het buitengebied, zoals loonbedrijven en kwekerijen. Zij krijgen meer uitbreidingsmogelijkheden. Na 10% is met ontheffing uitbreiding mogelijk tot ten hoogste 25% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

### **Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf**

Onder de bestemming Bedrijf – Agrarisch loonbedrijf vallen diverse loonbedrijven. Daar waar specifiek aangeduid zijn ook grondverzetactiviteiten mogelijk. Deze regeling is bedoeld om de bestaande bedrijven met hun bestaande activiteiten ruimte te geven. Nieuwvestiging is niet toegestaan.

De regels voor een agrarisch loonbedrijf lijken op die van de 'gewone' agrarische bedrijfsbestemmingen, doordat het ook om een aan landbouw verwant bedrijf gaat.

De regels voor een agrarisch loonbedrijf wijken af bij de bouwmogelijkheden:

- De bedrijfsbebouwing mag uitbreiden met 10% - en met ontheffing op de bouwregels tot maximaal 25%.
- Het op maat ingetekende bouwvlak bepaalt de uitbreidingsmogelijkheden, verdere vergroting van dat bouwvlak is niet mogelijk.
- Er kan maximaal één bedrijfswoning worden gerealiseerd, behalve wanneer het bedrijf beschikt over een specifieke aanduiding voor een 2<sup>e</sup> bedrijfswoning.
- Buitenopslag is niet toegestaan.

Functieveranderingen na bedrijfsbeëindiging kunnen met wijziging mogelijk gemaakt worden. Als er helemaal geen (agrarisch) bedrijf meer blijft bestaan, wordt de bestemming gewijzigd in Wonen-VAB. De Ruimte voor Ruimte-regeling kan ook gehanteerd worden. Tevens kan de bestemming met wijziging omgezet worden naar een grondgebonden agrarische bedrijfsbestemming.

### **Bedrijf – Bedrijfsdoeleinden**

#### **Doeleindenomschrijving**

Onder de bestemming Bedrijf – Bedrijfsdoeleinden vallen alle bedrijven, die geen functionele binding hebben met het buitengebied. De activiteiten behoren in principe tot de lichtere soorten (milieucategorie 1 en 2 van de VNG en naar aard vergelijkbare bedrijven), zoals genoemd in Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijfsdoeleinden met activiteiten in de zwaardere milieucategorie 3 vallen ook onder deze bestemming, deze worden specifiek aangeduid en zijn alleen in hun huidige bedrijfsvoering op de huidige locatie toegestaan.

#### **Bouwregels & ontheffing**

Gebouwen (bedrijfsgebouwen ofwel schuren, bedrijfswoning met bijgebouwen) mogen alleen binnen het bouwvlak staan.

De uitbreidingsruimte bedraagt 10% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing.

Om de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijfsperceel te bewaken en de ruimtelijke effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken, gelden er diverse bouwregels (t.a.v. hoogtes, vorm en concentratie) voor de gebouwen en andere bouwwerken. In het algemeen moeten de gebouwen zo goed mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke structuur van het gebied. De bestaande nokrichting van bouwwerken moet zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Clustering van bouwwerken (maximale afstand tussen gebouwen op een erf van 25 meter) is bedoeld om de effecten van verdichting d.m.v. bebouwing te beperken en een versnippering van de openheid tegen te gaan.

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning wordt bij deze bedrijfstak niet noodzakelijk geacht.

Uitzonderingen op deze bouwregels is in sommige gevallen mogelijk middels ontheffing.

Bij ontheffing mogen bijgebouwen wel:

- buiten het bouwvlak staan,
- op minder dan 3 meter van de voorgevel van de woning staan.

### **Gebruiksregels & ontheffing**

- Wonen mag niet in vrijstaande bijgebouwen plaatsvinden, omdat het toevoegen van woonfuncties in het buitengebied in principe niet is toegestaan om het buitengebied primair gereserveerd te houden voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied. Toevoegen van woningen kan daarbij tot een ongewenste verstening en verrommeling van het buitengebied leiden.
- Het specifieke gebruik 'verkoop en opslag vuurwerk' en van 'metaalbewerking' blijft alleen op de bestaande adressen mogelijk.
- Ontheffing op de gebruiksregels maakt ook andere, naar aard en omvang gelijke, bedrijfsactiviteiten mogelijk onder deze bedrijfsbestemming.
- Bij ontheffing kan tenslotte ook een Bed & Breakfast en inwoning gerealiseerd worden.

## **Toelichting bij Bedrijf - Mijnbouw bestemmingen**

De Gasunie- en NAM-terreinen uit de vigerende bestemmingsplannen worden overgenomen, exclusief de terreinen waarvan de NAM en Gasunie in het ambtelijk overleg hebben aangegeven dat ze niet meer gebruikt (zullen) worden. Tevens zijn de terreinen opgenomen die via een aparte planologische procedure zijn geregeld, ondermeer de terreinen die worden aangelegd voor de nieuwe oliewinning bij Schoonebeek.

### **Bedrijf – Mijnbouw 1**

Deze bestemming is bedoeld om de bestaande Warmte Kracht Centrale (WKC) / Olie Behandelings Installatie (OBI) een plek te geven. De regels zijn heel specifiek op deze installatie gericht en ze zijn opgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande installaties goed kunnen functioneren en indien nodig via een ontheffing verruimd kunnen worden.

### **Bedrijf – Mijnbouw 2**

Deze bestemming is bedoeld om de bestaande locaties voor gas- en oliewinning en daaraan gerelateerde activiteiten te regelen. De regels zijn hier heel specifiek op gas- en oliewinning en ze zijn opgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande installaties goed kunnen functioneren en indien nodig bij ontheffing verruimd kunnen worden.

Gebouwen dienen gerealiseerd te worden binnen een bouwvlak. Geluidszoneringsplichtige activiteiten zijn alleen toegestaan op de locaties met een specifieke aanduiding. Met een

wijziging is het mogelijk dat de locatie van een mijnbouwbestemming weer een agrarische gebiedsbestemming krijgen.

### **Bedrijf – Verkoop punt motorbrandstoffen**

Deze bestemming is bedoeld om de bestaande brandstofverkoop punten en daaraan gerelateerde detailhandel te regelen. Nieuwvestiging van brandstofverkoop punten is in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Gebouwen dienen gerealiseerd te worden binnen het bouwvlak. De bouw- en gebruiksregels bepalen verder onder andere het volgende:

- de bouwregels voor bedrijfsgebouwen (brandstofverkoop punten mogen maximaal 5 meter hoog zijn);
- Andere bouwwerken (waaronder de luifel) mogen worden gebouwd tot een hoogte van 6 meter.
- geen uitbreiding mogelijk buiten het bouwvlak;
- geen steilere dakhelling mogelijk;
- geen buitenopslag mogelijk.
- geen geluidszoneringsplichtige activiteiten toegestaan.

LPG mag alleen verkocht worden wanneer het tankstation beschikt over een specifieke aanduiding.

### **Bedrijf – Kwekerij**

Deze bestemming maakt het kweken eigen producten en de verkoop van ter plaatse gekweekte producten mogelijk. Deze bestemming is sterk gebonden aan het buitengebied en krijgt daarom meer uitbreidingsruimte dan de andere bedrijven (10% bij recht en bij ontheffing 25% van de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen).

Om de ruimtelijke kwaliteit van het bedrijfsperceel te bewaken en de ruimtelijke effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken, gelden er diverse bouwregels (t.a.v. hoogtes, vorm en concentratie) voor de gebouwen en andere bouwwerken. In het algemeen moeten de gebouwen zo goed mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke structuur van het gebied. De bestaande nokrichting van bouwwerken moet zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Clustering van bouwwerken (maximale afstand tussen gebouwen op een erf van 25 meter) is bedoeld om de effecten van verdichting d.m.v. bebouwing te beperken en een versnippering van de openheid tegen te gaan.

Er is één bedrijfswoning toegestaan. Een tweede bedrijfswoning wordt bij deze bedrijfstak niet noodzakelijk geacht.

Nieuwe kwekerijen kunnen alleen opgericht worden op een voormalig agrarisch bouwvlak (dus na de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering) door middel van een wijzigingsbevoegdheid naar Bedrijf - Kwekerij (zie Agrarische bedrijfsbestemmingen).

### **Bedrijf – RWZI**

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande Riool Water Zuivering Installaties (RWZI). De regels zijn hier heel specifiek gericht op waterzuivering en afvalwatertransport. De bedrijfsgebouwen kunnen met 10% en na ontheffing tot maximaal 25% uitbreiden.

### **Bedrijf – Duivenhouderij**

In het buitengebied is 1 duivenhouderij aanwezig dat duiven fokt t.b.v. duivensport. Nieuwvestiging van andere duivenhouderijen is niet toegestaan. Deze bestemming is sterk



gebonden aan het buitengebied en krijgt daarom relatief veel uitbreidingsruimte (10% bij recht en bij ontheffing 25% van de bestaand oppervlakte bedrijfsgebouwen).

Er is een eigen bestemming opgesteld voor dit bedrijf, omdat de duivenhouderij specifieke maatvoering heeft, die niet zonder meer toepasbaar is op de andere of 'gewone' bedrijfsbestemmingen.

### **Bedrijf – Hondenfokkerij**

Deze bestemming maakt het bedrijfsmatig fokken en houden van honden mogelijk. Er is een eigen bestemming opgesteld voor dit bedrijf, omdat een hondenfokkerij overlast (geluid) kan veroorzaken, waardoor dit specifieke gebruik niet zonder meer gewenst is op andere of 'gewone' bedrijfsbestemmingen. Nieuwvestiging wordt niet mogelijk gemaakt.

### **Bedrijf – Verkeersschool**

Deze bestemming regelt een bestaande rijkschool. Verkeerstraining op de locatie is mogelijk.

### **Bedrijf – Strohandel**

Deze bestemming regelt een bestaand bedrijf dat handelt in stro en loonwerk uitvoert. Tevens is het opslaan van gewasbeschermingsmiddelen geregeld.

Deze activiteiten hebben een specifiek karakter (veel opslagruimte en veel transportbewegingen), waardoor dit niet zonder meer wenselijk is op andere (agrarische) bedrijfsbestemmingen. Er zijn twee bestaande bedrijfswoningen aanwezig. Verder zijn de bouwregels net zoals voor de andere bedrijfsbestemmingen bedoeld om de bebouwing geconcentreerd te houden. Nieuwvestiging is niet toegestaan.

### **Bedrijf – Nutsvoorziening**

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande voorzieningen t.b.v. openbaar nut (trafostations, grotere voorzieningen). De regels zijn heel specifiek op deze nutsvoorzieningen gericht en ze zijn opgesteld om mogelijk te maken dat de bestaande nutsvoorzieningen goed kunnen functioneren en indien nodig uitgebreid kunnen worden. Kleinere nutsvoorzieningen kunnen mogelijk worden gemaakt met een algemene ontheffing.

### **Bedrijf – Drinkwatervoorziening**

Deze bestemming is bedoeld voor de bestaande drinkwatervoorziening aan de Odoorneweg. De regels zijn heel specifiek op deze voorziening gericht en ze zijn opgesteld om mogelijk te maken dat de voorziening goed kan functioneren en indien nodig via een ontheffing verruimd kan worden.

## Toelichting bij de Bos en Natuurgebied bestemmingen

Onder de bestemming Bos en natuurgebied vallen alle gebieden buiten en binnen de Ecologische Hoofdstructuur die eigendom zijn van een desbetreffende terreinbeherende instantie (gemeente, Staatsbosbeheer), die feitelijk gerealiseerd zijn én in de huidige bestemmingsplannen of via een aparte planologische procedure een betreffende bestemming hebben (gekregen). Daarnaast zijn bospercelen van particulieren, die ook nu al een dergelijke bestemming hebben, overgenomen onder de bestemming.

De bestemming is bedoeld voor het behoud en ontwikkeling van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, voor houtproductie, voor recreatieve en educatieve doeleinden en voor waterdoeleinden.

Binnen de bestemming is geen bebouwing toegestaan. Ontheffing is mogelijk voor gebouwen met een grootte van 50 m<sup>2</sup> en een hoogte van 3,5 meter. Dit dienen gebouwen te zijn die noodzakelijk voor het beheer en onderhoud van het bos en natuurgebied. Om de bestaande bebouwing aan de Kamerlingswijk OZ 83 in Zwartemeer is een bouwvlak gelegd. Dit regelt het kantoor en de werkplaats van Staatsbosbeheer.

Met een specifieke functieaanduiding worden de bestaande hondencubs aan de Oldenhuis Gratamaweg in Schoonebeek en de Gravenveldweg in Emmen geregeld.

Ingrepen die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen zijn alleen mogelijk via een aanlegvergunning, bijvoorbeeld het bebossen van gronden. Bij normaal gebruik geldt het verbod niet (dus dan is er geen aanlegvergunning nodig).

### **Overige keuzes:**

Percelen die in de huidige bestemmingsplannen geen bos en natuurgebied bestemming hebben, maar wel feitelijk zo aanwezig zijn, zijn op de enkelbestemmingenkaart aangeduid met een arcering (voordracht voor wijziging). Indien is gebleken dat ten behoeve van de inrichting van deze percelen afspraken zijn gemaakt over het beperken van mogelijke effecten op omliggende agrarische gronden, dan krijgen deze percelen de bestemming bos en natuurgebied.

Kleinere landschapselementen die van belang zijn voor de landschappelijke en ecologische diversiteit (bijv. houtwallen) en karakteristieke landschappelijke structuren en elementen, hebben geen aparte bestemming maar worden binnen de agrarische gebiedsbestemming middels een aanlegvergunningenstelsel beschermd.

### **Bos - Landgoed**

Deze bestemming maakt het bestaande landgoed Rolfers mogelijk. Nieuwvestiging van een vergelijkbaar landgoed is niet mogelijk in dit bestemmingsplan. Voor een dergelijk initiatief is een specifieke afweging noodzakelijk en een aparte planherziening is hiervoor de geschikte procedure.

Vanwege de specifieke karakteristieken is voor een eigen bestemming gekozen. De bestemming Bos - Landgoed onderscheidt zich van recreatieve functies door de gerichtheid op natuurlijke en landschappelijke waarden op een relatief groot grondoppervlak. Aangezien de doeleindenomschrijving voor een deel overeenkomen met die van de bestemming bos, is voor deze indeling gekozen.

### **Doeleinden**

De bestemming maakt ontwikkeling, behoud en herstel van landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden, water, recreatief (mede)gebruik mogelijk.

Wonen is geregeld met de aanduiding hoofdgebouw en bos, houtproductie en natuurbeheer is geregeld met de aanduiding bos.

**Bouwregels**

De bouwregels maken onderscheid tussen de recreatieve en landschappelijke functies van het landgoed en die voor de woning met bijbehorende tuin. De bouwregels zijn opgesteld om zoveel mogelijk kwaliteit op het perceel te realiseren.

**Aanlegvergunningen**

Net als bij de bestemming bos en natuurgebied is het ook op dit landgoed niet zonder meer mogelijk om bepaalde ingrepen te plegen, die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen. Daarvoor is een aanlegvergunning nodig.

## **Toelichting bij de Cultuur en ontspanning – Sauna / Wellness bestemming**

Deze bestemming is bedoeld voor een bestaande sauna in het buitengebied. De regeling van de bestaande sauna is overgenomen en maakt de bedrijfsdoeleinden van een saunacentrum mogelijk.

De bouwregels zijn opgesteld om zoveel mogelijk kwaliteit op het perceel te realiseren. Binnen het bouwvlak kan bebouwing gerealiseerd worden. Nieuwvestiging van een andere sauna is uitgesloten.

## Toelichting bij de Detailhandel bestemmingen

In het buitengebied zijn enkele bestaande bedrijven gevestigd die detailhandelsfuncties hebben. Aangezien detailhandel (winkels) in principe thuishoren in de kernen, en de bestemming niet direct gebonden is aan het buitengebied, blijft de uitbreidingsruimte beperkt tot maximaal 10% en is er geen nieuwvestiging mogelijk.

### **Detailhandel – Tuincentrum**

Deze bestemming lijkt enigszins op de bestemming Bedrijf – Kwekerij, maar er zijn duidelijke verschillen:

- een tuincentrum verkoopt zowel eigen als aangeleverde producten, terwijl een kwekerij sterker gericht is op het kweken van eigen producten;
- een tuincentrum bestaat hoofdzakelijk uit detailhandel, terwijl voor een kwekerij de verkoop een ondergeschikte activiteit is en de meeste verkoop niet ter plaatse maar via bijv. een tuincentrum verloopt.

Er is een eigen bestemming opgesteld voor dit bedrijf, omdat er mogelijk verkeer- en parkeeroverlast kan ontstaan door de bezoekersstromen, waardoor dit specifieke gebruik niet zonder meer mogelijk op de bedrijfsbestemming kwekerij of een andere bedrijfsbestemming.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

### **Detailhandel – Tuingereedschap en Agrarische werktuigen**

Deze bestemming maakt de verkoop en reparatie van tuin- en landbouwproducten en de verkoop van tuinhuisjes mogelijk. Detailhandel (verkoop van andere waren) is toegestaan. Middels een specifieke aanduiding is wordt de precieze verkoop geregeld en wordt bepaald waar op het terrein de producten uitgesteld mogen worden.

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

## **Toelichting bij de Groen bestemming**

De bestemming Groen is bedoeld om beplanting en waterberging te regelen. Het betreft percelen rondom bijvoorbeeld wegen met beplanting die meer betekenis hebben dan bijv. gebruikelijke bermbeplanting. Er staat nu geen bebouwing binnen de bestemmingen groen en dit bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe bebouwing mogelijk.

## **Toelichting bij de Horeca bestemming**

De bestemming Horeca biedt ruimte aan een viertal bestaande horecagelegenheden die in de categorie 1 t/m 3 vallen (bar, café, eetcafé, restaurant, café-restaurant, zalencentrum). Met een ontheffing kan deze bestemming ook voor Bed & Breakfast gebruikt worden.

Deze horecagelegenheden krijgen een eigen bestemming, omdat dit mogelijk overlast kan veroorzaken in de omgeving, waardoor dit specifieke gebruik niet zonder meer mogelijk is op andere (bedrijfs)bestemmingen. De bouwregels zijn net als die voor (agrarische) bedrijven opgesteld om zoveel mogelijk kwaliteit op het perceel te realiseren. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor maximaal 10% uitbreiding. Nieuwvestiging van horeca is in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

Per horecabedrijf is één bedrijfswoning toegestaan.

## Toelichting bij de Maatschappelijke bestemmingen

Een aantal bestaande activiteiten in het buitengebied heeft een maatschappelijke functie. Zelfs bij functies die bedrijfsmatig worden uitgeoefend (zoals dagopvang, dierenarts) is het de maatschappelijke relevantie die hier de bestemming bepaalt. De verschillen met de bouw- en gebruiksregels van 'gewone' bedrijfsbestemmingen zijn echter niet zo groot, de verschillen hebben vooral betrekking op individuele functies.

### **Maatschappelijk - Asielzoekerscentrum**

Deze bestemming regelt een bestaand asielzoekerscentrum aan de Wilhelmsweg te Emmen. Het permanent geregelde terrein is opgenomen, de tijdelijke uitbreiding niet.

### **Maatschappelijk - Begraafplaats**

In het buitengebied bevinden zich enkele begraafplaatsen. De bestemming maakt begraafplaatsen (inclusief de grafzuilen) mogelijk. De bebouwing mag met maximaal 25% uitbreiden omdat deze functie ruimte nodig heeft die de gemeente zoveel mogelijk in aansluiting van bestaande begraafplaatsen wil realiseren.

### **Maatschappelijk - Dierenartspraktijk**

Deze bestemming is bedoeld om de bestaande dierenartsenpraktijk mogelijk te maken, zonder dat zich in het buitengebied nieuwe dierenartsenpraktijken kunnen vestigen. Dit bestemmingsplan biedt maximaal 10% uitbreidingsmogelijkheid voor de bestaande praktijk.

### **Maatschappelijk - Dagopvang**

Steeds vaker kunnen ouderen, gehandicapten of andere zorgbehoevende in kleine, op hen gerichte zorglocaties terecht. Ook op het platteland vindt dit fenomeen plaats, waar veelal voormalige boerderijen voor de functie gebruikt worden. In Emmen zijn momenteel twee van deze zorginstellingen. In Emmen vindt in beide instellingen de opvang overdag plaats (geen overnachtingen), deze wordt niet als geurgevoelig aangemerkt.

Dit bestemmingsplan maakt via ontheffing maximaal 10% uitbreiding mogelijk voor de bestaande zorginstellingen. De bouwregels zijn net als die voor (agrarische) bedrijven opgesteld om zoveel mogelijk kwaliteit op het perceel te realiseren.

Nieuwe dagopvang is eventueel mogelijk op vrijkomende agrarische bedrijfspercelen (zie ook de wijzigingsbevoegdheden bij de agrarische bedrijfsbestemmingen).



## Toelichting bij de recreatieve bestemmingen

Onder recreatieve bestemmingen vallen campings, dagrecreatie en hondentrainingslocaties. Voor de recreatiebedrijven wordt de bestaande regeling voor de bedrijven in acht genomen. De kleinschalige kampeerterreinen worden aangeduid middels een aanduiding bij de bestemming waarin ze zijn gelegen. Zo zijn er bijvoorbeeld kleinschalige kampeerterreinen bij agrarische bedrijven en bij wonen. Het aantal bestaande standplaatsen wordt per kleinschalig kampeerterrein geregeld. Daarnaast wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden bestaande kleinschalige kampeerterreinen uit te breiden naar maximaal 25 standplaatsen, conform bestaand beleid. Ook wordt de mogelijkheid opgenomen om nieuwe kleinschalige kampeerterreinen te realiseren (bij andere bestemmingen, zoals bijvoorbeeld bij agrarische bestemmingen en bij sommige bedrijfsbestemmingen).

### **Recreatie – Extensieve dagrecreatie**

De bestemming maakt extensieve dagrecreatie, water en groen, speel- en ligweiden en parkeren mogelijk. Het gaat om het als zodanig bestemmen van enkele bestaande dagrecreatiegebieden. Gebouwen zijn (beperkt) toegestaan t.b.v. de bestemming, voor het beheer en onderhoud.

### **Recreatie – Verblijfsrecreatie**

Deze bestemming is bedoeld om de bestaande reguliere campings mogelijk te maken. Het gaat om verblijfsrecreatie en niet om recreatiewoningen.

Deze bestemming is sterk gebonden aan het buitengebied en krijgt relatief veel uitbreidingsruimte (10% bij recht en bij ontheffing 25% van de bestaande oppervlakte bedrijfsgebouwen). De bouwregels zijn opgesteld om zoveel mogelijk kwaliteit op het perceel te realiseren. Bij ontheffing is de bouw t.b.v. de bestemming, beheer en onderhoud mogelijk. Voor nieuwe verblijfsrecreatieve initiatieven, bijvoorbeeld campings, is een specifieke afweging noodzakelijk en een aparte planherziening is hiervoor de geschikte procedure.

### **Recreatie – Hondentraining**

Deze bestemming regelt de bestaande hondentrainingsveldjes en bijbehorende gebouwen. Onder de bestemming vallen hondentraining en parkeren. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe hondentrainingslocaties mogelijk.

Lichtmasten mogen om die reden niet hoger dan 6 meter zijn. Bij ontheffing is het mogelijk om het erf te verhogen, terreinafscheidingen te realiseren, en te bouwen t.b.v. de bestemming, beheer en onderhoud.

Enkele kleinere hondentrainingsvelden zijn met functieaanduidingen geregeld binnen de Bos en Natuurgebied en Agrarische gebiedsbestemmingen.

## Toelichting bij de Sport bestemmingen

Onder de sportbestemmingen vallen het geluidssportcentrum Pottendijk, maneges en een zwembad.

### **Sport – Geluidssportcentrum**

Onder deze bestemming zijn de functies van het bestaande Pottendijk Geluidssportcentrum mogelijk, zoals motor- en autocross, karting, modelvliegen, schietbaan. Tevens is er horeca mogelijk t.b.v. de bestemming en verder is de bestemming bedoeld voor parkeren, beplantingsstroken, bestaande geluidswallen en nieuwe geluidswallen (met specifieke aanduiding).

De (geluids)effecten van deze functies op de omgeving zijn evident en daarom is deze functie alleen op deze plek mogelijk.

### **Sport – Manege**

De vier bestaande maneges in het buitengebied worden bestemd als "Sport – Manege". In deze bestemming zijn de functies manege, horeca t.b.v. de bestemming en parkeren toegestaan. Op één manege is kleinschalig kamperen en een groepsaccommodatie toegestaan middels een specifieke aanduiding.

De maneges onderscheiden zich van andere bedrijven die aan de paardensport zijn gerelateerd, doordat het recreatieve gebruik duidelijk de boventoon voert, terwijl bij een pension of stoeterij de verzorging, handel en fokkerij centraal staat. Veelal worden bij maneges relatief grote evenementen gehouden die effecten hebben op de omgeving. Het recreatieve karakter heeft andere ruimtelijke gevolgen en daarom is het onderscheid in de bestemmingen zo gemaakt.

De bouwregels zijn net als die voor (agrarische) bedrijven opgesteld om zoveel mogelijk kwaliteit op het perceel te realiseren. Er is één bedrijfswoning toegestaan. Bij ontheffing is de bouw t.b.v. de bestemming, beheer en onderhoud mogelijk. Bij ontheffing is ook het volgende gebruik mogelijk op een manege: Bed & Breakfast accommodatie, beroep/bedrijf aan huis, nieuw terrein voor kleinschalig kamperen, vergroten terrein voor kleinschalig kamperen en inwoning.

Er is geen nieuwvestiging van maneges mogelijk in dit bestemmingsplan. Voor dergelijke initiatieven is een specifieke afweging noodzakelijk en een aparte planherziening is hiervoor de geschikte procedure.

### **Sport – Zwembad**

Deze bestemming is bedoeld om het bestaande (openlucht) zwembad in Weiteveen te regelen. De bestaande regeling is overgenomen. Onder de bestemming vallen extensieve dagrecreatie, speel- en ligweiden, parkeren en horeca t.b.v. de bestemming. Bij ontheffing is de bouw t.b.v. de bestemming, beheer en onderhoud mogelijk.

## Toelichting bij de Verkeersbestemmingen

De wegen met bijbehorende bermen in het plangebied zijn en worden bestemd als Verkeer.

Daarbij is onderscheid gemaakt in:

- Verkeer - Autosnelweg (A37, N34 en N391).
- Verkeer - Weg (overige wegen).
- Verkeer - Spoorverkeer
- Verkeer - Helihaven

### **Verkeer – Auto(snel)weg**

Deze bestemming is bedoeld om de bestaande autowegen en snelwegen te regelen. Onder de bestemming vallen auto(snel)wegen (de N34, de A37 en de N391) met bijbehorende informatiesystemen en signaleringsborden, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, bestaande bruggen en viaducten, waterberging en groenvoorziening.

### **Bouw- en gebruiksregels + ontheffingen**

Er zijn geen gebouwen toegestaan onder de verkeersbestemming. Wel is het mogelijk om erf- en terreinafscheidingen van 1 meter hoog, andere bouwwerken van maximaal 6 m hoog en lichtmasten en informatiesystemen / signaleringsborden van maximaal 10 meter hoog te realiseren. Reclamezuilen zijn alleen toegestaan middels een ontheffing op de gebruiksregels.

### **Aanlegvergunningen**

Binnen de verkeersbestemmingen is het niet zonder meer mogelijk om bepaalde ingrepen te plegen, die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen. Daarvoor is een aanlegvergunning nodig. Bij normaal onderhoud en beheer geldt het verbod niet, bijvoorbeeld voor het verbreden of verharderen van wegen.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Voor de aanleg van viaducten, tunnelbakken of vergelijkbaar kunstwerk is een wijziging nodig. Voordat deze bevoegdheid toepast wordt, moet geluidsonderzoek zijn uitgevoerd.

### **Verkeer – weg**

Deze bestemming is bedoeld om de bestaande overige, kleinere wegen te regelen. Onder de bestemming vallen wegen, fietspaden, voetpaden en straten met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, bestaande bruggen en viaducten, waterberging en groenvoorzieningen.

### **Bouw- en gebruiksregels + ontheffingen**

Er zijn geen gebouwen toegestaan onder de verkeersbestemming. Wel is het mogelijk om erf- en terreinafscheidingen van 1 meter hoog, andere bouwwerken van maximaal 6 m hoog en lichtmasten en informatiesystemen / signaleringsborden van maximaal 6 meter hoog te realiseren. Reclamezuilen zijn alleen toegestaan middels een ontheffing op de gebruiksregels.

### **Aanlegvergunningen**

Binnen de verkeersbestemmingen is het niet zonder meer mogelijk om bepaalde ingrepen te plegen, die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen. Daarvoor is een aanlegvergunning nodig. Bij normaal onderhoud en beheer geldt het verbod niet, bijvoorbeeld voor het verbreden of verharderen van wegen.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de weg Emmen – Klazienaveen verdubbeld worden. Dit betreft een bestaande reservering uit het huidige bestemmingsplan.

**Verkeer – Spoorverkeer**

Deze bestemming maakt de bestaande spoorwegverbindingen en bijbehorende schakelstations mogelijk. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Wel is het mogelijk om erf- en terreinafscheidingen van 1 meter hoog, andere bouwwerken van maximaal 3 meter hoog en stroomleidingen en seinpalen van maximaal 12 meter hoogte te realiseren.

**Verkeer – Helihaven**

Deze bestemming regelt de bestaande helihaven aan het Kanaal B ZZ in Emmer-Compasuum. Onder de bestemming vallen een helikopterhaven, landingsbanen en parkeergelegenheden.

## Toelichting bij de Water bestemming

De hoofdwatgangen binnen het plangebied zijn en worden bestemd als Water. Dit zijn Oranjekanaal, Hoofdkanaal, Oosterdiep/ Verlengde Oosterdiep, Scholtenskanaal/ Verlengde Scholtenskanaal, Bladderswijk, Hoogeveensevaart/ Verlengde Hoogeveensevaart, Zijtak, Dommerskanaal, Stieltjeskanaal en het Schoonebeekerdiep.

In het gebied ligt een aantal watgangen dat in eigendom is van één van de twee waterschappen. Deze watgangen worden ook bestemd als Water.

Binnen de waterbestemming worden naast water ook vaarwegen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en beplanting, agrarisch medegebruik, sluizen en bruggen en erftoegangswegen, dammen, taluds, etc. mede bestemd.

De bouwregels zijn gericht op de waterhuishouding. Er zijn geen gebouwen toegestaan, alleen middels ontheffing is de beperkte realisatie van gebouwen (max. 50 m<sup>2</sup>, 3,5 m) ten behoeve van de bestemming wel mogelijk. Percelen met de bestemming water mogen niet gebruikt worden als ligplaatsen voor woonboten.

In de vigerende bestemmingsplannen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen voor bepaalde ingrepen, die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen. Daarvoor is een aanlegvergunning nodig. Bij normaal beheer en onderhoud geldt het verbod niet, het gaat alleen om de volgende bijzondere ingrepen:

- Het aanleggen van aanlegsteigers/ligplaatsen
- Aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid
- Aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen (> 100 m<sup>2</sup>)
- Aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- Verlagen of het verhogen van het waterpeil;

Dit aanlegvergunningenstelsel dient meerdere doelen: een waterhuishoudkundige, een landschappelijke en een natuurlijk doel, zoals het beschermen van het natuurgebied Bargerveen.

## Toelichting bij de Woon bestemmingen

Dit bestemmingsplan maakt onderscheid tussen vrijstaande en dubbele woningen (hier Wonen-Twee-aan-een genoemd), zoals dat in de huidige plannen ook wordt gedaan. Daarnaast krijgen vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties een woonbestemming.

Voor de Wilms Boo te Nieuw-Schoonebeek is een speciale bestemming gemaakt, waarmee het unieke karakter van deze locatie gewaarborgd blijft.

Het toevoegen van woonfuncties in het buitengebied is in principe niet toegestaan om het buitengebied primair gereserveerd te houden voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied. Toevoegen van woningen kan daarbij tot een ongewenste versterking en verrommeling van het buitengebied leiden. Uitzondering hierop is de realisatie van een nieuwe burgerwoning na het slopen van ontsierende agrarische bebouwing (door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling).

### Wonen - Vrijstaand

Dit zijn alle vrijstaande woningen in het buitengebied.

### Bouwregels & ontheffing

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak staan. Vrijstaande woningen (inclusief bijgebouwen) mogen maximaal 250 m<sup>2</sup> beslaan. Bij de keuze voor grootte van bouwvlakken (maximaal 40 bij 40 meter) is een afweging gemaakt tussen enerzijds het bieden van voldoende mogelijkheden en anderzijds het compact en geconcentreerd houden van woonbebouwing om op deze manier verdichting of verrommeling van het landschap te voorkomen. Als het perceel op basis van eigendomsgrenzen kleiner is, dan is het ingetekende bouwvlak ook kleiner.

Bouwregels zijn zoveel mogelijk direct vertaald in de tekening van het bouwvlak van de bestaande woningen. Bijvoorbeeld het verbod om dicht bij de voorgevel te bouwen is vertaald in een bouwvlak dat niet voor de voorgevel ligt. Daarnaast wordt in de regels rekening gehouden met een vaste afstand vanaf perceelsgrenzen en wordt rekening gehouden met omliggende functies.

De bouwregels (t.a.v. hoogtes, vorm en concentratie) voor de gebouwen en andere bouwwerken zijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak te bewaken en de ruimtelijke effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

De woning moet herkenbaar zijn als hoofdgebouw. Qua oppervlakte en hoogten dienen bijgebouwen ondergeschikt te zijn aan de woning. Tevens wordt voorkomen dat grote bijgebouwen worden gerealiseerd die na verloop van tijd uitgroeien tot ongewenste bedrijfsruimten. Daarnaast gelden bebouwingseisen als bebouwing met kap, nokrichting, passende dakhelling en beperkte goot- en bouwhoogte.

Uitzonderingen op deze bouwregels is in sommige gevallen mogelijk middels ontheffing. Bij ontheffing mogen bijgebouwen wel:

- buiten het bouwvlak staan,
- op minder dan 3 meter van de voorgevel staan.

### Gebruiksregels & ontheffing

- Wonen mag niet in vrijstaande bijgebouwen plaatsvinden, omdat het toevoegen van woonfuncties in het buitengebied in principe niet is toegestaan om het buitengebied primair gereserveerd te houden voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied. Toevoegen van woningen kan daarbij tot een ongewenste versterking en verrommeling van het buitengebied leiden.
- De aanleg van een paardenbak is niet zonder meer toegestaan, omdat dit kan leiden tot (stof)overlast voor de omgeving. Bij een ontheffing kan een afweging tussen belangen van de initiatiefnemer en de omwonenden gemaakt worden.

- Bij een aantal vrijstaande woningen is een bijzondere functie aanwezig, te weten een museum en diverse mogelijkheden voor kleinschalig kamperen. Een specifieke aanduiding per adres maakt dit specifieke gebruik mogelijk. De reden hiervan is dat niet elke activiteit zonder meer mogelijk is op elk woonperceel, oftewel maatwerk heeft geleid tot deze locaties met hun specifieke gebruik. Maatwerk zal ook in de toekomst het middel zijn voor de beoordeling van nieuwe initiatieven.
- Bij ontheffing is het volgende gebruik mogelijk:
  - a) Realisatie Bed & Breakfast accommodatie.
  - b) Realisatie beroep/bedrijf aan huis.
  - c) Realisatie nieuw terrein voor kleinschalig kamperen.
  - d) Vergroten terrein voor kleinschalig kamperen.
  - e) Realisatie paardenbak.

## Wonen - Twee-aan-een

Dit zijn alle twee-onder-1-kap woningen in het buitengebied die ook in het huidige bestemmingsplan al als zodanig bestemd zijn.

### Bouwregels & ontheffing

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak staan. Vrijstaande woningen (inclusief bijgebouwen) mogen maximaal 250 m<sup>2</sup> beslaan. Bij de keuze voor grootte van bouwvlakken (maximaal 40 bij 40 meter) is een afweging gemaakt tussen enerzijds het bieden van voldoende mogelijkheden en anderzijds het compact en geconcentreerd houden van woonbebouwing om op deze manier verdichting of verrommeling van het landschap te voorkomen. Als het perceel op basis van eigendomsgrenzen kleiner is, dan is het ingetekende bouwvlak ook kleiner.

Bouwregels zijn zoveel mogelijk direct vertaald in de tekening van het bouwvlak van de bestaande woningen. Bijvoorbeeld het verbod om dicht bij de voorgevel te bouwen is vertaald in een bouwvlak dat niet voor de voorgevel ligt. Daarnaast wordt in de regels rekening gehouden met een vaste afstand vanaf perceelsgrenzen en wordt rekening gehouden met omliggende functies.

De bouwregels (t.a.v. hoogtes, vorm en concentratie) voor de gebouwen en andere bouwwerken zijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak te bewaken en de ruimtelijke effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

De woning moet herkenbaar zijn als hoofdgebouw. Qua oppervlakte en hoogten dienen bijgebouwen ondergeschikt te zijn aan de woning. Tevens wordt voorkomen dat grote bijgebouwen worden gerealiseerd die na verloop van tijd uitgroeien tot ongewenste bedrijfsruimten. Daarnaast gelden bebouwingseisen als bebouwing met kap, nokrichting, passende dakhelling en beperkte goot- en bouwhoogte.

Uitzonderingen op deze bouwregels is in sommige gevallen mogelijk middels ontheffing. Bij ontheffing mogen bijgebouwen wel:

- buiten het bouwvlak staan,
- op minder dan 3 meter van de voorgevel staan.

### Gebruiksregels & ontheffing

- Wonen mag niet in vrijstaande bijgebouwen plaatsvinden, omdat het toevoegen van woonfuncties in het buitengebied in principe niet is toegestaan om het buitengebied primair gereserveerd te houden voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied. Toevoegen van woningen kan daarbij tot een ongewenste verstening en verrommeling van het buitengebied leiden.
- De aanleg van een paardenbak is niet zonder meer toegestaan, omdat dit kan leiden tot (stof)overlast voor de omgeving. Bij een ontheffing kan een afweging tussen belangen van de initiatiefnemer en de omwonenden gemaakt worden.
- Bij ontheffing is het volgende gebruik mogelijk:
  - a) Realisatie Bed & Breakfast accommodatie
  - b) Realisatie beroep/bedrijf aan huis

- c) Realisatie nieuw terrein voor kleinschalig kamperen
- d) Vergroten terrein voor kleinschalig kamperen
- e) Realisatie paardenbak

**Wijzigingsbevoegdheid**

De bestemming Wonen-Twee-aan-een kan worden gewijzigd in Wonen-Vrijstaand, onder voorwaarde dat de rooilijn gehandhaafd blijft, omdat het aanzicht belangrijk is voor de ruimtelijke kwaliteit.



## **Wonen - VAB (vrijgekomen agrarische bebouwing)**

Dit zijn alle woonlocaties in voormalige boerderijen, die in het huidige bestemmingsplan al als zodanig bestemd zijn, met daar aan toegevoegd de agrarische bedrijfslocaties die niet meer agrarisch in gebruik zijn. De bestemming is bedoeld voor wonen in woonboerderijen en voormalige agrarische bedrijven.

Binnen deze bestemming kan eventueel een maatschappelijke, recreatieve of een niet-agrarische bedrijfsfunctie in een lichte milieu-categorie toegestaan worden. Wel moet rekening worden gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen agrarische bedrijven. Ook moeten overlastsituaties in de omgeving worden voorkomen, bijvoorbeeld ten aanzien van mogelijke verkeersaantrekkende werking.

### **Bouwregels & ontheffing**

Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak staan. Wonen-VAB (woonboerderijen) mogen maximaal 250 m<sup>2</sup> beslaan (inclusief bijgebouwen) vanwege de bestaande grotere volumes. Meer oppervlakte is toegestaan als dit onder het overgangsrecht valt.

Bouwvlakken binnen deze bestemming zijn om de bestaande bebouwing gelegd en beslaan maximaal 40 bij 40 meter, of kleiner als het perceel kleiner is. Bij de keuze voor grootte van bouwvlakken is een afweging gemaakt tussen enerzijds voldoende mogelijkheden bieden en anderzijds het compact en geconcentreerd houden van woonbebouwing om op deze manier verdichting of verrommeling van het landschap te voorkomen.

Bouwregels zijn zoveel mogelijk direct vertaald in de tekening van het bouwvlak van de bestaande woningen. Bijvoorbeeld het verbod om dicht bij de voorgevel te bouwen is vertaald in een bouwvlak dat niet voor de voorgevel ligt. Daarnaast wordt in de regels rekening gehouden met een vaste afstand vanaf perceelsgrenzen en wordt rekening gehouden met omliggende functies.

De bouwregels (t.a.v. hoogtes, vorm en concentratie) voor de gebouwen en andere bouwwerken zijn opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het bouwvlak te bewaken en de ruimtelijke effecten op de omgeving zo veel mogelijk te beperken.

De woning moet herkenbaar zijn als hoofdgebouw. Qua oppervlakte en hoogten dienen bijgebouwen ondergeschikt te zijn aan de woning. Tevens wordt voorkomen dat grote bijgebouwen worden gerealiseerd die na verloop van tijd uitgroeien tot ongewenste bedrijfsruimten. Daarnaast gelden bebouwingseisen als bebouwing met kap, nokrichting, passende dakhelling en beperkte goot- en bouwhoogte.

Ook de toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit. De regeling kan toegepast worden voor de boerderijen die geen agrarische functie meer hebben. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om onder voorwaarden één of meerdere woningen te creëren als tegenprestatie voor sloop van ontsierende vrijgekomen agrarische bebouwing.

Bij ontheffing op deze bouwregels mogen bijgebouwen wel:

- buiten het bouwvlak staan,
- op minder dan 3 meter van de voorgevel staan.
- Een groter oppervlakte beslaan, namelijk max. 100 m<sup>2</sup>

Bij ontheffing op deze bouwregels mag bebouwing boven 250 m<sup>2</sup> worden vervangen (saneringsregeling).

### **Gebruiksregels & ontheffing**

- Wonen mag niet in vrijstaande bijgebouwen plaatsvinden, omdat het toevoegen van woonfuncties in het buitengebied in principe niet is toegestaan om het buitengebied primair gereserveerd te houden voor de functies die afhankelijk zijn van het buitengebied. Toevoegen van woningen kan daarbij tot een ongewenste verstening en verrommeling van het buitengebied leiden.

- De aanleg van een paardenbak is niet zonder meer toegestaan, omdat dit kan leiden tot (stof)overlast voor de omgeving. Bij een ontheffing kan een afweging tussen belangen van de initiatiefnemer en de omwonenden gemaakt worden.
- Bij een aantal woonboerderijen hebben een bijzondere functie, te weten: diverse mogelijkheden voor kleinschalig kamperen, een galerie, opslag van caravans, een activiteit in een lichte milieucategorie, een handelonderneming, een schildersbedrijf, een prostitutie- en escortbedrijf en kantoor en maatschappelijke doeleinden. Een specifieke aanduiding per adres maakt dit specifieke gebruik mogelijk. De reden hiervan is dat niet elke activiteit zonder meer mogelijk is op elk woonperceel, oftewel maatwerk heeft geleid tot deze specifieke locaties met hun specifieke gebruik en maatwerk zal ook in de toekomst het middel zijn voor de beoordeling van nieuwe initiatieven.
- Bij ontheffing is het volgende gebruik mogelijk:
  - a) Realisatie Bed & Breakfast accommodatie
  - b) Realisatie beroep/bedrijf aan huis
  - c) Realisatie nieuw terrein voor kleinschalig kamperen
  - d) Vergroten terrein voor kleinschalig kamperen
  - e) Realisatie paardenbak
  - f) Hoofdgebouw W-VAB splitsen in twee wooneenheden

Een voormalige boerderij mag na ontheffing dus worden gesplitst in 2 woningen. Ook is inwoning in een woonboerderij mogelijk met ontheffing. Dit kan nodig zijn als de voormalige boerderij door zijn omvang niet te onderhouden is door 1 huishouden. Een boerderij biedt meestal voldoende ruimte voor meerder huishoudens en dis daarom een geschikte oplossing voor de onderhoudsopgave. Hiermee wordt behoud van boerderijen met soms belangrijke cultuurhistorische waarde gestimuleerd.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Met een wijziging is functieverandering ook mogelijk bij agrarische bedrijfsbeëindiging. Hiermee wordt de leefbaarheid op het gestimuleerd. Er wordt niet op voorhand met een limitatieve lijst gewerkt, maar natuurlijk wordt alle belangen en mogelijke gevolgen van het initiatief bij elke aanvraag zorgvuldig afgewogen. De afweging wordt gemaakt tussen de landschappelijke, cultuurhistorische, maatschappelijke, (bedrijfs-)economische, milieutechnische, verkeerstechnische en hydrologische aspecten voor zover die relevant zijn voor de bewuste nieuwe ontwikkeling. In elke situatie kunnen deze aspecten ook anders zijn en daarom kan het bestemmingsplan niet tevoren exact aangeven wat wel en niet passend is.

De Ruimte voor Ruimte-regeling is toepasbaar middels een wijzigingsbevoegdheid.

Ook middels een wijziging kan de Woonbestemming weer terug wijzigen naar de bestemming Agrarisch – Grondgebonden 1 of 2, als een bedrijfsplan laat zien dat er voldoende basis is voor een agrarisch bedrijf. Bij wijziging moet opnieuw de eventuele wederzijdse hinder tussen boerderij en omliggende woningen worden bekeken, alsmede milieutechnische en andere aspecten.

Nieuwvestiging van woonboerderijen is niet toegestaan.

### **Wonen - Wilms Boo**

De bestemming biedt ruimte aan de bestaande Wilms Boo. Deze bestemming legt de bestaande situatie vast. Het maakt de volgende doeleinden mogelijk: museum, atelier, bed en breakfast of erfgoedlogie (max. 4 personen), kleinschalig bijeenkomsten (max. 25 personen), kleinschalige detailhandel (verkoop ter plaatse vervaardigde producten) en wonen (maximaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw). De bouw- en gebruiksregels zijn hierop gericht.

Voor de Wilms Boo is een speciale bestemming gemaakt, waarmee het unieke karakter gewaarborgd blijft.

## Toelichting bij de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen

De dubbelbestemmingen zijn niet nieuw, alle bestaande voorwaarden zijn overgenomen uit bestaand beleid. De benaming en indeling zijn wel nieuw. Ze worden nu aangegeven met 'dubbelbestemming' of 'aanduidingsregels'.

Volgens de wettelijke standaard moeten aspecten die betrekking hebben op verschillende enkelbestemmingen dubbel worden bestemd. Ze overlappen als het ware de enkelbestemmingen.

Een perceel kan bijvoorbeeld een agrarische enkelbestemming hebben en tegelijkertijd een bepaalde archeologische waarde. Een perceel met de enkelbestemming verkeer kan tevens binnen de invloedssfeer van een hoogspanningsverbinding liggen of een perceel met de enkelbestemming water kan tevens in een laagvliegroute liggen.

De dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen zijn bedoeld om de randvoorwaarden te garanderen van een aantal aspecten. De regels beschrijven per aspect hoe de randvoorwaarden worden gewaarborgd.

Het gaat om de volgende aspecten:

- Dubbelbestemmingen:
  - Waarde - Archeologie 1
  - Waarde - Archeologie 2
  - Leiding – Hoogspanningsverbinding
  - Leiding – Gas
  - Leiding – NAM
  
- Gebiedsaanduidingen:
  - Milieuzone – Waterwingebied
  - Milieuzone– Grondwaterbeschermingsgebied
  - Geluidszone - Industrie
  - Luchtvaartverkeerszone
  - Vrijwaringszone - Straalpaden
  - Vrijwaringszone - Molenbiotoop

## Toelichting bij de dubbelbestemmingen Archeologie

Het plangebied kent verschillende archeologische waarden, variërend van een 'reeds ontdekt en erkend' monument tot verwachtingen over mogelijke archeologische vindplaatsen. De archeologische (verwachtings)waarden worden in het bestemmingsplan beschermd en veiliggesteld. Totdat de Gemeente Emmen zelf onderbouwd archeologiebeleid heeft vastgesteld, is het provinciaal beleid van toepassing. Het provinciale beleid is verwoord in de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) en de Indiatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Er gelden verschillende beschermingsniveaus voor monumenten en voor gebieden met bepaalde verwachtingswaarden.

### Waarde - Archeologie 1

Deze bestemming is bedoeld voor de bescherming en veiligstelling van waardevolle archeologische monumenten die reeds op de Archeologische Monumenten Kaart zijn aangegeven (AMK gebieden). Het betreft gebieden met bijvoorbeeld de locaties van hunebedden en grafheuvels.

De bestaande rijks -, provinciale en gemeentelijke monumenten zijn niet op kaart weergegeven, omdat deze al een beschermde status hebben vanuit andere regelgeving. Wel geeft onderstaande lijst de locaties van de monumenten weer.

In de lijst zijn de monumenten als volgt te onderscheiden:

AR	Archeologisch monument (volgens Archeologische Monumenten Kaart)
GM	Gemeentelijk monument
PM	Provinciaal monument
RM	Rijksmonument
PMV	Provinciaal monument in procedure, valt onder voorbescherming

type	Adres	Plaats	Omschrijving
AR	Barger-Oosterveld, Veldweg	Emmen	Terrein met overblijfselen van 2 veenbruggen.
AR	Heerenstreek	Nieuw-Dordrecht	Terrein met overblijfselen van houten weg.
AR	Heidehiem; de Wolfsbergen	Emmen	Urnenveld
AR	Schietbaanweg	Westenesch	Terrein met het hunebed D 42.
AR	Valtherbosch	Emmen	Terrein met een grafheuvel.
AR	Valtherbosch	Emmen	Terrein met de hunebedden D 38, D 39, D 40, een grafheuvel en een complex zogenaamde hoogakkers.
AR	Valtherbosch	Emmen	Terrein met een grafheuvel.
AR	Valtherbosch	Emmen	Terrein met 6 grafheuvels en mogelijk sporen van een urnenveld.
AR	Valtherbosch	Emmen	Standplaats van vernielde hunebed D 37A.
AR	Valtherbosch	Emmen	Terrein met 3 grafheuvels.
AR	Valtherbosch	Emmen	Terrein met een grafheuvel.
GM	Dommerskanaal ZZ 110	Nieuw-Amsterdam	Krimpenboerderij (1912)
GM	Pannenkoekendijk 82	Erica	Krimpenboerderij (1911)
GM	Pannenkoekendijk 90	Erica	Villaboerderij (1935)
GM	Roswinkelerstraat 101	Roswinkel	Krimpenboerderij (1922)
GM	Vaart ZZ 104a-105	Nieuw-Amsterdam	Marechausseekazerne (1890)
GM	Verlengde Oosterdiep 167	Barger-Compascuum	Schutsluis (1900)
GM	Weedingerkanaal NZ 208	Nieuw-Weerdinge	Villa (1910)

GM	Weedingerkanaal NZ 212	Nieuw-Weerdinge	Dwarsboerderij (1919)
GM	Weedingerkanaal ZZ 68	Nieuw-Weerdinge	Villaboerderij (1910)
PM	Europaweg 46	Schoonebeek	Boerderij (1905)
PM	Grens Europaweg paal 160 I	Grens bij Nieuw-Schoonebeek	Grenspaal (rond 1800)
PM	Griendtsveenstraat (in Dommerskanaal)	Erica	Schutsluis (rond 1925)
PM V	Schoonebeekerdiep	Schoonebeek	Waarnemingspost Luchtwacht (1954)
RM	Europaweg 12	Schoonebeek	Boerderij
RM	Nieuw Amsterdamseweg 7	Schoonebeek	Boerderij
RM	Roswinkelerstraat 82	Roswinkel	Boerderij (1910-1915)

### Bouwregels & ontheffing

Op percelen met een dubbelbestemming archeologie 1 (de AMK gebieden) zijn geen nieuwe gebouwen en andere bouwwerken toegestaan, omdat dit afbreuk doet aan de uitstraling, visuele en informatieve waarde.

Dit bouwverbod geldt niet voor het verbouwen van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd.

Dit bouwverbod geldt ook niet voor het bouwen van een gebouw of ander bouwwerk dat kleiner is dan 70 m<sup>2</sup>, omdat dit de ondergrond rond het monument niet onevenredig verstoort.

Ontheffing op de bouwregels kan worden verleend als:

- er sprake is van herbouw met dezelfde maatvoering, want dit heeft geen invloed op het monument.
- het gebouw of bouwwerk groter is dan 70 m<sup>2</sup>, zodat bij de vergunninglening een goede afweging gemaakt kan worden tussen de invloed op de ondergrond rond het monument en het belang van het bouwwerk.
- als niet dezelfde maatvoering van toepassing is, dan is (ver)bouwen wel mogelijk, maar dan alleen onder de volgende voorwaarden die de monumentale waarden beschermen:
  - a) er worden technische maatregelen genomen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden of;
  - b) er wordt opgravingen gedaan of;
  - c) de (ver)bouw wordt begeleid door een archeologische deskundige.

### Aanlegvergunningen

De archeologische monumentale waarden worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel, zoals dat nu ook in de vigerende plannen is opgenomen.

Ingrepen die de archeologische monumentale waarden op een perceel kunnen aantasten, zijn dus alleen mogelijk via een aanlegvergunning. Het gaat om vele bijzondere ingrepen (zie opsomming in de regels).

### Wijzigingsbevoegdheid

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 kan gedeeltelijk vervallen als uit onderzoek blijkt dat de archeologische waarde van het gebied kleiner is.

### Waarde - Archeologie 2 (Archeologische verwachtingswaarden)

Deze bestemming richt zich op gebieden waar naar verwachting archeologische vindplaatsen aangetroffen kunnen worden. De bestemming is bedoeld voor bescherming en veiligstelling van de archeologische verwachtingswaarden volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Voor de hoogte van deze verwachtingswaarden sluit het bestemmingsplan aan bij de provinciale gegevens die op de IKAW staan. Hoe hoog de verwachting in een bepaald gebied is om archeologische vindplaatsen aan te treffen, heeft de IKAW gebaseerd op informatie over de bewoningsgeschiedenis. De IKAW legt het verband tussen de bodemgesteldheid en activiteiten

van mensen in het verleden. Op basis daarvan zijn op de kaart drie gradaties ingekleurd (hoge, middelhoge en lage verwachtingswaarde).

Deze hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarden worden in het bestemmingsplan op gelijke wijze beschermd en veiliggesteld. Gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden krijgen geen extra bescherming.

### **Bouwregels & ontheffing**

Op percelen met een dubbelbestemming archeologie 2 (gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde) zijn geen nieuwe gebouwen en andere bouwwerken toegestaan groter dan 500 m<sup>2</sup>, omdat dit afbreuk doet aan de uitstraling, visuele en informatieve waarde. Dit bouwverbod geldt niet voor het verbouwen van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, in generlei opzicht wordt vergroot of veranderd. Dit bouwverbod geldt ook niet voor het bouwen van een gebouw of ander bouwwerk dat kleiner is dan 500 m<sup>2</sup>, omdat dit de verwachte waarden in de ondergrond niet onevenredig aantast.

Ontheffing op de bouwregels kan worden verleend als:

- er sprake is van herbouw met dezelfde maatvoering, want dit heeft geen invloed op het monument.
- het gebouw of bouwwerk groter is dan 500 m<sup>2</sup>, zodat bij de vergunninglening een goede afweging gemaakt kan worden tussen de invloed op de ondergrond rond het monument en het belang van het bouwwerk.
- als niet dezelfde maatvoering van toepassing is, dan is (ver)bouwen wel mogelijk, maar dan alleen onder de volgende voorwaarden die de monumentale waarden beschermen:
  - a) er worden technische maatregelen genomen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden of;
  - b) er wordt opgravingen gedaan of;
  - c) de (ver)bouw wordt begeleid door een archeologische deskundige.

### **Aanlegvergunningen**

De archeologische monumentale waarden worden beschermd middels een aanlegvergunningstelsel, zoals dat nu ook in de vigerende plannen is opgenomen. Ingrepen die de archeologische monumentale waarden op een perceel kunnen aantasten, zijn dus alleen mogelijk via een aanlegvergunning. Het gaat om vele bijzondere ingrepen (zie opsomming in de regels).

### **Wijzigingsbevoegdheid**

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 kan geheel of gedeeltelijk vervallen als uit onderzoek blijkt dat er respectievelijk geen archeologische waarden aanwezig zijn of als het gebied kleiner blijkt te zijn.

Ook kan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 aan gebied toegekend worden als uit onderzoek blijkt dat hogere verwachtingen gerechtvaardigd zijn.

## Toelichting bij de dubbelbestemming Leiding – Hoogspanningsverbinding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met een zone rondom bestaande hoogspanningsverbindingen. Deze dubbelbestemming is bedoeld om te waarborgen dat er geen belemmerende activiteiten in die zone plaatsvinden. De randvoorwaarden die van belang zijn voor de hoogspanningsleidingen, zijn verwoord in de bouwregels en een aanlegvergunningstelsel.

### **Bouwregels**

- Er mag niet gebouwd worden binnen een afstand van 25 meter ter weerszijden van de hoogspanningsleiding van 110 kV en binnen een afstand van 36 meter ter weerszijden van de hoogspanningsleiding van 380 kV, uitgezonderd andere bouwwerken die ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden opgericht (maximaal 30 meter hoog voor 110 kv-leidingen en maximaal 60 meter hoog voor 380 kv-leidingen).
- Gebouwen openbaar nut met een goothoogte van 3 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>.

### **Aanlegvergunningen**

Ingrepen die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen, zijn alleen mogelijk via een aanlegvergunning. Bij normaal gebruik geldt het verbod niet (dus dan is er geen aanlegvergunning nodig).

Een voorwaarde bij de vergunningverlening is dat er advies van de betreffende leidingbeheerder moet worden gevraagd en meegewogen.

## Toelichting bij de dubbelbestemming Leiding – Gas

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met een zone rondom gasleidingen. Deze dubbelbestemming is bedoeld voor hoofdgastransportleidingen en het beheer en de instandhouding daarvan.

De bouwregels en een aanlegvergunningenstelsel vormen de randvoorwaarden die van belang zijn voor de gasleidingen, zodat er geen belemmerende activiteiten in de zones rondom de gasleidingen kunnen plaatsvinden.

### **Bouwregels**

- Binnen een afstand van 5 meter te weerszijden van de ondergrondse aardgastransportleiding mag niet worden gebouwd.
- Gebouwen ten dienste van het openbaar nut zijn wel toegestaan, met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een goothoogte van 3 m.
- Uitzonderingen zijn van toepassing op aanpassingen aan bestaande woningen die in deze zone liggen.

### **Aanlegvergunningen**

Ingrepen die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen, zijn alleen mogelijk via een aanlegvergunning. Bij normaal gebruik geldt het verbod niet (dus dan is er geen aanlegvergunning nodig).

Een voorwaarde bij de vergunningverlening is dat er advies van de betreffende leidingbeheerder moet worden gevraagd en meegewogen.



## **Toelichting bij de dubbelbestemming Leiding – NAM**

Deze dubbelbestemming is bedoeld om de herontwikkeling van het olieveld Schoonebeek mogelijk te maken. Daarmee zijn stoom-, olie- & water- en gasleidingen gemoeid.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met een zone rondom de leidingen.

Er gelden randvoorwaarden die van belang zijn voor het functioneren van de NAM-leidingen, zodat er geen belemmerende activiteiten in de zones rondom de leidingen kunnen plaatsvinden.

### **Aanlegvergunningen**

Ingrepen die de ruimtelijke en visuele structuur van een gebied kunnen veranderen, zijn alleen mogelijk via een aanlegvergunning. Bij normaal gebruik geldt het verbod niet (dus dan is er geen aanlegvergunning nodig).

Een voorwaarde bij de vergunningverlening is dat er advies van de betreffende leidingbeheerder moet worden gevraagd en meegewogen.

## **Toelichting bij de gebiedsaanduiding Milieuzone – Waterwingebied**

Deze aanduiding is bedoeld voor de bescherming van het waterwingebied in het Valtherbos.

De bouwregels en het gebruik in deze zone zijn gericht op de bescherming van het grondwater en de bodem ten behoeve van drinkwatervoorziening. Er mag niet worden gebouwd, uitgezonderd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van waterwindoeleinden met een maximale hoogte van 6 meter.

Volgens de gebruiksregels is in de zone geen zwemgelegenheid toegestaan en mag er geen opslag van mogelijk verontreinigende activiteiten / afvalstoffen plaatsvinden.

Een aanlegvergunning is bedoeld om te voorkomen dat er zonder meer activiteiten plaats kunnen vinden die de drinkwatervoorziening met bijbehorend waterwingebied aantasten.

## **Toelichting bij de gebiedsaanduiding Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied**

Het waterwingebied in het Valtherbos en het aangrenzende grondwaterbeschermingsgebied wordt aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. De gronden zijn daarmee naast de basisbestemmingen aangeduid voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van drinkwatervoorziening.

Een aanlegvergunning is bedoeld om te voorkomen dat er zonder meer activiteiten plaats kunnen vinden die de grondwaterkwaliteit ten behoeve van drinkwatervoorziening aantasten.

## **Toelichting bij de gebiedsaanduiding Geluidszone - Industrie**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met geluidszones rondom bepaalde bedrijven. Binnen deze dubbelbestemming mogen geen geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd.

Met wijziging van het bestemmingsplan zijn de geluidszones eventueel te verkleinen.

## **Toelichting bij de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerszone**

Deze aanduiding geeft de laagvliegroute weer van het luchtvaartverkeer. De aanduiding is bedoeld voor de handhaving van openheid met het oog op het gebruik als laagvliegroute. Binnen de zone mogen gebouwen en andere bouwwerken niet hoger zijn dan maximaal 30 meter. Ontheffing kan worden verleend tot maximaal 40 meter, indien overleg heeft plaatsgevonden met de Inspectie verkeer en waterstaat.

## **Toelichting bij de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Straalpaden**

Deze aanduiding geeft een vrijwaringszone aan rond straalpaden. Straalpaden zijn optisch vrije paden met een breedte van circa 200 meter ten behoeve van de telecommunicatie. Omdat voor het berichtenverkeer gebruik wordt gemaakt van straalverbindingen, dient tussen de zend- en ontvangstations een vrije baan (straalpad genoemd) aanwezig te zijn. Binnen de zone mogen gebouwen en andere bouwwerken niet hoger zijn dan maximaal 30 meter. Ontheffing kan worden verleend tot maximaal 40 meter, indien overleg heeft plaatsgevonden met de beheerder van de straalverbinding.

## **Toelichting bij de gebiedsaanduiding Vrijwaringszone - Molenbiotoop**

Deze aanduiding geeft vrijwaringszones aan van de molenbiotopen. Dat zijn zones die ervoor zorgen dat een optimale windvang voor de molen aanwezig blijft. Dit houdt in dat er eisen worden gesteld aan de hoogte van bouwwerken en beplanting. De molenbeschermingszone is opgenomen rond molens die in bedrijf zijn. Van alle molens in Emmen hebben drie molens hun biotoop (gedeeltelijk) in het buitengebied liggen. Dit zijn de molens in Zuidbarge, Erica (Heidebloem) en Emmer-Compasuum (Grensveld).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone wordt advies gevraagd aan de Vereniging tot behoud van molens in Nederland.

## **Bijlage:**

Rapport "Buitengebied Emmen, De Gemeente Emmen in het perspectief van het landschap".