Kaart 1

Kaart 2

N

Ten Boer
Overschild
Tjuchem
Steendam
Wagenborgen
Luddeweer
Siddeburen
Heltum
Lageland
Schildwolde
Meerstad
GRONINGEN
Woudbloem
Stochteren
Harkstede
Scharmer
Froombosch
Noordbroek
Waterhuizen
Westerbroek
Kolham
Scheemda
Zuidbroek
Haren
Foxhol
Sappemeer
Hoogezand
Kropswolde
Tripscompagnie
Meeden
Winschoten
Muntendam
Borgercompagnie
Veendam
Kiel-Windeweer
Oude Pekela
Zuidlaren
Nieuwe Pekela

Legenda:

- Gemeentegrens
- Plangrens bestemmingsplan Buitengebied
- Buiten plangrens Buitengebied

Landschappelijke waarden:

- Karakteristieke Waterlopen
- Kanalen En Wijken
- Groene Linten
- Karakteristieke Laagten
- Cultuurhistorisch waardevolle dijken en dijkrestanten
- Glaciale Ruggen
- Diepe Waterplassen
- Dekzandruggen
- Reliefinversie
- Grootschalig Open Landschap

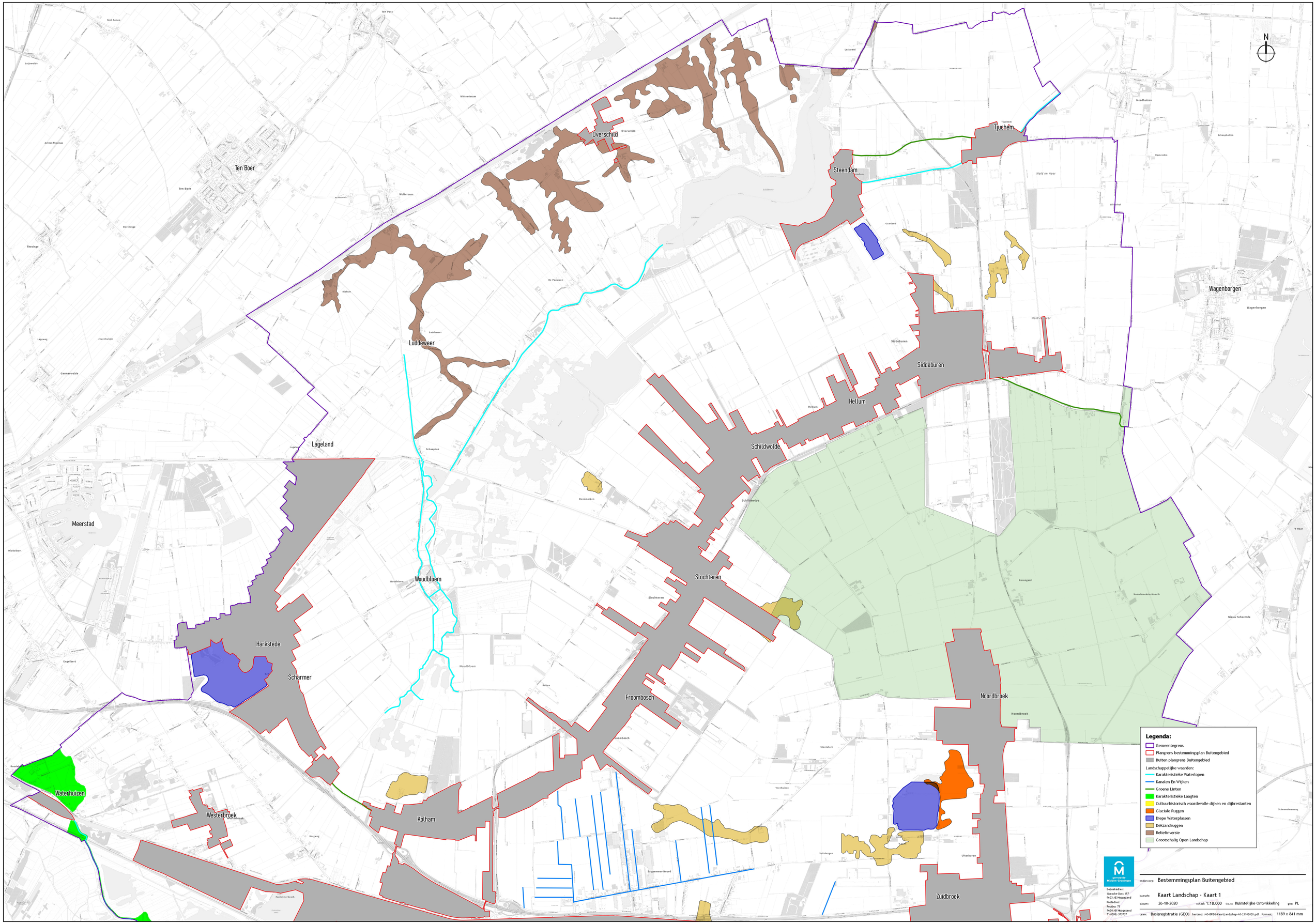
gemeente Midden-Groningen
bezoekadres:
Gerecht-Oost 117
9603 AE Hoogezand
Postadres:
Postbus 75
9600 AB Hoogezand
T: (0598) 373737

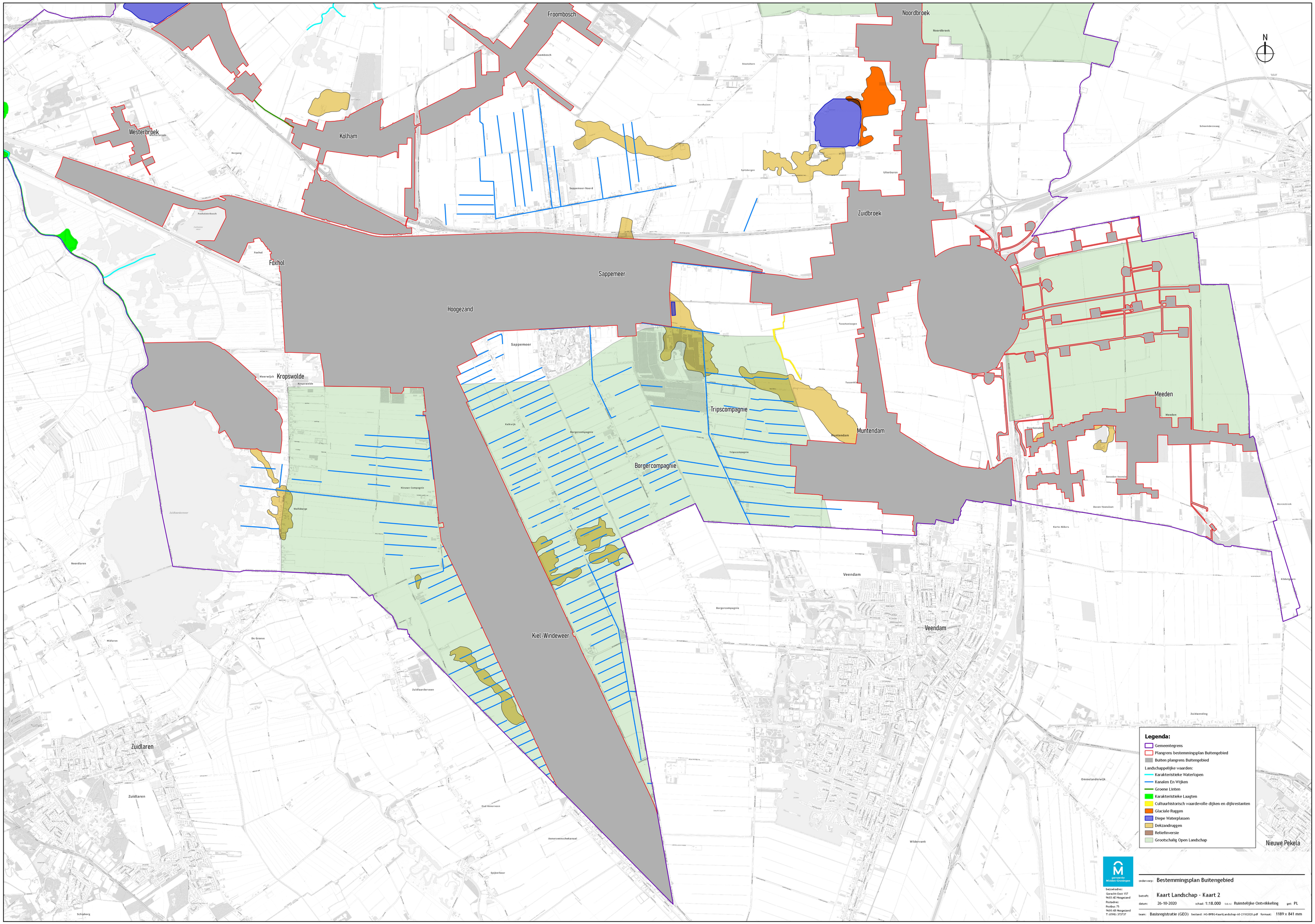
onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied

betreft: Kaart Landschap - Overzicht

datum: 26-10-2020 schaal: 1:32.000 t.a.v.: Ruimtelijke Ontvlikkeling get: PL

team: Basisregistratie (GEO) bestand: MG-BPBG-KaartLandschap-A0-21102020.pdf formaat: 1189 x 841 mm


N
Ten Boer
Overschild
Tjuchem
Steendam
Wagenborgen
Luddeweer
Siddeburen
Hellum
Lageland
Schildwolde
Meerstad
Woudbloem
Slochteren
Harkstede
Scharmer
Froombosch
Noordbroek
Waterhuizen
Westerbroek
Kolham
Zuidbroek
Legenda:
Gemeentegrens
Plangrens bestemmingsplan Buitengebied
Buiten plangrens Buitengebied
Landschappelijke waarden:
Karakteristieke Waterlopen
Kanalen En Wijken
Groene Linten
Karakteristieke Laagten
Cultuurhistorisch waardevolle dijken en dijkrestanten
Glaciale Ruggen
Diepe Waterplassen
Dekzandruggen
Reliefinversie
Grootschalig Open Landschap
gemeente Midden-Groningen
bezoekadres:
Gerecht-Oost 117
9603 AE Hoogezand
Postadres:
Postbus 75
9600 AB Hoogezand
T: (0598) 372737
onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied
betreft: Kaart Landschap - Kaart 1
datum: 26-10-2020
schaal: 1:18.000
t.a.v.: Ruimtelijke Ontvlikkeling
get: PL
team: Basisregistratie (GEO)
bestand: MG-BPBG-KaartLandschap-A0-21192020.pdf
formaat: 1189 x 841 mm


N
Froombosch
Noordbroek
Westerbroek
Kolham
Zuidbroek
Foxhol
Sappemeer
Hoogezand
Kropswolde
Tripscompagnie
Muntendam
Meeden
Borgercompagnie
Kiel-Windeweer
Veendam
Zuidlaren
Nieuwe Pekela
Legenda:
Gemeentegrens
Plangrens bestemmingsplan Buitengebied
Buiten plangrens Buitengebied
Landschappelijke waarden:
Karakteristieke Waterlopen
Kanalen En Wijken
Groene Linten
Karakteristieke Laagten
Cultuurhistorisch waardevolle dijken en dijkrestanten
Glaciale Ruggen
Diepe Waterplassen
Dekzandruggen
Reliefinversie
Grootschalig Open Landschap
gemeente Midden-Groningen
bezoekadres:
Gorecht-Oost 157
9603 AE Hoogezand
Postadres:
Postbus 75
9600 AB Hoogezand
T: (0598) 373737
onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied
betreft: Kaart Landschap - Kaart 2
datum: 26-10-2020
schaal: 1:18.000
t.o.v.: Ruimtelijke Ontwikkeling
get: PL
team: Basisregistratie (GEO)
bestand: IHO-BPBG-Kaart1_Landschap-A0-21102020.pdf
formaat: 1189 x 841 mm

GEMEENTE MIDDEN-GRONINGEN **LIJST BESTAANDE BEDRIJVEN**

Adres	Huisnr.	Plaats	bestemming	type bedrijf	**milieucategorie**
Woldweg	40	Foxhol	B	stalling vrachtauto's	3.1
Groenedijk	17 nabij	Froombosch	B	gronddepot	3.1
De Vosholen	2	Hoogezand	B	bouw- en aannemersbedrijf	3.2
Kalkwijk	96	Hoogezand	B	autodemontagebedrijf	3.2
Kalkwijk	157	Hoogezand	B	vm. autodemontagebedrijf	3.1
Kielsterachterweg	7	Hoogezand	B	verwerker van organisch afval	3.2. t/m 5.2
Nieuwe Compagnie	9	Kiel-Windeweer	B	composteer - (met helofytenfilter) en transportbedrijf en opslag grond	5.2
Nieuwe Compagnie	17	Kiel-Windeweer	B	handelsonderneming	3.1
Nieuwe Compagnie	23	Kiel-Windeweer	B	vlooienmarkt	3.1
Zuidlaarderweg	2	Kiel-Windeweer	B	loonbedrijf	3.1
Woldweg	70	Kropswolde	B	bedrijfsmatige molen	3.1
Woldweg	87	Kropswolde	B	DEKRO	3.1
Woldweg	122	Kropswolde	B	houtzagerij	3.2
Hamweg	6	Lageland	B	agrarische dienstverlening/hovenier	3.1
Slochtermeenteweg	3 bij	Luddeweer	B	houtzagerij	3.1
Duurkenakker	23	Meeden	B	handelsonderneming	**3.1**
Duurkenakker	25	Meeden	B	loonbedrijf	**3.1**
Hamrik	4	Noordbroek	B	bouw- en onderhoudswerkzaamheden	**3.1**
Sappemeersterweg	29a	Noordbroek	B	montagebedrijf	**3.1**
Slochterweg	6	Noordbroek	B	bouw- en aannemersbedrijf	**3.1**
Graauwedijk	4	Overschild	B	bouw, opslag , testen en stalling van kermisattracties alsmede constructiewerkplaats en 6 woonwagenstandplaatsen	3.2
Graauwedijk	6	Overschild	B	loonbedrijf	3.1
Graauwedijk	82	Overschild	B	loonbedrijf	3.1
Laanweg	10	Overschild	B	loonbedrijf	3.1
Meenteweg	11	Overschild	B	opslag wegenbouw , zoutopslag e.d. provincie	3.1
Oosterpaauwenweg	2	Overschild	B	opslag en stalling van kermisattracties	3.1
Borgercompagnie	23	Sappemeer	B	opslag kalkmeststoffen	3.1
Borgercompagnie	24	Sappemeer	B	timmer- en klussenbedrijf	3.1
Noordbroeksterstraat	87	Sappemeer	B	machinefabriek / constructiebedrijf	3.2
Noordbroeksterstraat	92	Sappemeer	B	paardenhouderij	3.1
Noordbroeksterstraat	100	Sappemeer	B	transportbedrijf	3.2
Noordbroeksterstraat	117a	Sappemeer	B	verkoop en montage complete stalinrichting	3.2
Rijksweg oost	101	Sappemeer	B	rioolwaterzuiveringsinstallatie	4.1 t/m 5.1
Afwateringsskanaal	2	Schildwolde	B	loonbedrijf	3.1
Eideweg	43A	Siddeburen	B	bouwbedrijf	3.1
Oudeweg	158A	Siddeburen	B	vm. rioolwaterzuiveringsinstallatie	3.1
Groenedijk	13	Slochteren	B	loon- sloop- en grondwerken	3.1
Schaaphok	9	Slochteren	B	loonbedrijf	3.1
Rijksweg west	59	Westerbroek	B	transportbedrijf	3.2
Woortmansdijk	24	Westerbroek	B	Hoveniersbedrijf, groenvoorziening, reiniging en verhuur van apparatuur	3.1
Hooilandseweg	1	Woudbloem	B	loonbedrijf	3.1
Scharmer Ae	3	Woudbloem	B	scheepsbouw- en reparatie, botenstalling	3.2
Slochter Ae	3	Woudbloem	B	loonbedrijf	3.1
Hondenlaan		Zuidbroek	B	baggerspeciedepot	**3.2**

Staat van Bedrijven - Buitengebied

SBI-2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						INDICES			
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
16		**Dienstverlening t.b.v. de landbouw:**										
016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50 D	**3.1**	2 G	1		
016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m²	30	10	30	10	30	**2**	1 G	1		
016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	**3.1**	2 G	1		
016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	**2**	1 G	1		
0162		KI-stations	30	10	30 C	0	30	**2**	1 G	1		
10,11		**Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken**										
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	**2**	1 G	1		
13		**Vervaardiging van textiel**										
139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	**3.1**	1 G	1		
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	**2**	2 G	2		
16		**Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.**										
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	**3.1**	1 G	1		
162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	**2**	1 G	1		
58		**Uitgeverijen**										
581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1		
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30	0	30	**2**	1 P	1	B	
1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	**1**	1 G	1		
1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	**2**	2 G	1		
1813		Grafische reproduktie en zetten	30	0	10	10	30	**2**	2 G	1	B	
1814		Overige grafische aktiviteiten	30	0	30	10	30 D	**2**	2 G	1	B	
182		Reproduktiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	**1**	1 G	1		
25,31		**Vervaardiging en reparatie van metaal**										
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	**3.2**	2 G	2	B	
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	**3.1**	1 G	2	B	
26,28,33		**Vervaardiging van kantoormachines en computers**										

26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	**2**	1 G	1		
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50 D	**3.1**	2 G	1	B	
26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	**2**	1 G	1		
310		**Vervaardiging van meubels en overige goederen**										
9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	**1**	1 P	1		
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	**2**	1 G	1	B	
32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	**2**	1 P	1		
		Bouwnijverheid										
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	**3.1**	2 G	1	B	
41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	**2**	1 G	1	B	
		Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren										
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	**1**	1 P	1		
		Dienstverlening t.b.v. het vervoer										
52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	**2**	2 G	1		
5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	0	0	10	0	10	**1**	2 P	1		
791		Reisorganisaties	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1		
5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	0	0	10	0	10 D	**1**	1 P	1		
		Financiële instellingen										
64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	0	0	10 C	0	10	**1**	1 P	1		
		Verhuur										
41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1		
		Computerservice										
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1		
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	**2**	1 P	1		
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1		
63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	**1**	2 P	1		
74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	**2**	2 G	1	B	
82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	**1**	2 P	1		
		Openbaar bestuur (kantoren e.d.)										
84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	0	0	10	0	10	**1**	2 P	1		

8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0	10	**1**	2 P	1			
8691, 8692		Consultatiebureaus	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1			
		Diverse organisaties											
941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1			
591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30 C	10	30	**2**	2 G	1			
931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	0	0	30 C	0	30	**2**	2 P	1			
		Overige dienstverlening											
96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	**2**	1 G	1			
96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1			
9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	**1**	1 P	1			
9609	A	Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	**3.2**	1 P	1			
9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	**1**	1 P	1			

		Staat van Bedrijven – Gemengd	
SBI-CODE		**OMSCHRIJVING**	
	nummer		**MILIEUCATEGORIE**
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o < 500 m²	2
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	3.1
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
2223	B	Binderijen	2
2224		Grafische reproduktie en zetten	2
2225		Overige grafische activiteiten	2
223		Reproduktiebedrijven opgenomen media	1
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
3663.1		Sociale werkvoorziening	2
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m²	2
52	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633		Reisorganisaties	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
6312		Opslaggebouwen (alleen statische opslag)	2
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	

70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	-		
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	-		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	-		
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	1
91	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234		Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1
926	0	Schietinrichtingen:	
926	2	- binnenbanen: boogbanen	1
926	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	2
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Intensieve veehouderijen binnen plangebied bestemmingsplan Buitengebied Midden-Groningen - ontwerp

Straat	Nr	Postcode	Plaats	diersoort	aantal dieren	stalvloeropp. (m²)
Westerzanden	4	9627 TC	HELLUM	kalkoenen	28.000	6.587
Zandwerf	2	9627 TE	HELLUM	slachtkuikens	27.500	1.368
Nieuwe Compagnie	1	9605 PX	KIEL-WINDEWEER	legkippen	187.000	4.000
Vossenburg	1	9605 PZ	KIEL-WINDEWEER	kuikenmesterij	305.000	12.347
De Valckelaan	2	9615 BK	KOLHAM	vleesstieren	100	500
Woldweg	48A	9606 PG	KROPSWOLDE	vleesvarkens	325	700
Duurkenakker	15	9651 BP	MEEDEN	slachtkuikens	50.000	1.900
Beneden Veensloot	54A	9651 CL	MEEDEN	varkens	1.792	2.300
Duurkenakker	5	9649 JN	MUNTENDAM	mestvarkens	560	624
Sappemeersterweg	16A	9635 TL	NOORDBROEK	slachtkuikens	28.000	1.296
Slochterweg	1	9635 TA	NOORDBROEK	slachtkuikens	45.000	2.024
Sappemeersterweg	31	9635 TM	NOORDBROEK	scharrelkippen in volieresysteem	56.000	5.367
Afwateringskanaal	3	9625 TH	OVERSCHILD	vleeskalveren	920	3.000
Bovenvennenweg	1	9626 TG	SCHILDWOLDE	legkippen	72.000	9.010
Siepweg	5	9626 TL	SCHILDWOLDE	slachtkuikens	75.000	7.173
Oudeweg	178	9628 CJ	SIDDEBUREN	slachtkuikens	65.000	4.028
Oostwoldjerweg	7	9628 TA	SIDDEBUREN	legkippen	8.900	1.500
Oostwoldjerweg	15	9628 TA	SIDDEBUREN	slachtkuikens	48.000	2.090
Oudeweg	196	9628 CJ	SIDDEBUREN	slachtkuikens	70.000	3.060
Groenedijk	1A	9621 TL	SLOCHTEREN	varkens	4.151	6.274
Buitenweg	3	9636 TK	ZUIDBROEK	mestvarkens	2.400	3.300
Buitenweg	4	9636 TK	ZUIDBROEK	slachtkuikens	88.500	5.000

Criteria bedrijfswoning

De noodzaak van een bedrijfswoning bij een bedrijf moet worden aangetoond. Er moet hierbij worden voldaan aan de volgende criteria:

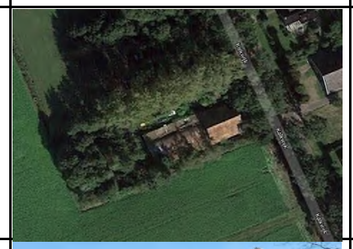
1. Er moet sprake zijn van een volwaardig bedrijf;
- Het bedrijf moet aantoonbaar volwaardig zijn.
- Het bedrijf moet ter plaatse een onafhankelijke eenheid vormen, de bedrijvigheid ter plaatse moet een bedrijfswoning rechtvaardigen.
- Er dient een blijvende relatie te zijn tussen bedrijf en bedrijfswoning.
- De woonactiviteiten moeten qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan de bedrijfs-activiteiten.

2. Er moet een aantoonbare noodzaak zijn voor een bedrijfswoning in verband met toezicht;
- Er is direct toezicht noodzakelijk in verband met een verhoogd risico op calamiteiten en/of
- Er is direct toezicht noodzakelijk vanwege bijzondere bedrijfsprocessen en/of
- Er is direct toezicht noodzakelijk vanwege het product dat het bedrijf aanbiedt.

3. Er moet een aantoonbare noodzaak zijn voor een bedrijfswoning in verband met doelmatige bedrijfsvoering;
Ook hierbij geldt dat de aard van de activiteiten de mate van de doelmatigheid bepaalt. In ieder geval moet aangetoond worden dat de persoon, die de bedrijfswoning wil betrekken, daadwerkelijk en duurzaam bij de dagelijkse bedrijfsvoering is betrokken. Daarnaast is het van belang dat aannemelijk wordt gemaakt dat met de bedrijfswoning een substantieel bedrijfseconomisch belang gediend is en niet marginaal.

STRAATNAAM	HUISNUMMER			WOONPLAATS	POSTCODE	STATUS	FOTO	BESCHRIJVING
Borgercompagniesterweg	49			Borgercompagnie	9632TC	Karakteristiek		Villaboerderij
Borgercompagniesterweg	76			Borgercompagnie	9632TD	Karakteristiek		Oldambtster boerderij
Borgercompagniesterweg	39			Borgercompagnie	9632TC	Karakteristiek		Oldambtster boerderij
Ruitenweg	43			Froombosch	9619PL	Karakteristiek		opmerking: oud voorhuis, schuur is nieuw belangwekkende hoeklocatie op terrein voormalige Ruitenborg
Groenedijk	1			Froombosch	9619TE	Karakteristiek		opmerking: kop-rompboerderij Interbellum
Groenedijk	6			Froombosch	9619TE	Karakteristiek		opmerking: schuren richting weg, Interbellum ligging in open veld
Langewijk	18			Froombosch	9619PK	Karakteristiek		Voormalige arbeiderswoning uit circa 1930. Eenvoudig pand uitgevoerd in sobere Interbellum architectuur. Beeldbepalende ligging in het buurtschap Langewijk.

Groenedijk	2			Froombosch	9619TE	Karakteristiek		opmerking: rietgedekt, stookhut ligging in open veld
Zandwerf	1			Hellum	9627TE	Karakteristiek		opmerking: Delftse School; gaaf bewaard gebleven. Ligging in open landschap.
Heerenhuisweg	4			Hellum	9627TG	Karakteristiek		Voormalige sluiswachterswoning, gebouwd in circa 1895. Woning van het krimpentype uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen nabij sluis tussen het Schildmeer en Haansvaart.
Kalkwijk	163			Hoogezand	9603TC	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Omlijste entree links van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Stookhut rechts van de boerderij. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen, naast 161 en tegenover 70.
Kalkwijk	165			Hoogezand	9603TC	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Omlijste entree rechts van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen, tegenover 72.
Kalkwijk	151			Hoogezand	9603TB	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Centrale entree in portiek. Links van de boerderij een stookhut. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.
Kalkwijk	161			Hoogezand	9603TC	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Omlijste entree links van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen, naast 163 en tegenover 70.

Kalkwijk	121-123-125			Hoogezand	9603TB	Karakteristiek		Blok van drie woningen in de vorm van een dwarshuis onder een schildkap. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Voormalige arbeiderswoningen? Voorgevel regelmatig ingedeeld met deuren en staande vensters. Latere dakkapellen. Beeldbepalende ligging aan de Kalkwijk.
Kalkwijk	105			Hoogezand	9603BD	Karakteristiek		Woonhuis, voorheen bewoond door groentekweker Miedem. Pand in Interbellumarchitectuur. Symmetrische opbouw. Opvallende kapvorm: piramidevormige mansardekap. Het onderste dakschild maakt een knik, waardoor het dak ruime overstekken kent. Beeldbepalende ligging aan de Kalkwijk, nabij de kruising met De Vosholen
Kalkwijk	96			Hoogezand	9603TE	Karakteristiek		Kleine boerderij / keuterij van het krimpentype. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant met o.a. zesruitsvensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.
Kalkwijk	84			Hoogezand	9603TE	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Entree aan linker zijde. Links van de boerderij een stookhut. Enkele rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.
Kalkwijk	92			Hoogezand	9603TE	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Omlijste entree rechts van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.
Kalkwijk	70			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het oude Oldambtster type, met de baanders in de voorgevel. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel met wolfeind. Enkele rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen, tegenover 163 en 165.

Kalkwijk	72			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Centrale entree. Enkele rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen, tegenover 165.
Kalkwijk	66	a		Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het oude Oldambtster type, met de baanders in de voorgevel. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel met wolfeind. Stookhut rechts van de boerderij. Enkele rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.
Kalkwijk	68			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Woonhuis van het type dwarshuis gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Zadeldak voorzien van wolfeinden. Asymmetrische ingedeelde voorgevel, omlijste entree rechts van het midden. Aan rechterzijde voorzien van uitbouw. Decoratieve gootlijsten. Teruggerooide ligging aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk.
Kalkwijk	60			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Omlijste entree links van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen, naast nr. 62.
Kalkwijk	62			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Omlijste entree rechts van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen, naast nr. 60.
Kalkwijk	44			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrisch ingedeelde voorgevel met dakschild. Centrale entree met stoep. Enkele rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.

Kalkwijk	54			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrisch ingedeelde voorgevel, voorzien van dakschild. Entree aan linker zijde. Links van de boerderij een stookhut. Enkele rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.
Kalkwijk	40			Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrische voorgevel met wolfeind. Fraaie voordeur in portiek met decoratieve omlijsting in eclectische trant. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan het Veenkoloniale lint van de Kalkwijk, onderdeel van reeks boerderijen.
Kalkwijk	40	a		Hoogezand	9603TD	Karakteristiek		Op enige afstand van de doorgaande weg in het veenkoloniale lint van Kalkwijk gelegen transformatorgebouw. Het transformatorgebouw is eind jaren twintig gebouwd. Het gebouwtje heeft een rechthoekige plattegrond en is vormgegeven in een Interbellumarchitectuur met kenmerken van de Amsterdamse School. Het transformatorgebouw is van grotere omvang dan de meeste transformatorstations in de provincie.
Nieuwe Compagnie	23			Kiel-Windeweer	9605PX	Karakteristiek		Loskade bij de voormalige aardappelmeelfabriek 'De Toekomst' langs de wijk.
Nieuwe Compagnie	23	a		Kiel-Windeweer	9605PX	Karakteristiek		Woonhuis met aangebouwde garage gelegen in het dun, en nagenoeg eenzijdig bebouwde veenkoloniale lint van Nieuwe Compagnie. Getuige het jaartal op de sluitsteen boven de garagedeur is het woonhuis in 1949 gebouwd in Delftse Schoolarchitectuur. Het woonhuis staat met de nokrichting evenwijdig aan de weg; de garage staat met de nokrichting haaks op de weg.
Nieuwe Compagnie	13			Kiel-Windeweer	9605PX	Karakteristiek		De fabriekshal behoort bij het complex van de coöperatieve aardappelmeelfabriek De Toekomst. De aardappelmeelfabriek is in 1900 opgericht en vormt een kenmerkend voorbeeld van industrie in de Veenkoloniën. Het complex ligt in het dun en nagenoeg eenzijdig bebouwde veenkoloniale lint Nieuwe Compagnie. De zuidgevel van de fabriekshal aan de Leinwijk vormt het meest beeldbepalende onderdeel van het fabriekscomplex. De architectuur van de gevel is functioneel en sober, en kent een krachtige hoofdvorm en accenten die de invloed tonen van de Amsterdamse Schoolarchitectuur. Het complex is tegenwoordig onder meer in gebruik als vlooienmarkt.

Zuidlaarderweg	9 en 11			Kiel-Windeweer	9605PV	Karakteristiek		Dubbel woonhuis, waarschijnlijk voormalige arbeiderswoningen. Gebouwd in sobere Interbellumarchitectuur. Schildkap met forse overstekken. Centraal de entrees met daarboven een gemetselde dakopbouw. Ensemble met naastgelegen dubbel woonhuis. Beeldbepalende ligging aan het eenzijdig bebouwde verbindingslint Zuidlaarderweg, nabij de kruising met de Nieuwe Compagnie.
Zuidlaarderweg	5 en 7			Kiel-Windeweer	9605PV	Karakteristiek		Dubbel woonhuis, waarschijnlijk voormalige arbeiderswoningen. Gebouwd in sobere Interbellumarchitectuur. Dwarskap tussen afgewolfde topgevels. Centraal de entrees in een portiek, erkers en uitgebouwde keukens. Ensemble met naastgelegen dubbel woonhuis. Beeldbepalende ligging aan het eenzijdig bebouwde verbindingslint Zuidlaarderweg, nabij de kruising met de Nieuwe Compagnie.
Vossenburg	3			Kiel-Windeweer	9605PZ	Karakteristiek		Woonhuis gebouwd omstreeks 1930 in Interbellumarchitectuur met invloeden van de Amsterdamse School. Het woonhuis staat met de nokrichting haaks op de weg in het dun bebouwde lint van Vossenburg.
Nieuwe Compagnie	30			Kiel-Windeweer	9605PX	Karakteristiek		De boerderij is vermoedelijk rond het midden van de negentiende eeuw gebouwd en maakt deel uit van het dun en nagenoeg eenzijdig bebouwde veenkoloniale lint van Nieuwe Compagnie. Tezamen vormen de historische boerderijen aan de westzijde een beeldbepalend ritme in het lint. De boerderij is van het Oldambtster type, met het voorhuis en de schuur onder één nok waarbij de boerderij in de richting van het voorhuis sprongsgewijs versmalt (de zogeheten krimpen). De boerderij staat op vrij korte afstand van de weg, hetgeen kan duiden op een vroeg bouwjaar. De boerderij staat met de nokrichting haaks op de weg. De architectuur van de boerderij kan worden aangeduid als ambachtelijk-traditioneel.
Nieuwe Compagnie	4			Kiel-Windeweer	9605PX	Karakteristiek		De boerderij is omstreeks 1880 gebouwd en maakt deel uit van het dun en nagenoeg eenzijdig bebouwde veenkoloniale lint van Nieuwe Compagnie. Tezamen vormen de historische boerderijen aan de westzijde een beeldbepalend ritme in het lint. De boerderij is van het Oldambtster type, met het voorhuis en de schuur onder één nok waarbij de boerderij in de richting van het voorhuis sprongsgewijs versmalt (de zogeheten krimpen). De boerderij ligt op enige afstand van de weg met de nokrichting haaks op de weg. De architectuur van de boerderij kan worden aangeduid als ambachtelijk-traditioneel.
Nieuwe Compagnie	28			Kiel-Windeweer	9605PX	Karakteristiek		Woonhuis met vrijstaande landbouwschuur gebouwd omstreeks 1915. Het woonhuis en de landbouwschuur vormen nagenoeg de enige bebouwing aan de oostzijde van de weg in het dun bebouwde veenkoloniale lint van Nieuwe Compagnie. De villa is gebouwd in Overgangsarchitectuur. De vrijstaande landbouwschuur heeft een sobere, functionele architectuur in ambachtelijk-traditionele trant.

Nieuwe Compagnie	29			Kiel-Windeweer	9605PX	Karakteristiek		De boerderij is omstreeks 1880 gebouwd en maakt deel uit van het dun en nagenoeg eenzijdig bebouwde veenkoloniale lint van Nieuwe Compagnie. Tezamen vormen de historische boerderijen aan de westzijde een beeldbepalend ritme in het lint. De boerderij is van het Oldambtster type, met het voorhuis en de schuur onder één nok waarbij de boerderij in de richting van het voorhuis sprongsgewijs versmalt (de zogeheten krimpen). De boerderij ligt op enige afstand van de weg met de nokrichting haaks op de weg. De architectuur van de boerderij kan worden aangeduid als ambachtelijk-traditioneel.
Van Arnhemslaan	10			Kolham	9615TD	Karakteristiek		opmerking: bijzonder type, bouwstijl
Woldweg	116			Kropswolde	9606PH	Karakteristiek		Woonhuis uitgevoerd in naoorlogse Delftse Schoolarchitectuur. Pand van twee bouwlagen met zadeldak tussen topgevels. Kenmerkend zijn de erker, de naastgelegen glas-in-loodramen en de omlijste entree in de rechter zijgevel. Links een latere aanbouw. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg.
Woldweg	137			Kropswolde	9606PC	Karakteristiek		Woonhuis in de vorm van dwarshuis met aangebouwde schuur. Symmetrisch voorhuis met centraal de entree in een portiek waarboven dakopbouw. Decoratieve elementen in de stijl van de neorenaissance, zoals aanzet- en sluitstenen boven de vensters. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, naast nummer 141-141a.
Woldweg	110 en 112			Kropswolde	9606PH	Karakteristiek		Voormalige meesterswoning met daarachter schoolgebouw. Voorhuis gebouwd in de vorm van symmetrisch dwarshuis. Fraaie entree met hoge, gietijzeren stoep en geprofileerd stucwerk in eclectische stijl. Latere aanbouw aan linkerzijde tbv 't Kropshuus. Zeer beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, dicht op de weg, naast pand nummer 108.
Woldweg	132			Kropswolde	9606PH	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Villavormig woonhuis uit 1913 met aangebouwde schuur. Uitgevoerd in zorgvuldige vernieuwingsarchitectuur. Asymmetrische opbouw met links erker waarboven balkon en decoratieve topgevel. Uitzwenkend schilddak. Entree in portiek. Beeldbepalende ligging aan het lint van Kropswolde.

Woldweg	108			Kropswolde	9606PH	Karakteristiek		Voormalig cafe De Leeuw, nu woonhuis. Pand van het Veenkoloniale type met de nok haaks op de weg. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel met lijstgoot en dakschild. Entree gecombineerd met vm winkelpui. Decoratieve boogtrommels en aanzet- en sluitstenen. Beeldbepalende ligging aan de Woldweg, naast pand nummer 110-112.
Woldweg	76			Kropswolde	9606PG	Karakteristiek		Villavormig woonhuis in vernieuwingsarchitectuur. Asymmetrische opbouw met links een deel met erker waarboven balkon en dakopbouw. Decoratieve vormgeving balkonhek in Jugendstil. Beeldbepalende ligging aan de Woldweg.
Woldweg	88			Kropswolde	9606PG	Karakteristiek		Woonhuis van het Veenkoloniale type met de nok haaks op de weg. Voorgevel uitgevoerd als symmetrisch ingedeelde lijstgevel met zogeheten 'oren' waar de lijstgoot voorbij de kap steekt. Centraal steekt een dakopbouw met bekroning door de goot. Beeldbepalende ligging aan de Woldweg, op enige afstand van de weg, naast woonhuis nummer 90.
Woldweg	239			Kropswolde	9606PE	Karakteristiek		Oldambtster boerderij 'Wolfsbergen' van het Veenkoloniale type. Voorgevel met zogeheten 'oren' waar de lijstgoot voorbij het dak steekt. Decoratieve elementen in eclectische trant, waaronder balkon rustend op zuilen met basementen. Erf met hoog opgaand geboomte, beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg.
Woldweg	222			Kropswolde	9606PK	Karakteristiek		Woonhuis, voormalige arbeiderswoning van het krimpentype. Symmetrische voorgevel met zogeheten 'oren' waar de lijstgoot voorbij het dak steekt. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant met lateien boven de vensters. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, vrij dicht op de weg.
Woldweg	235			Kropswolde	9606PE	Karakteristiek		Boerderij 'Goorecht'. Boerderij bestaande uit forse schuur uit 1939 met separaat woonhuis in naoorlogse Delftse Schoolarchitectuur, zogeheten 'Gronings Rood', twee bouwlagen met flauw zadeldak tussen topgevels, nok evenwijdig aan de weg. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, naast vm rentenierswoning 237.

Woldweg	221			Kropswolde	9606PE	Karakteristiek		Dwarshuisboerderij gebouwd in eclectische trant. Voorhuis uitgevoerd als symmetrisch dwarshuis. Entree met stoep en gesneden bovenlicht in de vorm van een leeuw. Decoratieve omlijsting van de vensters, zogeheten 'wenkbrauwbogen'. Rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf aan het lint van de Woldweg.
Woldweg	205			Kropswolde	9606PD	Karakteristiek		Boerderij gebouwd in de Wederopbouwperiode in sobere Delftse Schoolarchitectuur, arch. H.B. Bulder, Gron. Woonhuis dat dmv tussenlid wordt verbonden met de schuur. Woonhuis met zadeldak tussen topgevels. Kenmerkend zijn de erker en de forse schoorstenen. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, aan de Leinewijk.
Woldweg	217			Kropswolde	9606PE	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, Veenkoloniale variant met lijstgevel waarvan de zogeheten 'oren' van de goot voorbij het dak steken. Symmetrische opbouw met centraal de entree in een portiek. Enkele rij zaadzoldervensters. Open, beeldbepalende ligging op ruim erf met rode beuk aan het lint van de Woldweg.
Woldweg	189			Kropswolde	9606PD	Karakteristiek		Boerderij 'Noordhoek' van het Oldambtster type uitgevoerd in zeer sobere, ambachtelijk-traditionele trant. Erf met stookhut. Sterk teruggerooide ligging, aan einde van eigen oprijlaan.
Woldweg	191			Kropswolde	9606PD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel met de entree rechts van het midden. Decoratieve elementen in eclectische stijl, o.a. omlijsting voordeur, aanzet- en sluitstenen boven de vensters. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, erf met hoog opgaand geboomte.
Woldweg	163			Kropswolde	9606PD	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, Veenkoloniale variant met lijstgevel waarvan de zogeheten 'oren' van de goot voorbij het dak steken. Symmetrische opbouw met centraal de entree in een portiek. Lisenen in classicistische stijl. Rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, op enige afstand van de weg.

Woldweg	178			Kropswolde	9606PJ	Karakteristiek		Kop-rompboerderij met dwars aangebouwde bijschuur. Voorhuis uitgevoerd in de Wederopbouwperiode, in sobere Delftse Schoolarchitecuur, arch. G.J. Wichtertjes, Sappemeer. Zadeldak tussen topgevels met kenmerkende hoge schoorstenen. Beeldbepalende ligging aan het lint van Kropswolde.
Woldweg	141			Kropswolde	9606PC	Karakteristiek		Woonhuis in de vorm van dwarshuis met aangebouwde schuur. Symmetrische voorgevel met vensters, entree in rechter zijgevel. Decoratieve elementen in de stijl van de neorenaissance, zoals aanzet- en sluitstenen boven de vensters. Beeldbepalende ligging aan het lint van de Woldweg, naast nummer 137.
Woldweg	90			Kropswolde	9606PG	Karakteristiek		Voormalige pastorie in de vorm van een dwarshuis. Symmetrische indeling met centraal de ingang in een portiek met daarboven een dakopbouw. Decoratieve elementen in eclectische stijl, zoals de zogeheten wenkbrauwbogen boven de gevelopeningen. Beeldbepalende ligging aan de Woldweg, op enige afstand van de weg, naast woonhuis nummer 88.
Lagelandsterweg	1			Lageland	9623PC	Karakteristiek		opmerking: belangwekkende hoekligging bijzonder type met topgevel die niet als voorgevel is vormgegeven, deels gewijzigd
Slochterdiep	3			Lageland	9623TH	Karakteristiek		opmerking: opvallende ligging aan kanaal
Slochterdiep	9			Lageland	9623TH	Karakteristiek		Schoolmeesterswoning met aangebouwd achterhuis uit circa 1870. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Ensemble met naastgelegen school. Gelegen in het buurtschap Lageland. Zeer beeldbepalend gelegen aan de kruising bij de brug en naast de voormalige school.
Hamweg	21			Lageland	9623PA	Karakteristiek		Arbeiderswoning van het krimpentype uit circa 1920. Gebouwd in sobere architectuur. Voorhuis met topgevel. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de Hamweg in het buurtschap Lageland.

Slochterdiep	7	+A		Lageland	9623TH	Karakteristiek		Voormalige lagere school uit circa 1870. Pand op rechthoekige plattegrond, haaks op de weg geplaatst. Vensters in latere fase gewijzigd. Ten oosten een lagere school van later datum. Ensemble met naastgelegen schoolmeesterswoning. Beeldbepalend gelegen in het buurtschap Lageland.
Hamweg	18			Lageland	9623PB	Karakteristiek		Arbeiderswoning van het krimpentype uit circa 1920. Gebouwd in sobere architectuur. Voorhuis uitgevoerd met topgevel. Beeldbepalend gelegen in het lint aan de Hamweg in het buurtschap Lageland.
Slochtermeenteweg	6			Luddeweer	9624PA	Karakteristiek		opmerking: villaboerderij. Opmerkelijke architectuur in de stijl van de Amsterdamse School bijschuur nieuwer
Luddeweersterweg	5			Luddeweer	9624PB	Karakteristiek		opmerking: villaboerderij. Opmerkelijke architectuur in de stijl van de Amsterdamse School bijschuur nieuwer
Luddeweersterweg	13			Luddeweer	9624PB	Karakteristiek		Opmerking: opvallende ligging op inversierug
Wethouder L. Veemanweg	11			Meeden	9651CN	Karakteristiek		Industriele geschiedenis, nutsvoorzieningen. Gaaf. Vergelijkbaar met Helpman Centrale, architect Rood?
Bovenstreek	6			Meeden	9651CE	Karakteristiek		Oldambtster boerderij

Bovenstreek	8			Meeden	9651CE	Karakteristiek		Oldambtster boerderij
Bovenstreek	4			Meeden	9651CE	Karakteristiek		Oldambtster boerderij inclusief kapschuur
Heereweg	109			Meeden	9651AD	Karakteristiek		Voormalig gemeentehuis van de vm. gemeente Meeden. Huidige verschijningsvorm ontstaan na grootschalig verbouw in 1975. Tweelaags blokvorming raadhuis. Zeer beeldbepalend gelegen in het lint.
Sappemeersterweg	36			Noordbroek	9635TM	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Fraai voorbeeld veenkoloniaal type
Schoollaan	2			Noordbroek	9635TT	Karakteristiek		Verbouwd tot woonhuis/woonhuizen, maar goed herkenbaar, bijzondere entree, stenen muurtje als erfafscheiding.
Sappemeersterweg	23			Noordbroek	9635TL	Karakteristiek		Vanwege ensemble Schoollaan 2, hoekligging. Kunststof kozijnen, nieuwe dakpannen!
Sappemeersterweg	24			Noordbroek	9635TM	Karakteristiek		Nog vrij gaaf, matige staat. Voorbeeld arbeiderswoning, keuterij. Discussiepunt vanwege slechte bouwkundige staat, toekomstwaarde?

Pastorieweg	16			Noordbroek	9635TD	Karakteristiek		Oldambtster boerderij
Pastorieweg	5			Noordbroek	9635TD	Karakteristiek		Oprijlaan, eind achttiende-eeuw, rond venster in topgevel.
Korengarst	10			Noordbroek	9635VB	Karakteristiek		Lijkt redelijk gaaf bewaard, complex met bijschuur, stookhut. Foto van veraf.
Dwangsweg	11			Noordbroek	9635TV	Karakteristiek		Klein type oldambtster, kenmerkend voor veenboer
Hamrik	4			Noordbroek	9635VC	Karakteristiek		Oud voorhuis, schuren jonger. Wel sterk gewijzigd, kozijndetails, schuren. Naast molen, omgeving links verstoord door nieuwe loods.
Laanweg	14			Overschild	9625TJ	Karakteristiek		Voormalige abeiderswoning van het krimpentype uit circa 1910. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant met enkele decoratieve elementen. Gelegen op beeldbepalende locatie in het buurtschap Luddeweer.
Laanweg	20			Overschild	9625TJ	Karakteristiek		Woonhuis van het krimpentype gebouwd in sobere architectuur. Voorhuis uitgevoerd met wolfseind en kleine erker. Garage aan achterzijde is van later datum. Zeer beeldbepalend gelegen nabij het Eemskanaal in het buurtschap Luddeweer.

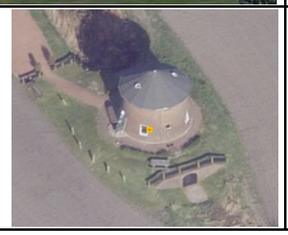
Graauwedijk	2			Overschild	9625PC	Karakteristiek		Villavormig woonhuis uit circa 1935. Uitgevoerd met kenmerken van de Vernieuwingsstijl. Voorgevel met topgevel en erker. Rentenierswoning behorende bij tegenover gelegen boerderij, welke eveneens is aangemerkt als karakteristiek. Beeldbepalend gelegen aan de Graauwedijk.
Laanweg	1			Overschild	9625TJ	Karakteristiek		Villa uit circa 1925. Uitgevoerd met samengestelde kap. Wit geschilderde gevels met erker en topgevel aan voorzijde. Zeer beeldbepalend gelegen nabij kruising in het buurtschap Luddeweer.
Laanweg	2			Overschild	9625TJ	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		opmerking: villaboerderij met bijschuur gesitueerd op omgracht terrein, waardevol erf
Westerpaauwenweg	9			Overschild	9625TG	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		opmerking: onderkelderd voorhuis met twee rijen zaadzoldervensters open erf, aangebouwde stookhut ligging op oude nederzettingsas zandrug
Graauwedijk	15			Overschild	9625PA	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		opmerking: dwarshuisboerderij met driekapsschuur ligging evenwijdig aan de weg
Westerpaauwenweg	8			Overschild	9625TG	Karakteristiek		opmerking: boerderij met topgevel ligging op oude nederzettingsas zandrug
Oosterpaauwenweg	8			Overschild	9625TE	Karakteristiek		opmerking: eenvoudige boerderij stookhut ligging op oude nederzettingsas zandrug

Oude Graauwedijk	5			Overschild	9625TA	Karakteristiek		opmerking: eenvoudige boerderij met topgevel ligging op oude nederzettingsas zandrug
Laanweg	19			Overschild	9625TJ	Karakteristiek		opmerking: eenvoudige Interbellumboerderij
Meenteweg	6			Overschild	9625TD	Karakteristiek		opmerking: prominent aanwezige kapschuur Interbellum woonhuis
Graauwedijk	9			Overschild	9625PA	Karakteristiek		opmerking: onderkelderd voorhuis authentiek bewaard gebleven bijschuur open erf
Graauwedijk	4			Overschild	9625PC	Karakteristiek		opmerking: kop-romp opvallende vormgeving in Amsterdamse Schoolstijl. opmerkelijke ligging evenwijdig aan de weg
Graauwedijk	1			Overschild	9625PA	Karakteristiek		opmerking: dwarshuisboerderij ligging in open veld
Graauwedijk	12			Overschild	9625PC	Karakteristiek		opmerking: tweekapsschuur ligging nagenoeg evenwijdig aan de weg

Graauwedijk	14			Overschild	9625PC	Karakteristiek		opmerking: villaboerderij, verhoogde ligging Interbellumarchitectuur schuurgevels vernieuwd?
Graauwedijk	3			Overschild	9625PA	Karakteristiek		opmerking: ligging in open veld. Boerderij en stookhut verkeren in slechte staat. Bescherming richt zich op hoofdvorm en bijzondere kapschuur met drie kappen. Voorhuis recentelijk vervangen.
Laanweg	5			Overschild	9625TJ	Karakteristiek		Voormalige arbeiderswoning van het krimpentype uit circa 1910. Met stal voor één koe. Gebouwd voor de eerste arbeider van naastgelegen boerderij. In sobere architectuur met enkele decoratieve elementen. Beeldbepalend gelegen nabij kruising in het buurtschap Luddeweer.
Eemskanaal Zz	8			Overschild	9625TK	Karakteristiek		opmerking: dwarshuisboerderij open erf, bijschuur
Achterdiep Noordzijde	73 en 73a			Sappemeer	9611BV	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Dwarshuisboerderij 'Bergstede' met fors blokvormig voorhuis. Rijk gedecoreerd in eclectische stijl. Beeldbepalende ligging, naast 72, onderdeel agrarische, Veenkoloniale lintbebouwing aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	72			Sappemeer	9611BV	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Boerderij van het Veenkoloniale type met uitgebouwd middendeel. Decoratieve elementen in eclectische stijl, o.a. decoratief stucwerk en windveren en dekkers in chaletstijl. Beeldbepalende ligging, naast 73, in het Veenkoloniale lint langs het Achterdiep.
Achterdiep Zuidzijde	13			Sappemeer	9611BR	Karakteristiek		Vm arbeiderswoning van het krimpentype, uitgevoerd in eenvoudige, ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrische voorgevel met topgevel. Beeldbepalende ligging in het agrarische, Veenkoloniale lint aan het Achterdiep, op vrij korte afstand van de weg.

Achterdiep Zuidzijde	16			Sappemeer	9611BR	Karakteristiek		Vm arbeiderswoning van het krimpentype, uitgevoerd in eenvoudige, ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrische voorgevel met wolfseind. Beeldbepalende ligging in het agrarische, Veenkoloniale lint aan het Achterdiep, op vrij korte afstand van de weg.
Achterdiep Zuidzijde	12			Sappemeer	9611BR	Karakteristiek		Vm arbeiderswoning van het krimpentype, uitgevoerd in eenvoudige, ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrische voorgevel met wolfseind. Beeldbepalende ligging in het agrarische, Veenkoloniale lint aan het Achterdiep, op vrij korte afstand van de weg.
Achterdiep Noordzijde	77			Sappemeer	9611BW	Karakteristiek		Boerderij van het Veenkoloniale type met uitgebouwd middendeel. Decoratieve elementen in eclectische stijl, o.a. decoratief stucwerk en windveren en dekkers in chaletstijl. Erf met knotbomenbeeld. Beeldbepalende Ligging in het Veenkoloniale lint aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	80 en 80a			Sappemeer	9611BW	Karakteristiek		Oldambtster boerderij gebouwd in ambachtelijk-tradtitionele trant. Symmetrische, afgewolfde voorgevel met centraal een blindnis. Gietijzeren stoep voor de entree. Rechts een uitgebouwd woongedeelte met erker. Beeldbepalende ligging in het agarische, Veenkoloniale lint aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	64			Sappemeer	9611BV	Karakteristiek		Boerderij (kweker) bestaande uit schuur met separaat woonhuis. Schuur oorspronkelijk gebouwd als Oldambtster boerderij met baanders in voorgevel. Voorhuis in sobere Wederopbouwarchitectuur, door tussenlid verbonden met schuur. Sober erf met hoog opgaand geboomte. Beeldbepalend onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	76			Sappemeer	9611BW	Karakteristiek		Villavormig woonhuis, gebouwd als rentenierswoning. Asymmetrisch, samengesteld volume gebouwd in vernieuwingsstijl met enige kenmerken van de Jugendstil. Tuin met hoog opgaand geboomte. Beeldbepalende ligging in het Veenkoloniale lint aan het Achterdiep.

Achterdiep Noordzijde	42			Sappemeer	9611BT	Karakteristiek		Boerderij van het krimpentype met de baanderdeuren in de voorgevel, gebouwd in sobere Interbellumarchitectuur. Sober erf met knotbomen. Beeldbepalende ligging in het agrarische, Veenkoloniale lint aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	50			Sappemeer	9611BV	Karakteristiek		Woonhuis van het krimpentype, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrische, afgewolfde voorgevel met zoldervensters. Beeldbepalend onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	24			Sappemeer	9611BT	Karakteristiek		Woonhuis van het krimpentype, voorheen ook winkelfunctie. Asymmetrische voorgevel met winkelpui en wolfseind. Beeldbepalende hoekligging in het Veenkoloniale lint aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	38			Sappemeer	9611BT	Karakteristiek		Villavormig woonhuis, gebouwd als rentenierswoning. Asymmetrisch, samengesteld volume, deels een en deels twee lagen met kap. Erker aan de voorzijde, bovenlichten met glas-in-lood. Gebouwd in vernieuwingsstijl. Erf met knotbomen. Beeldbepalende ligging in het agrarische lint aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	14			Sappemeer	9611BS	Karakteristiek		Oldambtster boerderij in ambachtelijk-traditionele trant met gekoppelde bijschuur. Asymmetrisch ingedeelde voorgevel met wolfseind. Omlijste entree met stoep. Beeldbepalend onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	16			Sappemeer	9611BS	Karakteristiek		Oldambtster boerderij van het oude type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant, uitgevoerd met topgevel voorzien van 3 rijen zaadzoldervensters. Teruggerooide ligging op ruim erf. Beeldbepalend onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing aan het Achterdiep.
Achterdiep Noordzijde	102		BIJ	Sappemeer	9611BW	Karakteristiek		Vrijstaande schuur uit circa 1920 gebouwd in Interbellumarchitectuur. Zadeldak tussen topgevels en voorzien van twee baanderdeuren aan de voorzijde. Beeldbepalende ligging in het agarische, Veenkoloniale lint aan het Achterdiep.

Achterdiep Noordzijde	13			Sappemeer	9611BS	Karakteristiek		Oldambtster boerderij van het oude type, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant, met baanderdeuren in de afgewolfde voorgevel. Uitgebouwd woongedeelte aan linker zijde. Deels opnieuw opgetrokken. Beeldbepalend onderdeel veenkoloniale lintbebouwing aan het Achterdiep.
De Vosholen	2		BIJ	Sappemeer	9611KR	Karakteristiek		Betonnen brug gelegen over een zijkanaal van het in 1967 gedempte Kleinemeerster Hoofddiep. De brug diende voor de aanvoer van onder andere mest en de afvoer van aardappelen en bieten. Beeldbepalend gelegen nabij het vml. Kleinmeersterdiep, thans De Vosholen, onderdeel zone historische kwekerijen.
de Vosholen	4			Sappemeer	9611KR	Karakteristiek		Woonhuis 'Vosholen' met naastgelegen schuur, voorm. tuinmanswoning. Pand met de nok haaks op de weg, voorzien van zadeldak met voorgevel uitgevoerd als topgevel. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Wit gepleisterd en voorzien van zesruitsvensters. Beeldbepalend gelegen aan het vml. Kleinmeersterdiep, thans De Vosholen, onderdeel zone historische kwekerijen.
Borgercompagnie	38			Sappemeer	9611TB	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type in ambachtelijk-traditionele trant. Asymmetrische voorgevel met entree links van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging, onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing Borgercompagnie.
Borgercompagnie	42			Sappemeer	9611TB	Karakteristiek		Boerderij 'Lindenhof' van het Oldambtster type. Veenkoloniale variant met voorgevel voorzien van zogeheten 'oren' waar de lijstgoot voorbij het dak steekt. Symmetrische voorgevel met centraal de entree in een omlijste portiek. Beeldbepalende ligging, onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing Borgercompagnie.
Borgercompagnie	29		BIJ	Sappemeer		Karakteristiek		Op enige afstand van de weg gelegen restant van een poldermolen. De molen is in de negentiende eeuw gebouwd ter bemaling van de polder tussen Borgercompagnie en Tripscompagnie. De tegenwoordig nog aanwezige conische, bakstenen romp was waarschijnlijk voorzien van een bovenbouw met wiekenkruis en een stelling. De bij de molen horende molensloot bevindt zich aan de westzijde van de molenromp. De molensloot staat in verbinding met het Borgercompagniesterdiep.

Borgercompagnie	3			Sappemeer	9611TA	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type. Symmetrisch ingedeelde voorgevel voorzien van wolfeind en enkele rij zaadzoldervensters. Entree in portiek met decoratief lijstwerk. Beeldbepalende ligging op ruim erf, onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing Borgercompagnie.
Borgercompagnie	27		BIJ	Sappemeer		Karakteristiek		Geheel in staal uitgevoerde draaibrug op een excentrische draaispil. De draaibrug is omstreeks 1930 gebouwd over Borgercompagniesterdiep. De brug vormt een beeldbepalend onderdeel van de bebouwing in het veenkoloniale lint van Borgercompagnie.
Borgercompagnie	29			Sappemeer	9611TA	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type. Asymmetrische voorgevel met entree rechts van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Erf met hoog opgaand geboomte, waaronder een rode beuk. Beeldbepalende ligging, onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing Borgercompagnie. Ensemble van drie naast elkaar gelegen boerderijen 25 t/m 29.
Borgercompagnie	25			Sappemeer	9611TA	Karakteristiek		Boerderij 'Borgerheerd' van het Oldambtster type. Symmetrisch ingedeelde voorgevel voorzien van wolfeind en enkele rij zaadzoldervensters. Erf met stookhut. Beeldbepalende ligging, onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing Borgercompagnie. Ensemble van drie naast elkaar gelegen boerderijen 25 t/m 29.
Borgercompagnie	27			Sappemeer	9611TA	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type. Asymmetrische, gepleisterde voorgevel met entree rechts van het midden. Enkele rij zaadzoldervensters. Beeldbepalende ligging, onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing Borgercompagnie. Ensemble van drie naast elkaar gelegen boerderijen 25 t/m 29.
Borgercompagnie	17			Sappemeer	9611TA	Karakteristiek		Villavormig woonhuis, voormalige rentenierswoning. Asymmetrische opbouw in eclectische trant: aanzet- en sluitstenen boven vensters. Beeldbepalende ligging aan eind cluster woningen aan het Veenkoloniale lint van Borgercompagnie.
Borgercompagnie	21			Sappemeer	9611TA	Karakteristiek		Woonhuis, wellicht voorheen molenaarswoning bij de molen. Pand in de vorm van een eenvoudig dwarshuis met zadeldak tussen afgewolfde topgevels. Asymmetrische voorgevel met de entree links van het midden. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging aan het Veenkoloniale lint van Borgercompagnie, tegenover de voetgangersbrug.

Achterdiep Zuidzijde	5			Sappemeer	9611BR	Karakteristiek		Vm arbeiderswoning van het krimpentype, uitgevoerd in eenvoudige, ambachtelijk-traditionele trant. Symmetrische voorgevel met wolfseind. Beeldbepalende ligging in het agrarische, Veenkoloniale lint aan het Achterdiep, op vrij korte afstand van de weg.
Borgercompagnie	10			Sappemeer	9611TB	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type. Symmetrisch ingedeelde voorgevel voorzien van wolfeind en enkele rij zaadzoldervensters. Centrale entree met hoge stoep. Erf met tbc huisje uit omstreeks 1900 met elementen van de chaletstijl. Beeldbepalende ligging, onderdeel Veenkoloniale lintbebouwing Borgercompagnie.
Verlengde Herenstraat	95			Sappemeer	9611BP	Karakteristiek		Vm arbeiderswoning van het krimpentype. Zorgvuldige vormgeving in eenvoudige Interbellumarchitectuur. Voorgevel met topgevel en prominente schoorsteen. Beeldbepalende ligging aan het verbindingslint Verlengde Herenstraat.
Spitsbergen	1			Sappemeer	9611TP	Karakteristiek		De boerderij is omstreeks 1915 gebouwd en maakt deel uit van het veenkoloniale lint van Spitsbergen. De boerderij is van het Oldambtster type, met het voorhuis en de schuur onder één nok waarbij de boerderij in de richting van het voorhuis sprongsgewijs versmalt (de zogeheten krimpen). De boerderij ligt op enige afstand van de weg met de nokrichting schuin op de weg, en met het voorhuis naar de weg gekeerd. De as van de boerderij is nagenoeg parallel aan de lengterichting van de kavelstructuur. De architectuur van de boerderij kan worden aangeduid als ambachtelijk-traditioneel.
Verlengde Herenstraat	4			Sappemeer	9611BP	Karakteristiek		Dwarshuis met asymmetrisch ingedeelde voorgevel. Decoratieve elementen in eclectische stijl, onder meer omlijsting vensters en decoraties centrale dakopbouw. Erfafscheiding in de vorm van smeedijzeren hekwerk. Opvallende hoekligging bij de aantakking op het Achterdiep.
Noordbroeksterstraat	125-127-129-131			Sappemeer	9611BG	Karakteristiek		Twee dubbele woonhuizen, gebouwd in vroeg-naoorlogse Wederopbouwarchitectuur / Delftse Schoolstijl, zogeheten Gronings rood. Kenmerkende elementen als schouderstukken, prominente schoorstenen, decoratieve entrees en geprofileerde houten goten. Beeldbepalende ligging nabij de hoek met het Achterdiep. De blokken liggen gedraaid ten opzichte van elkaar.
Rijksweg Oost	137		BIJ	Sappemeer		Karakteristiek		Voormalige sluis.

Langewijk	83			Sappemeer	9611CB	Karakteristiek		Woonhuis met samengestelde volume in Interbellumarchitectuur. Voor- en uitgebouwde zijgevel voorzien van afgewolfde topgevels. Naast nummer 81. Zeer beeldbepalende hoekligging met het Achterdiep.
Langewijk	8			Sappemeer	9611CC	Karakteristiek		Vm arbeiderswoning uitgevoerd als krimpentype voorzien van topgevel. Decoratieve lateien en zoldervensters in vernieuwingsstijl. Beeldbepalende ligging in cluster woningen aan de Langewijk, op korte afstand van de weg.
Langewijk	81			Sappemeer	9611CB	Karakteristiek		Woonhuis, voormalige slagerij. Eenvoudig pand met mansardekap. Ingang en wellicht winkelpui op de hoek. In later dichtgezet venster jaartal 1907 en 'De Vlijt'. Naast nummer 83, beeldbepalend gelegen aan de Langewijk, nabij de hoek met het Achterdiep.
Langewijk	14-16-18			Sappemeer	9611CC	Karakteristiek		Rij van drie vm arbeiderswoningen gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging in cluster woningen aan de Langewijk, op korte afstand van de weg.
Langewijk	4			Sappemeer	9611CC	Karakteristiek		Woonhuis in sobere Interbellumarchitectuur. Verdieping met mansardekap wellicht resultaat latere verbouwing. Opvallende gemetselde penanten tussen vensters verdieping. Beeldbepalende ligging aan begin bebouwingscluster aan de Langewijk.
Borgweg	134			Scharmer	9616TL	Karakteristiek		Voormalige lagere school uit circa 1900. Met vier klaslokalen. Wit geschilderd pand op L-vormige plattegrond onder schilddak. Ensemble met naastgelegen schoolmeesterswoning. Beeldbepalende ligging aan de Borgweg.

Borgweg	136			Scharmer	9616TL	Karakteristiek		Voormalige schoolmeesterswoning uit circa 1905. Woonhuis onder schilddak met enige eclectische decoratieve elementen. Ensemble met naastgelegen lagere school. Beeldbepalende ligging aan de Borgweg.
Borgweg	42			Scharmer	9616TJ	Karakteristiek		opmerking: open erf
Borgweg	10			Scharmer	9616TJ	Karakteristiek		opmerking: erf met leibomen
Borgweg	108			Scharmer	9616TL	Karakteristiek		opmerking: eenvoudige boerderij met stookhut
Borgweg	132			Scharmer	9616TL	Karakteristiek		opmerking: bijschuren open erf
Borgweg	64			Scharmer	9616TK	Karakteristiek		Dwarshuis uit 1932. Met asymmetrisch opgezet voorhuis uitgevoerd in sobere Overgangsstijl. Zeer beelbepalende ligging bij kruising Borgweg - Meesterslaan.
Borgweg	86			Scharmer	9616TK	Karakteristiek		Boerderij uit circa 1910. Uitgevoerd als krimpentype. Voorgevel voorzien van kenmerkende lijstgevel. Beeldbepalende ligging aan de Borgweg.

Borgweg	138			Scharmer	9616TL	Karakteristiek		Villa Woelesius Hoeve uit 1923 van architect Uiterdijk en gebouwd als fratershuis. Voorhuis van boerderij waarvan schuren rond 1950 zijn afgebroken. Voorhuis van het Engelse landhuistype met kloeke hoofdvorm onder kenmerkende kap. Uitgevoerd in Interbellum architectuur. Beeldbepalende ligging aan de Borgweg.
Borgweg	140			Scharmer	9616TL	Karakteristiek		Rentenierswoning met schuur uit circa 1895 behorende bij naastgelegen boerderij (nr. 138). Symmetrisch opgezet voorhuis onder schilddak met nokschoorstenen. In ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging aan de Borgweg.
Schildwolderdijk	63			Schildwolde	9626AR	Karakteristiek		opmerking: tweekapsschuur belangwekkend erf, hoog opgaand geboomte
Zandenpad	3			Schildwolde	9626BR	Karakteristiek		opmerking: kleiner type erf met leibomen
Schildwolderdijk	28			Schildwolde	9626AS	Karakteristiek		Voormalig armenhuis behorende bij de Gereformeerde kerk. Eenlaags pand in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen aan de Schildwolderdijk.
Afwateringskanaal	6			Schildwolde	9626TH	Karakteristiek		opmerking: opvallende hoekligging
Afwateringskanaal	2		BIJ	Schildwolde	9626TH	Karakteristiek		Poldergemaal uit 1946. Electrisch gemaal gebouwd als vervanging van stoomgemaal behorende bij poldermolen Zandjerpolder. Naastgelegen molen is in 1963 afgebroken. Beeldbepalende ligging aan het Afwateringskanaal.

Uiterburenweg	2			Schildwolde	9626TJ	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type. Gebouwd in 1897. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant en voorzien van sprongsgewijze versmalling richting de voorgevel (krimpen). Beeldbepalende vrijstaande ligging in het buitengebied. Erf van cultuurlandschappelijk belang`.
Eideweg	36			Siddeburen	9628AR	Karakteristiek		Keuterij van het krimpentype uit circa 1900. Voorzien van sprongsgewijze versmalling richting de voorgevel. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Gelegen in gedeelte van Eideweg met agrarisch karakter.
Eideweg	57			Siddeburen	9628AP	Karakteristiek		Café en winkel Veenlust uit 1935. Herbouwd na brand in 1933. Uitgevoerd in Interbellum architectuur. Aan achterzijde vrijstaande schuur. Zeer beeldbepalende ligging bij kruising in streekje 't Veen.
Oudeweg	178			Siddeburen	9628CJ	Karakteristiek		opmerking: tweekapsschuur onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Oudeweg	152			Siddeburen	9628CJ	Karakteristiek		opmerking: Boerderij met stookhut, gebouwd rond 1900. Boerderij van het krimpentype voorzien van baanderdeuren in de voorzijde van de krimp. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende vrijstaande ligging op afstand van de weg
Oudeweg	194			Siddeburen	9628CJ	Karakteristiek		opmerking: kop-romp, Delftse School ensemble met 196; onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Oudeweg	184			Siddeburen	9628CJ	Karakteristiek		opmerking: onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde

Oostwoldjerweg	7			Siddeburen	9628TA	Karakteristiek		opmerking: tweekapsschuur ensemble met 5; onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Oudeweg	196			Siddeburen	9628CJ	Karakteristiek		opmerking: driekapsschuur, leibomen ensemble met 194; onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Oostwoldjerweg	19			Siddeburen	9628TA	Karakteristiek		opmerking: tweekapsschuur fraai omgracht terrein met geboomte onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Oostwoldjerweg	15			Siddeburen	9628TA	Karakteristiek		opmerking: belangwekkend erf onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Oostwoldjerweg	14			Siddeburen	9628TB	Karakteristiek		opmerking: hoekligging tegenover 25; onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Oostwoldjerweg	25			Siddeburen	9628TA	Karakteristiek		opmerking: complex met forse bijschuur belangwekkende hoekligging tegenover 14; onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Ooster Zandenweg	1			Siddeburen	9628TD	Karakteristiek		opmerking: belangwekkende ligging evenwijdig aan de weg kenmerkende sobere voorgevel

Oostwoldjerweg	4			Siddeburen	9628TB	Karakteristiek		opmerking: ruim erf onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Eelshuizenweg	2			Siddeburen	9628TZ	Karakteristiek		opmerking: baanders in voorgevel uitbouw aan linker zijde erf met hoog opgaand geboomte belangrijke ligging; onderdeel cluster waardevolle boerderijen Siddeburen - oostzijde
Eideweg	63			Siddeburen	9628AP	Karakteristiek		Voormalige arbeiderswoning, uitgevoerd als krimpentype. Gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende vrijstaande ligging aan weg tussen Siddeburen en Noordbroek.
Akkereindenweg	8			Siddeburen	9628EB	Karakteristiek		opmerking: kop-rompboerderij, bijschuur open ligging
Veenweg	9			Siddeburen	9628TW	Karakteristiek		opmerking: ligging evenwijdig en op enige afstand van de weg
Ooster Zandenweg	2			Siddeburen	9628TD	Karakteristiek		Boerderij uitgevoerd als bescheiden krimpentype. Gebouwd in ambachtelijktraditionele trant. Beeldbepalende vrijstaande ligging evenwijdig aan weg, gelegen aan de Ooster Zandenweg ten oosten van Siddeburen.
Groenedijk	22			Slochteren	9621TL	Karakteristiek		Voormalig stoomgemaal uit circa 1900 voor bemaling van de Groote polder. Eenlaags gebouw met dubbel zadeldak. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Ensemble met naastgelegen molen de Grote Polder. Beeldbepalende ligging aan de Groenedijk.

Schaaphok	3			Slochteren	9621TN	Karakteristiek		opmerking: dwarshuis met rietgedekte schuur. Riet is recent vervangen voor dakplaten.
Groenedijk	28			Slochteren	9621TL	Karakteristiek		Molenaarswoning behorende bij poldermolen De Ruiten. Woonhuis van het krimpentype uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Ensemble met molen De Ruiten. Beeldbepalende ligging aan de Groenedijk.
Denemarken	9			Slochteren	9621TM	Karakteristiek		opmerking: ligging evenwijdig en op enige afstand van de weg omgracht erf, hoog geboomte ensemble met 11
Groenedijk	7			Slochteren	9621TL	Karakteristiek		opmerking: ligging evenwijdig aan de weg voorerf met oude fruitbomen
Denemarken	11			Slochteren	9621TM	Karakteristiek		opmerking: 'opgepoetst', met bijschuur ensemble met 9
Denemarken	4			Slochteren	9621TM	Karakteristiek		opmerking: eenvoudige boerderij open ligging
Schaaphok	2			Slochteren	9627PD	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Voormalig Hervormd kerkje uit circa 1915, nu in gebruik als woonhuis. Zaalkerkje met dakruiter in sobere architectuur met neogotische elementen. Uitbouw van latere datum aan de achterzijde. Beeldbepalend gelegen aan het Slochterdiep in het buurtschap Schaaphok.

Denemarken	8			Slochteren	9621TM	Karakteristiek		opmerking: kop-romp Delftse School
Damsterweg	38		Bij	Steendam	9629PD	Karakteristiek		Poldergemaal Laskwerd uit 1973. Electrisch gemaal op locatie waar eerder een motorgemaal heeft gestaan. Gelegen aan noord-oostzijde van Schildmeer.
Hoofdweg	14			Tjuchem	9939PD	Karakteristiek		Woonhuis uit 1917. Asymmetrisch opgezet, villavormig woonhuis op samengestelde plattegrond. Met kenmerken van Vernieuwingsstijl. Beeldbepalende vrijstaande ligging aan Hoofdweg.
Weereweg	13			Tjuchem	9939TC	Karakteristiek		Dwarshuis uit 1902. Symmetrisch opgezet woonhuis onder schilddak met nokschoorstenen. In ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalende ligging op ruim perceel aan de Weereweg.
Hoofdweg	10			Tjuchem	9939PD	Karakteristiek		Boerderij uit circa 1935 van het stelptype met baanderdeuren in voorgevel. Uitgevoerd in sobere Interbellumarchitectuur. Beeldbepalende ligging aan de Hoofdweg tussen Tjuchem en Steendam.
Hoofdweg	13		TRAF	Tjuchem	9939PA	Karakteristiek		Transformatorgebouwtje uit circa 1930. In Interbellumarchitectuur met invloeden van het Rationalisme. Representant van de zorgvuldige bouw voor de nutsvoorzieningen. Beeldbepalend gelegen aan de Hoofdweg tussen Tjuchem en Steendam.
Weereweg	23			Tjuchem	9939TC	Karakteristiek		opmerking: driekapsschuur eenvoudig voorhuis begin 20ste eeuw gewijzigde achtergevel open, belangwekkende ligging evenwijdig aan de weg

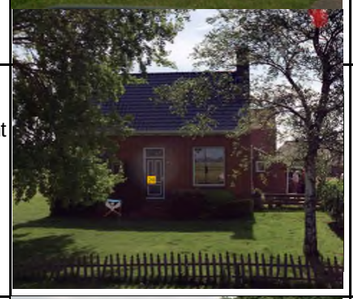
Hoofdweg	21			Tjuchem	9939PA	Karakteristiek		opmerking: kop-romp, tweekapsschuur kenmerkende Interbellumarchitectuur open ligging schuin tegenover 26 en 28
Weereweg	27			Tjuchem	9939TC	Karakteristiek		opmerking: afwijkend type met baanders in voorgevel en tweekapsschuur prominente hoekligging
Hoofdweg	26			Tjuchem	9939PD	Karakteristiek		opmerking: door bomen omzoomd, slecht zichtbaar vanaf openbare weg ensemble met 24, schuin tegenover 21
Hoofdweg	22			Tjuchem	9939PD	Karakteristiek		opmerking: kop-romp, bijschuur opvallende Interbellumarchitectuur, enkele wijzigingen verhoogde ligging in landschap
Hoofdweg	5			Tjuchem	9939PA	Karakteristiek		opmerking: voorbeeld Oldambtster boerderij met voorgevel voorzien van zogeheten 'oren' ensemble met 7
Hoofdweg	24			Tjuchem	9939PD	Karakteristiek		opmerking: onderkelderd voorhuis ensemble met 26
Afwateringskanaal	12			Tjuchem	9939TB	Karakteristiek		opmerking: eenvoudige boerderij aangebouwde stookhut open ligging

Hoofdweg	13			Tjuchem	9939PA	Karakteristiek		opmerking: fraaie kapschuur en stookhut open ligging, erf
Tripscompagniesterweg	29	A		Tripscompagnie	9633TC	Karakteristiek		Gemaal
Tripscompagniesterweg	35			Tripscompagnie	9633TA	Karakteristiek		Van belang vanwege stedenbouwkundige waarde kanaaldorp. Deels voorzien van kunststof
Tripscompagniesterweg	15			Tripscompagnie	9633TA	Karakteristiek		Van belang vanwege stedenbouwkundige waarde kanaaldorp. Structuurbepalend
Tripscompagniesterweg	19			Tripscompagnie	9633TA	Karakteristiek		Oldambster boerderij gebouwd in circa 1890 op locatie van oudere boerderij. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen aan het Tripscompganiester Diep op de hoek met een wijk.
Tripscompagniesterweg	44		TO	Tripscompagnie	9633TC	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Van belang vanwege stedenbouwkundige waarde kanaaldorp. Structuurbepalend
Tripscompagniesterweg	57			Tripscompagnie	9633TB	Karakteristiek		Van belang vanwege stedenbouwkundige waarde kanaaldorp.

Tripscompagniesterweg	15		BIJ	Tripscompagnie	9633TA	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Uitdrukking geschiedenis nutsvoorzieningen. Details gewijzigd
Tripscompagniesterweg	61	A		Tripscompagnie	9633TB	Karakteristiek		Uitdrukking geschiedenis nutsvoorzieningen. Details gewijzigd
Tripscompagniesterweg	67			Tripscompagnie	9633TB	Karakteristiek		Oldambster boerderij gebouwd in 1886 op locatie van oudere boerderij. Beeldbepalend gelegen aan het Tripscompganiester Diep op de hoek met een wijk. Vrijstaande bijgebouwen vallen buiten de aanduiding.
Tripscompagniesterweg	55			Tripscompagnie	9633TB	Karakteristiek		Oldambster boerderij gebouwd in 1898 op locatie van oudere boerderij. Voorzien van lijstgevel en krimpen. Beeldbepalend gelegen aan het Tripscompganiester Diep op de hoek met een wijk.
Tripscompagniesterweg	45			Tripscompagnie	9633TB	Karakteristiek		Van belang vanwege stedenbouwkundige waarde kanaaldorp.
Tripscompagniesterweg	50			Tripscompagnie	9633TA	Karakteristiek		Oldambtster boerderij gebouwd in circa 1870 op locatie van oudere boerderij. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Zeer beeldbepalend gelegen aan het Tripscompganiester Diep, nabij knik in het kanaal.

Tripscompagniesterweg	37			Tripscompagnie	9633TA	Karakteristiek		Oldambtster boerderij gebouwd in 1891 en in circa 1930 uitgebreid met een bijschuur/loods. Beeldbepalend gelegen boerderijcomplex aan het Tripscompganiester Diep, nabij knik in het kanaal.
Tripscompagniesterweg	40	A		Tripscompagnie	9633TC	Karakteristiek		Uitdrukking geschiedenis nutsvoorzieningen. Details gewijzigd
Winschoterweg	28			Waterhuizen	9609PD	Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Voormalige lagere school en onderwijzerswoning uit 1914, thans woonhuis. Gebouwd in zogeheten Um 1800-architectuur, geinspireerd op classicistische vormgeving, o.a. lisenen met kapitelen en het fronton met ovaal venster, uitzwenkend schilddak. Beeldbepalende ligging aan het Winschoterweg.
Borgweg	57 t/m 71			Westerbroek	9608TG	Karakteristiek		Reeks van vier dubbele woningen uit 1941. Gebouwd in sobere architectuur, invloed verstrakte en kubistische Amsterdamse Schoolstijl. Symmetrische opbouw van rechthoekige volumes met twee bouwlagen en plat dak. Beeldbepalende ligging aan de Borgweg.
Woortmansdijk	20			Westerbroek	9608TA	Karakteristiek		Boerderij uit de jaren 1950 met voor deze periode kenmerkende, vernieuwende typologie. De boerderij is opgebouwd uit een voorhuis, een langgerekt tussenlid waarin de koestal en als afsluitend element een hooischuur. Het voorhuis staat met de nok nagenoeg evenwijdig aan de Woortmansdijk die ter plaatse van de boerderij een flauwe bocht maakt. De verschillende nokhoogten en -richtingen van de boerderij zorgen voor een opvallend silhouet. De boerderij is gebouwd sobere Delftse Schoolarchitectuur.
Rijksweg West	73			Westerbroek	9608PB	Karakteristiek		Boerderij van het type villaboerderij met aangebouwde bijschuur. Villavormig voorhuis in vernieuwingsarchitectuur. Samengestelde hoofdvorm met o.a. afgewolfde topgevel met balkon. Erf met stookhut. Zeer beeldbepalende ligging aan de Rijksweg, onderdeel lintbebouwing langs het Winschoterdiep. Nokrichting evenwijdig aan de kavelrichtring, en daarom schuin op de weg gelegen.

Rijksweg West	79			Westerbroek	9608PB	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type, Veenkoloniale variant met voorgevel met zogeheten 'oren' waar de lijstgoot voorbij het dak steekt. Zeer beeldbepalende ligging aan de Rijksweg, onderdeel lintbebouwing langs het Winschoterdiep. Nokrichting evenwijdig aan de kavelrichtring, en daarom schuin op de weg gelegen.
Rijksweg West	55			Westerbroek	9608PB	Karakteristiek		Bedrijfspand met bovenwoning, voorheen garage Bosch, nu GKB-Import, bestaande uit langgerekt volume met twee bouwlagen en plat dak. Linker deel wellicht naoorlogse aanbouw in modernistische architectuur. Iets teruggerooide ligging
Rijksweg West	69			Westerbroek	9608PB	Karakteristiek		Dubbel woonhuis 'Klein Langwijck' (nu enkel huisnummer) gebouwd in Interbellumarchitectuur. Kenmerkend is het forse schilddak met ruime overstekken en de langgerekte, centrale dakkapel. Door ligging aan de dijk aan de achterzijde volledig soutterain. Beeldbepalende ligging aan de Rijksweg, onderdeel lintbebouwing langs het Winschoterdiep.
Rijksweg West	25			Westerbroek	9608PA	Karakteristiek		Keuterij of landarbeiderswoning gebouwd omstreeks 1900. De keuterij ligt beeldbepalend in het open landschap ten westen van Westerbroek. De keuterij is gebouwd in sobere ambachtelijk-traditionele trant. De keuterij of arbeiderswoning van het krimpentype versmalt evenals de Oldambtster boerderij in de richting van de voorgevel. Deze sprongen worden aanduid als krimpen. De keuterij of arbeiderswoning aan de Rijksweg West 25 is in de jaren 1920 aan de rechterzijde uitgebreid. Deze aanbouw is haaks op het hoofdvolume geplaatst.
Rijksweg West	29			Westerbroek	9608PA	Karakteristiek		Boerderij van het Oldambtster type. Symmetrische indeling voorgevel met wolfeind en enkele rij zaadzoldervensters. Erf met stookhut. Zeer beeldbepalende ligging aan de Rijksweg, onderdeel lintbebouwing langs het Winschoterdiep. Nokrichting evenwijdig aan de kavelrichtring, en daarom schuin op de weg gelegen.
Oudeweg	37			Westerbroek	9608PJ	Karakteristiek		Woonhuis 'Dei gratia' voorheen fam Bruining en scheepsbouwer Van der Werff. Zorgvuldige Interbellumarchitectuur met fors zadeldak tussen topgevels. Goten met ruime overstekken. Beeldbepalende ligging aan de Oudeweg.

Rijksweg West	101			Westerbroek	9608PC	Karakteristiek		Boerderijcomplex bestaande uit een dwarshuisboerderij en een bijschuur. Te oordelen naar de verschijningsvorm van het voorhuis is de boerderij omstreeks 1900 gebouwd. De boerderij is uitgevoerd als dwarshuisboerderij, waarbij het voorhuis dwars voor de schuur is geplaatst. Het voorhuis staat met de nok schuin op de weg die ter plaatse van de boerderij een bocht maakt. Aan de overzijde van de weg ligt het Winschoterdiep met daaraan scheepswerfbebouwing. Voor het voorhuis staan linden. De boerderij is gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant.
Oudeweg	30			Westerbroek	9608PM	Karakteristiek		Boerderij Trias. Boederij van het Oldambtster type. Gebouwd in 1900 door Groninger koopman Hendrik Helder. Beeldbepalende ligging op ruim erf aan de Oudeweg.
Hooilandsweg	2			Woudbloem	9618PG	Karakteristiek		Boerderij van het krimpentype uit 1904. Voorhuis met wolfseind, gebouwd in ambachtelijk-traditionele trant. Op sober erf. Beeldbepalend gelegen in Hooilandspolder.
Scharmer AE	1		GEMA	Woudbloem	9618PB	Karakteristiek		Gemaal De Woudbloem. Gebouwd in 1978. Gelegen tussen Scharmer Ae en Slochter Ae. Beeldbepalende ligging in Woudbloem.
Scharmer Ae	27		BIJ	Woudbloem		Karakteristiek / Geselecteerd Gemeentelijk Monument		Hefbrug uit 1953. Gelegen over het Scharmer Ae. Vervanging van oudere brug welke meer naar het zuiden lag. Zeer beeldbepalende centrale ligging binnen Woudbloem.
Scharmer AE	9 t/m 27			Woudbloem	9618PB	Karakteristiek		Tien woningen genaamd ‘Tienborg’. Gebouwd in 1906 als personeelswoningen voor de aardappelmeelfabriek ‘de Woudbloem. Gerenoveerd in 1984 waarbij de muren wit werden gepleisterd en dakkapellen werden vervangen. Zeer beeldbepalend gelegen in Woudbloem.

Woudbloemlaan	26			Woudbloem	9618PA	Karakteristiek		Woonhuis gebouwd in 1909 (getuige datumaanduiding voorgevel). Topgevel met kenmerkende bekroning en klein balkon. Hoekpijlers op erf. Behoorde bij voormalige aardappelmeelfabriek 'de Woudbloem'. Beeldbepalend gelegen in het buurtschap Woudbloem.
Scharmer AE	3	+5		Woudbloem	9618PB	Karakteristiek		Voormalig kantoor en loodsen van de voormalige aardappelmeelfabriek ‘de Woudbloem’. Fabriek gevestigd in 1904 en gesloten in 1967. De fabriek leidde tot de ontwikkeling van het buurtschap Woudbloem. Beeldbepalend gelegen aan de Scharmer Ae in Woudbloem.
Scharmer AE	7			Woudbloem	9618PB	Karakteristiek		Voormalige directeurswoning uit circa 1905 behorende bij aardappelmeelfabriek ‘de Woudbloem’. In sobere Overgangsarchitectuur. Beeldbepalend gelegen aan de Scharmer Ae in Woudbloem.
Scharmer AE	14			Woudbloem	9618PC	Karakteristiek		Boerderij van het krimpentye uit circa 1910 genaamd Sikke's hoeve. In ambachtelijk traditionele trand met decoratieve elementen in de Vernieuwingsstijl. Boerderij volgt de verkaveling dwars op het water. Huidige weg later aangelegd. Beeldbepalend gelegen aan de Scharmer Ae.
Scharmer AE	1		BIJ	Woudbloem		Karakteristiek		Aquaduct over Brookerswijk en Grootewijk, gerealiseerd in 1978. Grotendeels uitgevoerd in beton. Onderdeel van natuurgebied 't Roegwold.
Scharmer AE	10			Woudbloem	9618PC	Karakteristiek		Boerderij van het krimpentype met baanders in de voorgevel. Gebouwd in ambachtelijk traditionele trant met decoratieve elementen in de Vernieuwingsstijl. Boerderij volgt de verkaveling dwars op het water. Huidige weg later aangelegd. Beeldbepalend gelegen aan de Scharmer Ae.
Woudbloemlaan	30			Woudbloem	9618PA	Karakteristiek		Schoolmeesterswoning uit 1908. Ontworpen door G. Wieringa. Uitgevoerd met kenmerken van de Vernieuwingsstijl. Beeldbepalend gelegen in het buurtschap Woudbloem.

Westeind	9			Zuidbroek	9636CC	Karakteristiek		Vanwege stedenbouwkundig belang binnen structuur kanaaldorp. Boerderij zelf is op onderdelen gewijzigd.
Westeind	27			Zuidbroek	9636CC	Karakteristiek		Vanwege belang binnen structuur kanaaldorp. Voorbeeld kleiner boerderijtype.
Westeind	11			Zuidbroek	9636CC	Karakteristiek		Oldambtster boerderij gebouwd in circa 1900 op locatie van oudere boerderij. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Beeldbepalend gelegen aan het Oude Winschoterdiep.
Westeind	43			Zuidbroek	9636CC	Karakteristiek		Oldambtster boerderij gebouw in circa 1900 gebouwd op oude boerderijplaats. Uitgevoerd in ambachtelijk-traditionele trant. Boerderij met krimpen. Beeldbepalende ligging aan het Oude Winschoterdiep.

Beleidsnotitie Kleinschalige bedrijvigheid Buitengebied

gemeente
Midden-Groningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Doelstelling ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4
2. Huidig beleidskader ... 5
2.1 Provinciaal beleid ... 5
2.2 Gemeentelijk beleid ... 5
3. Beleidskader ... 5
3.1 Kleinschalige horeca ... 5
3.1.1 Definities ... 5
3.1.2 Uitgangspunten beleid ... 6
3.1.3 Beoordelingscriteria ... 7
3.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten ... 8
3.2.1 Definities ... 8
3.2.2 Uitgangspunten beleid ... 9
3.2.3 Beoordelingscriteria ... 10
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 14
4.1 Opstellen beleidsregel ... 14
4.2 Inwerkingtreding ... 14
4.3 Implementeren van de beleidsregel ... 14
4.4 Slotregel ... 15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Groningen ontvangt regelmatig verzoeken voor het kleinschalige bedrijfsmatige (neven)activiteiten in het buitengebied. Dit kan gaan om zowel agrariërs die naast hun agrarische bedrijfsvoering met een neventak beginnen (een boerderijwinkel, een bed & breakfast of andere bedrijfstak) of inwoners die in een vrijgekomen boerderij een bedrijf willen beginnen.

Na een aanvraag beoordeelt de gemeente vervolgens of het verzoek past binnen de woonomgeving of in het buitengebied. In verschillende bestemmingsplannen zijn hiervoor regels opgenomen. Vanuit de voormalige gemeenten ligt hieraan verschillend beleid ten grondslag.

De gemeenten Slochteren en Menterwolde hebben ieder voor zich in de periode tussen 2009 en 2014 beleid opgesteld waaraan getoetst wordt bij dergelijke verzoeken. Op hoofdlijnen komen de beleidsnotities overeen. De voormalig gemeente Hoogezand-Sappemeer behandelde dergelijke verzoeken ad hoc.

Door de samenvoeging van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren in de gemeente Midden-Groningen per 1 januari 2018, is de noodzaak ontstaan tot harmonisatie van diverse beleidsstukken. Een groot deel van het beleid is inmiddels geharmoniseerd, zoals beleid voor ‘aan-huis-verbonden beroepen’ en ‘paardenhouderijen. Uitgangspunt is om een eenduidig beleidskader voor het gehele grondgebied van Midden-Groningen vast te stellen dat gebruikt kan worden als input voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen, wanneer het bestemmingsplan nog niet is aangepast.

Voor een aantal thema’s zoals functieverbreding van agrarische bedrijven, kleinschalige horeca en verblijfsrecreatie en vrijkomende agrarische bebouwing is nog geen beleid opgesteld. De voorliggende beleidsnotitie voorziet in regeling voor deze ‘restcategorie’ gebundeld onder de titel ‘Beleidsregels Kleinschalige activiteiten in het buitengebied’. Dit beleid borduurt waar mogelijk voort op de regels die in de huidige plannen buitengebied zijn opgenomen. Ook is er rekening gehouden met bestaande rechten. Deze beleidsnotitie is niet van toepassing in de komplannen.

Voor bepaalde kleinschalige activiteiten is apart beleid vastgesteld zoals ‘Kamperen’, ‘Paardenhouderijen’ en ‘Aan-huis-verbonden Beroepen’.

1.2 Doelstelling

De beleidsregels zijn opgesteld in geest van de Omgevingswet. Centraal hierin staat dat, als voldaan wordt aan de voorwaarden bepaalde kleinschalige nevenactiviteiten in het buitengebied zijn toegestaan. Gekozen is om ruimte te bieden voor dergelijke ontwikkelingen mits dit geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de omgeving.

De verschillende soorten activiteiten worden ieder in een bijpassende bestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Als voldaan wordt aan genoemde voorwaarden hoeft geen aparte planologische procedure te worden doorlopen om gebouwen of bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ten behoeve van de nevenactiviteit mogelijk te maken. Mogelijk is er nog wel een omgevingsvergunning nodig.

Deze notitie beperkt zich tot kleinschalige nevenactiviteiten in het buitengebied, waaronder kleinschalige horeca en niet-agrarische bedrijvigheid.

Doel
Een eenduidig beleidskader voor het hele grondgebied van Midden-Groningen dat gebruikt kan worden als input voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen (wanneer het bestemmingsplan nog niet is aangepast).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk twee een uiteenzetting van het huidige beleidskader van de drie voormalige gemeenten. Hoofdstuk drie geeft het nieuwe beleidskader voor de gemeente weer. Waarna in hoofdstuk vier de maatschappelijke uitvoerbaar wordt beschreven. In bijlage 1 is een verklarende woordenlijst opgenomen.

2. Huidig beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

PROVINCIE GRONINGEN : OMGEVINGSVERORDENING
Het provinciaal beleid is in hoofdzaak gericht op het niet toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid (of aan de landbouw verwante bedrijvigheid) in het buitengebied. Bedrijventerreinen zijn daarvoor de aangewezen plek. De provincie maakt echter een uitzondering wanneer deze nieuwe bedrijvigheid in vrijkomende gebouwen wordt gevestigd. Bedrijfsactiviteiten moeten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn. De mogelijkheid voor opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt evenals het uitoefenen van detailhandel. Eventuele uitbreiding van de bebouwing is alleen toegestaan als de maatwerkmethode wordt toegepast en er rekening wordt gehouden met de criteria die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de 3 voormalige gemeenten (Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren) is, voor zover niet eerder opgevolgd door nieuw beleid, per 1 januari 2020 komen te vervallen.
In de huidige bestemmingsplannen buitengebied zijn wel (afwijkings)mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige nevenactiviteiten. Deze regelingen blijven, zolang er nog geen bestemmingsplan is, van toepassing. De activiteiten variëren van theetuinen, bed& breakfast tot niet-agrarische nevenactiviteiten bij agrariërs (boerderijwinkel, loonwerk). De voorliggende beleidsnotitie borduurt hierop voort, dit sluit ook aan bij de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Groningen.

3. Beleidskader

Voor een goed begrip van (en draagvlak voor) het toetsingskader zijn de te hanteren begrippen en hun betekenis van wezenlijk belang. In overeenstemming met de bestaande beleidsnotities wordt ook in deze beleidsnotitie onderscheid gemaakt tussen de verschillende activiteiten. De verschillende nevenactiviteiten worden ingedeeld in 2 categorieën: Kleinschalige Horeca en Niet-agrarische nevenactiviteiten.

3.1 Kleinschalige horeca

3.1.1 Definities

Ondergeschikte horeca

- Ondergeschikte vormen van horeca zijn gekoppeld aan een andere functie, maar zijn daar niet ondersteunend aan. Bijvoorbeeld ondergeschikt aan een agrarische functie of een woonfunctie. Deze horeca is ruimtelijk ondergeschikt, qua economische betekenis kan de activiteit ondersteunend zijn. De horeca-activiteit vloeit in dit soort situaties niet zonder meer logisch voort uit de hoofdactiviteit (voorbeeld een kleinschalig restaurant bij boerderij).

Ondersteunende horeca

- Ondersteunende vormen van horeca verstrekken eten en drinken als functie-ondersteunende activiteit. De horeca-activiteit vloeit als het ware logisch voort uit de hoofdactiviteit (voorbeeld bakkerij met een 'koffiehoekje'.

Logies met ontbijt

- Het bieden van de, ten opzichte van het wonen ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Een ‘bed & breakfast’ of ‘airbnb’ valt hier ook onder;

Groepsaccommodatie

- een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor recreatief verblijf door groepen van personen waarin gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van keuken en verblijfsruimten. Vormen van recreatief verblijf die gelijk kunnen worden gesteld aan een groepsaccommodatie zijn: (jeugd)herbergen, kamphuizen en kampeerboerderijen;

Theetuin

- een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide klein en koude etenswaren. Een theeschenkerij (inpandig) wordt gelijkgeschaard aan een theetuin;

3.1.2 Uitgangspunten beleid

De gemeente wil in het buitengebied de ruimte bieden aan zowel ondergeschikte als ondersteunende horeca. Deze ruimte is van toepassing voor de bestemmingen ‘Agrarisch bedrijf’, ‘Agrarisch – Paardenhouderij’, ‘Gemengd’ en ‘Maatschappelijk’ en ‘Wonen’. Belangrijk is dat de horecafunctie ondergeschikt is aan hoofdfunctie. Daarnaast gelden een aantal voorwaarden. Wordt aan deze voorwaarden voldaan dat is de ondergeschikte of ondersteunende horeca bij recht toegestaan.

Daarnaast heeft de gemeente ook een positieve grondhouding als het gaat om kleinschalige logiesfuncties in het buitengebied. Naast de algemene voorwaarden van ondergeschikte horeca gelden hiervoor nog aanvullende voorwaarden.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de horeca-functie ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van het perceel (wonen, bedrijf of bijvoorbeeld maatschappelijk) en er voldoende afstand wordt aangehouden tot omliggende functies. Een goed aanknopingspunt voor het al dan niet kunnen toestaan van kleinschalige / ondergeschikte horeca op een bepaalde locatie biedt de VNG-notitie Bedrijven en milieuzonering (2009). Hierin is voor (dag)horeca (cat. 561) een minimale richtafstand van 10 meter aangegeven tot de dichtstbijzijnde hindergevoelige functie (zoals woningen). Voor groepsaccommodaties wordt aangesloten bij de categorie ‘kampeerterreinen, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt en in het geval er recreatieve buitenruimte aanwezig is 50 meter. De opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk/rustig buitengebied[1]

[1] Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals

3.1.3 Beoordelingscriteria

In de criteria wordt onderscheid gemaakt tussen 'algemene criteria' die voor alle genoemde activiteiten van toepassing zijn en aanvullende 'specifieke criteria'.

Voor het toestaan van ondergeschikte of ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Agrarisch-Bedrijf', 'Gemengd', 'Maatschappelijk', 'Sport – Manege', 'Wonen' en 'Wonen-VAB' gelden de volgende criteria:

Algemeen

1. De uitstraling van de horeca-activiteit is ondergeschikt aan de hoofdfunctie van het pand en perceel.
2. De horeca-activiteit veroorzaakt geen onevenredige hinder voor de omgeving. De afstand van de locatie van horeca-activiteit tot de dichtstbijzijnde woning bedraagt minimaal maximaal 10 meter.
3. De horeca-activiteit heeft dezelfde toegang tot het perceel als de hoofdfunctie/bestemming.
4. de horeca-activiteit wordt uitgeoefend door de (hoofd)bewoner van de woning of (hoofd) gebruiker van het bedrijf/ maatschappelijke functie als er geen woning aanwezig is.
5. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag gebruikt worden voor horeca met een maximum van 100 m^2.
6. De openingstijden van de horeca-activiteit zijn gekoppeld aan de openingstijden van de hoofdfunctie (indien van toepassing) en bij woningen alleen tussen 9.00 uur en zonsondergang.
7. Reclame-uitingen zijn toegestaan op gevels of als bouwwerk, tot een totale oppervlakte van maximaal 1 m^2 en een hoogte van maximaal 2,5 meter.
8. Buiten is geen muziek toegestaan.
9. De horeca-activiteit heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Uitsluitend in uitzonderlijke gevallen is het mogelijk dat geparkeerd wordt in de openbare ruimte. Hierbij is structureel parkeren op de weg (rijbaan en de berm) niet aanvaardbaar.

Logies met ontbijt

Voor het toestaan van logies met ontbijt bij de bestemmingen 'Agrarisch Bedrijf', , 'Agrarisch – Paardenhouderij', 'Gemengd', 'Wonen' en 'Wonen-VAB' gelden de volgende <u>aanvullende criteria</u>:

1. Er moet een hoofdbewoner op het perceel aanwezig zijn tijdens het uitoefenen van de logiesfunctie;
2. Maximaal 35 % van de oppervlakte van het hoofdgebouw + bijgebouwen mag worden gebruikt voor logiesfunctie, met een maximum van 100 m^2;
3. Permanente bewoning van het recreatieverblijf is niet toegestaan. De logiesfunctie mag door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning. Dit betekent mede dat een aparte kookgelegenheid (keuken) niet is toegestaan;
4. Het aantal slaapkamers dat voor de logiesfunctie wordt gebruikt bedraagt maximaal 6 met in totaal 10 slaapplaatsen.

bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

5. Voor elke geëxploiteerde kamer moet tenminste 1 parkeerplaats op het eigen terrein aanwezig zijn.

Groepsaccommodatie als nevenactiviteit
Voor het toestaan van een groepsaccommodatie bij de bestemmingen 'Agrarisch Bedrijf', 'Agrarisch – Paardenhouderij', 'Gemengd', 'Wonen' en 'Wonen- VAB' en gelden de volgende aanvullende criteria:

1. De groepsaccommodatie mag geen onevenredige hinder voor de omgeving veroorzaken. De afstand van de groepsaccommodatie tot het perceel van derden bedraagt ten minste 30 meter. De afstand van gronden die specifiek worden gebruikt voor recreatieve buitenactiviteiten (zoals een speel-/sportveld) tot de gevels van woningen van derden moet ten minste 50 meter bedragen.
2. Het onderliggende (bouw)perceel heeft een oppervlakte van minimaal 1.000 m^2.
3. Maximaal 35% van de oppervlakte van het hoofdgebouw + bijgebouwen mag worden gebruikt voor de groepsaccommodatie van maximum van 200 m^2.
4. Permanente bewoning van de groepsaccommodatie is niet toegestaan, uitsluitend kortdurend recreatief verblijf van groepen;
5. Ten behoeve van de groepsaccommodatie mogen uitsluitend gedeelde sanitaire voorzieningen en gedeelde kookgelegenheid aanwezig zijn;
6. De groepsaccommodatie heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.

3.2 Niet-agrarische nevenactiviteiten

3.2.1 Definities

Agrarische kinderopvang

- Kleinschalige kinderopvang en/of een gastouderschap, die een relatie heeft met het agrarisch bedrijf, zodanig dat de kinderen het houden van dieren en/of het telen van gewassen beleven.

Agrarische dienstverlening

- Activiteiten overwegend gericht op het verrichten van werkzaamheden voor de levering, opslag of verwerking van goederen en/of de levering van diensten, uitsluitend of overwegend ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals loonwerkbedrijven, bedrijven ter onderhoud en reparatie van landbouwmachines en landbouwwerktuigen en fouragehandels;

Ambachtelijke bewerking, verwerking en /of verkoop van agrarisch producten

- Kleinschalige bewerking, verwerking en/of verkoop van agrarische producten (jam, sap, zuivel, wijn, ijs, brood e.d.). De producten moeten een relatie hebben met het landelijk gebied.

Boerderijwinkel

- Kleinschalige detailhandel ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf, die in hoofdzaak bestaat uit verkoop van land- en tuinbouwproducten;

Dagrecreatie op of nabij het erf

- Kleinschalige recreatieve activiteiten zoals verhuur van fietsen, kano's, roeiboten en gps-apparatuur t.b.v. volgen van routes en activiteiten op agrarische cultuurgrond als boerengolf. Verhuur van paarden, huifkarren en andere aan de hippische sport verbonden activiteiten worden niet begrepen binnen dit beleidskader. Deze activiteiten horen uitsluitend thuis binnen bestemmingen die gebruiksgerichte paardenhouderijen of maneges toestaan.

Hobbyboer of deeltijdboer

- Een niet-agrariër die agrarische activiteiten uitvoert die niet de omvang heeft van een volledige arbeidskracht, maar waarbij wel sprake is van ten minste 1 ha grond en van 4 Nederlandse grootte eenheid (nge) of vergelijkbare grootte gemeten in SO;

Kleinschalige agrarische activiteiten:

- Agrarische activiteiten die worden uitgeoefend door een hobbyboer of deeltijdboer natuurboer, meestal in aanwezige voormalige agrarische bebouwing;

Nevenactiviteiten buitengebied

- Een activiteit of functie die qua omvang en uitstraling ondergeschikt is aan een op dezelfde plaats voorkomende (hoofd)functie, maar niet ten dienste hoeft te staan c.q. daar functioneel mee verbonden hoeft te zijn, zoals 'educatie/voorlichting, kleinschalige kinderopvang, een zorgboerderij etc. en/of dagrecreatie op of nabij het erf;

Statische opslag

- opslag en/of stalling van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse worden bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld.

Zorgfunctie/ zorgboerderij

- een zorgfunctie als neven- of hoofdtak waarbij de sociaal-medische opvang van personen in de vorm van dagopvang, wordt gecombineerd met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuur beherende activiteiten.

3.2.2 Uitgangspunten beleid

De gemeente wil in het buitengebied de ruimte bieden aan kleinschalige nevenactiviteiten bij bijvoorbeeld agrarische bedrijven en in vrijgekomen agrarische bebouwing. Deze ruimte is van toepassing voor de bestemmingen 'Agrarisch bedrijf', 'Agrarisch – Paardenhouderij', 'Gemengd' en 'Maatschappelijk' en gedeeltelijk ook bij 'Wonen' en 'Wonen – VAB'. Het gaat om de volgende bedrijvigheid:

- Agrarische kinderopvang;
- Ambachtelijke bewerking, verwerking en /of verkoop van agrarisch producten*
- Boerderijwinkel en/of ondergeschikte detailhandel*;
- Dagrecreatie op of nabij het erf*;
- Hobbyboer of deeltijd boer;
- Kleinschalige agrarische activiteiten;
- Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten*;
- Statische opslag*;

- Agrarische dienstverlening*;
- Zorgboerderij.

Belangrijk is dat de bedrijfsactiviteit ondergeschikt is aan de bedrijfsactiviteit en dat er wordt aangesloten bij de bebouwingsregeling die geldt voor de basisbestemming. Daarnaast gelden een aantal voorwaarden. Wordt aan deze voorwaarden voldaan dan is de ondergeschikte (bedrijfs)activiteit bij recht toegestaan.

De voorwaarden bestaan uit een aantal algemene criteria en een aantal aanvullende voorwaarden voor specifieke activiteiten.

3.2.3 Beoordelingscriteria

ALGEMENE CRITERIA
Voor het toestaan van nevenactiviteiten, zoals genoemd in voorgaande paragraaf 3.2.2 gelden de volgende criteria:

1. de functie blijft ondergeschikt aan de hoofdbestemming en levert geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en woningen;
2. als de activiteit inpandig plaatsvindt, blijft deze in omvang en uitstraling ondergeschikt aan het hoofdgebouw en neemt niet meer oppervlak in gebruik dan 30% van de totale oppervlakte aan gebouwen tenzij anders aangegeven in de tabel ‘aanvullende voorwaarden’.
3. de nevenactiviteit heeft geen nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein.
4. Reclame-uitingen zijn toegestaan op gevels of als bouwwerk, tot een totale oppervlakte van maximaal 1 m^2 en een hoogte van maximaal 2,5 meter.
5. Een combinatie van activiteiten is toegestaan, mits de gezamenlijke oppervlakte van de activiteiten passen binnen de criteria zoals gesteld onder 2 en in de tabel ‘aanvullende voorwaarden.

AANVULLENDE CRITERIA
Naast de algemene voorwaarden gelden voor een aantal activiteiten, in de opsomming onder 3.2.2 aangeduid met een sterretje, aanvullende voorwaarden. Per type bedrijvigheid/activiteit is een specifieke omschrijving met aanvullende voorwaarden opgenomen in de tabel ‘Aanvullende voorwaarden’ zoals hierna weergegeven. Deze activiteiten zijn alleen toegestaan bij de in de tabel aangegeven bestemmingen.

TABEL AANVULLENDE VOORWAARDEN NIET-AGRARISCHE ACTIVITEITEN	**Voorwaarden per bestemming**			
Bestemming >	Agrarisch bedrijf	Agrarisch - Paardenhouderij	Gemengd	Wonen- VAB / Wonen
Activiteit				
Ambachtelijke bewerking, verwerking en /of verkoop van agrarisch producten	Inpandig en niet meer dan 30% van de totale bebouwingsoppervlakte met een maximum van 500 m². Boerderijwinkel maximaal 120 m²	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing
Niet-agrarische bedrijvigheid beperkt tot milieucategorie 1 en 2 (zoals vermeld in de Staat van bedrijf Gemengd, bijlage van de regels)	Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 500 m².	Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 500 m².	Er moet worden voldaan aan de toegestane bebouwingsoppervlakte in het bestemmingsplan.	Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met uitzondering van bestaande afwijkingen. Alleen van toepassing bij Wonen – VAB.
Opslag en stalling niet-agrarische producten	Inpandig en niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 1.000 m². Uitsluitend in gebouwen die niet langer geschikt zijn voor agrarisch gebruik.	Inpandig en niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 1.000 m². Uitsluitend in gebouwen die niet langer geschikt zijn voor ander bedrijfsmatig gebruik.	Er moet worden voldaan aan de toegestane bebouwingsoppervlakte in het bestemmingsplan.	Inpandig binnen bestaande bebouwing. Alleen van toepassing bij Wonen – VAB.
Hobbyboer of deeltijdboer	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Er moet worden voldaan aan de toegestane bebouwingsoppervlakte in het bestemmingsplan	Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met uitzondering van bestaande afwijkingen. Alleen van toepassing bij Wonen – VAB.
Detailhandel	Boerderijwinkel maximaal 120 m² Ondergeschikte detailhandel, maximaal 60 m², met uitzondering van een boerderijwinkel waarbij een maximale oppervlakte van 120 m² is toegestaan.	Ondergeschikte detailhandel, maximaal 60 m²	Ondergeschikte detailhandel, maximaal 60 m²	Ondergeschikte detailhandel, maximaal 60 m² bij Wonen-VAB. Bij Wonen max. 30 m².
Agrarische dienstverlening	Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 1.000 m².	Niet meer dan 30% van de totale oppervlakte aan bebouwing met een maximum van 1.000 m².	Er moet worden voldaan aan de toegestane bebouwingsoppervlakte in het bestemmingsplan en maximaal milieucategorie 2	Niet van toepassing

Dagrecreatie op en nabij het erf, waaronder boerengolf (op bestemming Agrarisch – Cultuurgrond)	Alle voorzieningen (inclusief parkeren), met uitzondering van de golfbaan zelf, worden op het bouwperceel ondergebracht. Het boerengolf moet aan de natuurlijke waarden worden getoetst, met tot gevolg dat de activiteit in bepaalde perioden van het jaar en/of bepaalde gebieden wordt beperkt of uitgesloten.	Niet toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Opstellen beleidsregel

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om beleidsregels vast te stellen en burgemeester en wethouders moeten zich aan hun eigen beleidsregels houden. Het formuleren van beleidsregels heeft als voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt. Verder kan op eenvoudige wijze, dus zonder planherziening aanpassing van de beleidsregels plaatsvinden, waardoor een grote mate van flexibiliteit kan worden bereikt. Zijn de beleidsregels vastgesteld en bekendgemaakt, dan kan daar in de besluitvorming zonder meer naar worden verwezen.

In bijzondere gevallen kan gebruik worden gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Per geval moet worden bekeken of de belangen voldoende zijn afgewogen. Een afwijking van de beleidsregels is alleen gerechtvaardigd in bijzondere omstandigheden en niet voor situaties waarmee bij de opstelling van de beleidsregel rekening had moeten worden gehouden. Onder bijzondere omstandigheden valt niet dat het vertrouwen is gewekt dat medewerking zou worden verleend. Ook moet er altijd een deugdelijke belangenafweging plaatsvinden om vast te kunnen stellen of sprake is van bijzondere omstandigheden. Verder is het aanwezig zijn van bijzondere omstandigheden niet altijd voldoende om van beleidsregels af te wijken. Er moet onevenredigheid ontstaan bij toepassing van de beleidsregels en de onevenredigheid moet ook nog zijn gerelateerd aan de doelstelling van die beleidsregels. De motivering van de afwijking moet in ruimtelijke termen worden gegoten.

4.2 Inwerkingtreding

Bekendmaking van de beleidsnotitie vindt plaats door kennisgeving in het Gemeenteblad. Deze beleidsregel is een dag na bekendmaking in werking getreden. Op grond van artikel 8:2 juncto 7:1 Awb is een beleidsregel niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

4.3 Implementeren van de beleidsregel

De beleidsnotitie kan worden gebruikt om individuele aanvragen te toetsen waarbij voor de motivering wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels.

Bestemmingsplan
De beleidsregel kan worden gebruikt om bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten in het buitengebied te bestemmen en nieuwe aanvragen te toetsen of om te gebruiken in het handhavingstraject. In beide situaties kan voor de motivering worden verwezen naar de vastgestelde beleidsregels. Het alleen vaststellen van beleid als gemeentelijke beleidsregel is in de praktijk onvoldoende, een goede wettelijke basis is noodzakelijk.

Bij de globale bestemmingsplannen geldt dit beleidskader, voor het overige gelden de huidige regels in de bestemmingsplannen. Bij actualisatie van bestemmingsplannen worden voorliggende beleidsregels geïmplementeerd. De bestemmingen zoals opgenomen in bijlage 2 worden hierbij gebruikt.

4.4 Slotregel

Citeertitel en inwerkingtreding
Deze beleidsnotitie wordt aangehaald als: “Beleidsnotitie Kleinschalige bedrijvigheid Buitengebied Midden-Groningen”

Zij treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen d.d. 2020

Beleidsnotitie Kleinschalige windturbines

gemeente
Midden-Groningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Doelstelling ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4
2. Huidig beleidskader ... 5
2.1 Provinciaal beleid ... 5
2.2 Gemeentelijk beleid ... 5
3. Beleidskader ... 5
3.1 Uitgangspunten beleid ... 5
3.1.1 Definities ... 6
3.2 Beoordelingscriteria ... 7
3.2.1 Ruimtelijke voorwaarden ... 7
3.2.2 Overige wet- en regelgeving ... 8
3.2.3 Overige randvoorwaarden ... 8
3.2.4 Wijze van meten ... 8
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 12
4.1 Opstellen beleidsregel ... 12
4.2 Inwerkingtreding ... 12
4.3 Implementeren van de beleidsregel ... 12
4.4 Slotregel ... 13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Groningen ontvangt regelmatig verzoeken voor het plaatsen van een kleinschalige windturbine. Meestal gaat dit om agrariërs die één of twee 15 meter hoge windmolens van het type 'EAZ' (van het gelijknamige bedrijf uit Hoogezand) willen plaatsen. Hiermee kunnen zij hun stroomverbruik verduurzamen. Inmiddels zijn er ook (lokale) energie coöperaties en particulieren die een kleinschalige windturbine in gebruik hebben.

Na een aanvraag beoordeelt de gemeente vervolgens of het verzoek past binnen de woonomgeving of in het buitengebied. In verschillende bestemmingsplannen zijn hiervoor regels opgenomen. Vanuit de voormalige gemeenten ligt hieraan verschillend beleid ten grondslag.

De gemeenten Slochteren en Menterwolde hebben in 2015 gezamenlijk beleid opgesteld waaraan getoetst wordt bij dergelijke verzoeken. Op hoofdlijnen komen de beleidsnotities overeen. De voormalig gemeente Hoogezand-Sappemeer behandelde dergelijke verzoeken ad hoc.

Door de samenvoeging van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren in de gemeente Midden-Groningen per 1 januari 2018, is de noodzaak ontstaan tot harmonisatie van diverse beleidsstukken. Een groot deel van het beleid is inmiddels geharmoniseerd, zoals beleid voor 'aan-huis-verbonden beroepen' en 'paardenhouderijen. Uitgangspunt is om een eenduidig beleidskader voor het gehele grondgebied van Midden-Groningen vast te stellen dat gebruikt kan worden als input voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen, wanneer het bestemmingsplan nog niet is aangepast. Dit beleid is vrijwel geheel gebaseerd op het beleid van Slochteren en Menterwolde. Deze beleidsnotitie is van toepassing op het grondgebied van de gemeente Midden-Groningen.

1.2 Doelstelling

De beleidsregels zijn opgesteld in geest van de Omgevingswet. Centraal hierin staat dat, als voldaan wordt aan de voorwaarden bepaalde kleinschalige nevenactiviteiten in het buitengebied zijn toegestaan. Gekozen is om ruimte te bieden voor dergelijke ontwikkelingen mits dit geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Als voldaan wordt aan genoemde voorwaarden hoeft geen aparte planologische procedure te worden doorlopen. Veelal is er wel nog wel een omgevingsvergunning nodig.

Deze notitie beperkt zich tot kleinschalige windturbines met een ashoogte van maximaal 15 meter. Deze grens sluit ook aan bij het provinciaal beleid. Deze beleidsnotitie heeft betrekking op de kleinschalige windturbines die gebruikt wordt voor de energievoorziening van de locatie waar hij geplaatst wordt. De kleinschalige windturbine is ondersteunend aan het gebruik dat volgens het bestemmingsplan voor de betreffende locatie toelaatbaar is. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om het leveren van energie voor het ter plaatse aanwezige bedrijf of

woning. Het leveren van stroom aan meerdere huishoudens (bijvoorbeeld namens een energie coöperatie) valt hier ook onder, mits voor eigen gebruik en zonder winstoogmerk.

Commercieel gebruik valt niet onder de reikwijdte van voorliggend beleid. Deze vorm van toepassing van kleinschalige windturbines is niet ondersteunend aan de hoofdfunctie en wordt gezien als zelfstandige activiteit. Verzoeken met een dergelijke toepassing van kleinschalige windturbines worden apart beoordeeld.

Doel
Een eenduidig beleidskader voor het hele grondgebied van Midden-Groningen dat gebruikt kan worden als input voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen (wanneer het bestemmingsplan nog niet is aangepast).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk twee een uiteenzetting van het huidige beleidskader van de drie voormalige gemeenten. Hoofdstuk drie geeft het nieuwe beleidskader voor de gemeente weer. Waarna in hoofdstuk vier de maatschappelijke uitvoerbaar wordt beschreven. In bijlage 1 is een verklarende woordenlijst opgenomen.

.

2. Huidig beleidskader

2.1 Provinciaal beleid

PROVINCIE GRONINGEN : OMGEVINGSVERORDENING (POV)
In de POV is bepaald dat een bestemmingsplan niet mag voorzien in de plaatsing van nieuwe windturbines met een ashoogte van 15 meter of meer. Tot 15 meter is er geen provinciaal belang en heeft de gemeente beleidsvrijheid. Voorliggende beleidsnotitie past binnen deze regels. De provincie kan op basis van een regel in de POV gemeenten op verzoek aanwijzen als 'pilotgemeente' om voor proefprojecten windturbines buiten bouwpercelen of in park- of lijnopstelling bij dorpen toe te staan. Midden-Groningen heeft voor de periode tot 1 september 2022 ook deze pilotstatus. Op dit moment zijn er geen concrete projecten die hiervoor in aanmerking komen.

2.2 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de 3 voormalige gemeenten (Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren) is, voor zover niet eerder opgevolgd door nieuw beleid, per 1 januari 2020 komen te vervallen.
In de huidige bestemmingsplannen buitengebied van Slochteren en Menterwolde zijn wel (afwijkings)mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige windturbines op basis van het eerdere beleid. Deze regelingen blijven, zolang er nog geen bestemmingsplan is, van toepassing.
De voorliggende beleidsnotitie is inhoudelijk gebaseerd op de beleidsregels van de voormalige gemeenten Menterwolde en Slochteren. Hierdoor ontstaat er voor het buitengebied van de hele gemeente een uniforme regeling (ook in voormalig Hoogezand-Sappemeer).

3. Beleidskader

3.1 Uitgangspunten beleid

Duurzame energie
De kleinschalige windturbines vallen onder de zogenaamde duurzame energiebronnen. Duurzame energie helpt klimaatverandering tegen te gaan en voorkomt dat energie 'op' raakt. De bekendste duurzame energiebronnen zijn windkracht, waterkracht en zonlicht. Andere bronnen zijn biomassa, aardwarmte en warmte uit onze omgeving (zoals in lucht en bodem).

Kleinschalige windturbines maken het mogelijk om windenergie te benutten voor elektriciteitsopwekking op locaties in de gebouwde omgeving, de landelijke omgeving en op industriegebieden. De opgewekte elektriciteit wordt ter plekke verbruikt of terug geleverd aan het net. De toepassing van kleinschalige windturbines in de gebouwde omgeving is relatief nieuw en nog sterk in ontwikkeling. Hoewel enkele aanbieders al meer dan 20 jaar bestaan, begeeft de meerderheid van de producenten zich pas sinds enkele jaren op de markt. Kleinschalige windturbines zijn in veel verschillende modellen en maten beschikbaar. De windturbines zijn te verdelen in Horizontale As Turbines (HAT type), Verticale As Turbines (VAT type) en bijzondere types. In de paragraaf 'definities' worden de types uitgelegd.

Reikwijdte
Deze beleidsnotitie heeft betrekking op de kleinschalige windturbines die gebruikt wordt voor de energievoorziening van de locatie waar hij geplaatst wordt in het (provinciaal) buitengebied. De kleinschalige windturbine is ondersteunend aan het gebruik dat volgens het bestemmingsplan voor de betreffende locatie toelaatbaar is. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om het leveren van energie voor het ter plaatse aanwezige bedrijf of woning. Het leveren van stroom aan meerdere huishoudens (bijvoorbeeld namens een energie coöperatie) valt hier ook onder, mits voor eigen gebruik en zonder winstoogmerk.

Commercieel gebruik valt niet onder de reikwijdte van voorliggend beleid. Deze vorm van toepassing van kleinschalige windturbines is niet ondersteunend aan de hoofdfunctie en wordt gezien als zelfstandige activiteit. Verzoeken met een dergelijke toepassing van kleinschalige windturbines worden apart beoordeeld. Dit geldt ook voor verzoeken voor kleinschalige windturbines in het stedelijk gebied en de dorpen.

3.1.1 Definities

Voor een goed begrip van (en draagvlak voor) het toetsingskader zijn de te hanteren begrippen en hun betekenis van wezenlijk belang.

- Achtererf

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

- Bestaand stedelijk gebied

bestaand stedelijk gebied: gebied, vastgesteld door Gedeputeerde Staten op grond van de provinciale omgevingsverordening;

- Bouwperceel

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

- Gevoelige bestemming

woonbestemming of een andere bestemming waar mensen permanent verblijven, niet zijnde een bedrijfswoning;

- Horizontale As Turbines (HAT type)

De horizontale as turbines zijn ‘traditionele’ windturbines met twee, drie of meer wieken bevestigd aan een horizontale as. Bij Horizontale As Turbines (HAT type) ligt de as evenwijdig aan de richting van de wind, terwijl de wieken loodrecht op de richting van de wind staan.

- Kleinschalige windturbine

een bouwwerk voor het opwekken van elektrisch of thermisch vermogen uit wind, met een ashoogte van maximaal 15 meter.

- Maaiveld

De bovenkant van het terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat waar sprake is van een hellend of ongelijk maaiveld onder het 'aangrenzende maaiveld' wordt verstaan het maaiveld dat grenst aan de voorgevel van een gebouw.

- Verticale As Turbines (VAT type)

Bij Verticale As Turbines (VAT type) staat de as loodrecht op de richting van de wind, terwijl de wieken/ bladen evenwijdig aan de as zijn bevestigd. Deze turbines vangen de wind die loodrecht op de wieken komt, ongeacht de richting. Bijzondere horizontale as-turbines zonder wieken vallen hier ook.

- Bijzondere Horizontale As Turbines (of horizontaal geplaatste VAT-turbines)

Door voortschrijdende technologische ontwikkelingen komen er steeds nieuwe type turbines bij. Hieronder staan 3 voorbeelden van turbines die een horizontale as hebben maar geen wieken en hierdoor meer de verschijningsvorm van een VAT turbine hebben (horizontaal geplaatst). Deze bijzondere HAT-turbines worden dan ook gelijkgeschaard met de categorie VAT-turbines.

3.2 Beoordelingscriteria

In deze paragraaf zijn beoordelingscriteria opgenomen voor de plaatsing van een kleinschalige windturbine. De criteria worden gebruikt om te toetsen of medewerking aan het plaatsen van een kleinschalige windturbine mogelijk is.

3.2.1 Ruimtelijke voorwaarden

Kleinschalige windturbines moeten aan de volgende ruimtelijke voorwaarden voldoen:

1. Een kleinschalige windturbine wordt geplaatst:
    a. binnen een bouwperceel en
    b. binnen het achtererf, tenzij wordt aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van het erf;
2. Voor de maatvoering van kleinschalige windturbines gelden de volgende regels:
    a. de rotordiameter van een VAT type bedraagt maximaal 2 meter;
    b. bij plaatsing op het maaiveld bedraagt de ashoogte van een kleinschalige windturbine maximaal 15 meter;
    c. bij plaatsing op een gebouw mag de hoogte van een windturbine niet meer dan 1/3 van de bouwhoogte van het gebouw bedragen, tot een maximum van 5 meter;
3. Voor een kleinschalige windturbine gelden de volgende afstandscriteria:
    a. De onderlinge afstand tussen kleinschalige windturbines bedraagt minimaal 3 keer de rotordiameter.
    b. De afstand tussen een kleinschalige windturbine en de bijbehorende bebouwing bedraagt maximaal 100 meter.
    c. De afstand tussen een kleinschalige windturbine en gasinfrastructuur welke is opgenomen in het bestemmingsplan, bedraagt minimaal 25 meter.
    d. De afstand tussen een kleinschalige windturbine van een HAT type en hoogspanningsinfrastructuur, welke is opgenomen in het bestemmingsplan, is afhankelijk van de maximale werpafstand bij 2 x nominaal toerental van de windturbine.

   e. De afstand tot de meest nabijgelegen gevoelige bestemming bedraagt ten minste 4 keer de ashoogte van de kleinschalige windturbine.
4. De wieken of constructie van de kleinschalige windturbine hangt niet boven openbaar gebied.
5. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn geen wiekturbines (HAT type) toegestaan met een rotordiameter die groter is dan 2 meter. Uitzondering hierop vormen industrie- en bedrijventerreinen. In deze gebieden zijn onder voorwaarden wiekturbines (HAT type) wel toegestaan.
6. Kleinschalige windturbines (HAT type en VAT type) zijn niet toegestaan in gebieden met een bestemming of functie 'Natuur' of 'Bos' en in een gebied dat is aangewezen als 'beschermd dorpsgezicht'. Uitzondering hierop vormen kleinschalige windturbines voor waterhuishoudkundige doeleinden tot een ashoogte van maximaal 10 meter.

3.2.2 Overige wet- en regelgeving

Kleinschalige windturbines moeten aan alle relevante wet- en regelgeving voldoen, waarbij in ieder geval geldt dat:

1. De kleinschalige windturbine voldoet aan de van toepassing zijnde eisen uit het Bouwbesluit.
2. De kleinschalige windturbine voldoet aan de van toepassing zijnde eisen van het Activiteitenbesluit, waaronder de geluidsnormen, en de eisen van het op 1 januari 2022 inwerking tredende Besluit activiteiten leefomgeving.
3. Bij elke aanvraag voor plaatsing van een kleinschalige windturbine wordt zo nodig rekening gehouden met de (aanvullende) regels uit het geldende bestemmingsplan.
4. Bij elke aanvraag voor plaatsing van een kleinschalige windturbine wordt per locatie gekeken of voldaan wordt aan de Wet natuurbescherming en de daaruit volgende voorwaarden.
5. De te plaatsen kleinschalige windturbine voldoet aan de ter plaatse geldende welstandsnota. Indien de kleinschalige windturbine wordt geplaatst op of bij een Rijks- of gemeentelijk monument of karakteristiek pand wordt alleen medewerking verleend bij een positief advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van landschap en stedenbouw.
6. De aanvrager van de kleinschalige windturbine is bereid een planschadeovereenkomst aan te gaan met de gemeente.
7. De kleinschalige windturbine voldoet aan de NEN-EN-IEC norm 61400-2 dan wel aan de Handreiking miniwind en kleine windmolens van de Nederlandse WindEnergie Associatie (NWEA).

3.2.3 Overige randvoorwaarden

De energieopwekking niet is bedoeld voor commerciële doeleinden.

3.2.4 Wijze van meten

- Ashoogte van een windturbine

de hoogte gemeten vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende

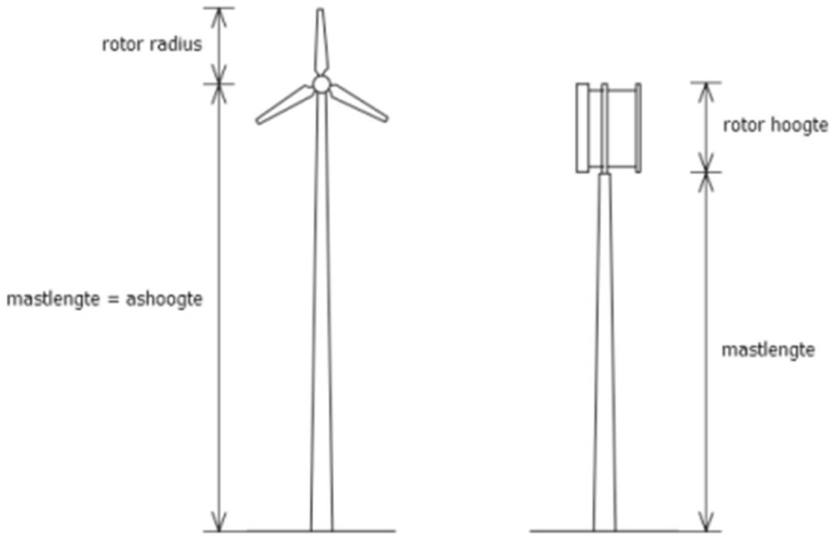
afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg in de zin van de Wegenverkeerswet 1994;

- Bouwhoogte bij HAT type:

De som van de mastlengte en de afstand vanaf de rotor tot aan het bovenste verticaal staande rotorblad.

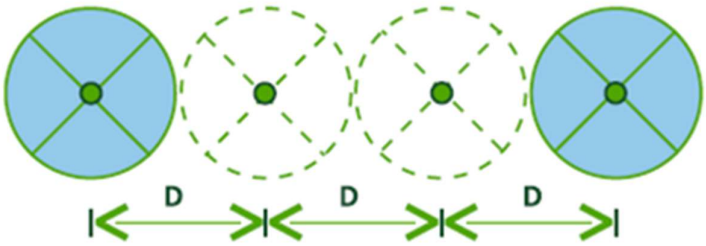
- Bouwhoogte bij VAT type:

De som van de mastlengte en de rotorhoogte.



Afbeelding: HAT-turbine en VAT-turbine

Rotordiameter:
de diameter van de cirkel die door de tip (het uiteinde) van een rotorblad (wiek) wordt beschreven.



Afbeelding: Onderlinge afstand bij meerdere kleinschalige windturbines
D = rotordiameter

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Opstellen beleidsregel

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om beleidsregels vast te stellen en burgemeester en wethouders moeten zich aan hun eigen beleidsregels houden. Het formuleren van beleidsregels heeft als voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt. Verder kan op eenvoudige wijze, dus zonder planherziening aanpassing van de beleidsregels plaatsvinden, waardoor een grote mate van flexibiliteit kan worden bereikt. Zijn de beleidsregels vastgesteld en bekendgemaakt, dan kan daar in de besluitvorming zonder meer naar worden verwezen.

In bijzondere gevallen kan gebruik worden gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Per geval moet worden bekeken of de belangen voldoende zijn afgewogen. Een afwijking van de beleidsregels is alleen gerechtvaardigd in bijzondere omstandigheden en niet voor situaties waarmee bij de opstelling van de beleidsregel rekening had moeten worden gehouden. Onder bijzondere omstandigheden valt niet dat het vertrouwen is gewekt dat medewerking zou worden verleend. Ook moet er altijd een deugdelijke belangenafweging plaatsvinden om vast te kunnen stellen of sprake is van bijzondere omstandigheden. Verder is het aanwezig zijn van bijzondere omstandigheden niet altijd voldoende om van beleidsregels af te wijken. Er moet onevenredigheid ontstaan bij toepassing van de beleidsregels en de onevenredigheid moet ook nog zijn gerelateerd aan de doelstelling van die beleidsregels. De motivering van de afwijking moet in ruimtelijke termen worden gegoten.

4.2 Inwerkingtreding

Bekendmaking van de beleidsnotitie vindt plaats door kennisgeving in het Gemeenteblad. Deze beleidsregel is een dag na bekendmaking in werking getreden. Op grond van artikel 8:2 juncto 7:1 Awb is een beleidsregel niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

4.3 Implementeren van de beleidsregel

De beleidsnotitie kan worden gebruikt om individuele aanvragen te toetsen waarbij voor de motivering wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels.

Bestemmingsplan
De beleidsregel kan worden gebruikt om nieuwe aanvragen van kleinschalige windturbines te toetsen of om te gebruiken in het handhavingstraject. In beide situaties kan voor de motivering worden verwezen naar de vastgestelde beleidsregels. Het alleen vaststellen van beleid als gemeentelijke beleidsregel is in de praktijk onvoldoende, een goede wettelijke basis is noodzakelijk.

Bij de globale bestemmingsplannen geldt dit beleidskader, voor het overige gelden de huidige regels in de bestemmingsplannen. Bij actualisatie van bestemmingsplannen worden voorliggende beleidsregels geïmplementeerd. Het beleidskader inclusief beoordelingscriteria zoals opgenomen in hoofdstuk 3 wordt hierbij gebruikt.

4.4 Slotregel

Citeertitel en inwerkingtreding
Deze beleidsnotitie wordt aangehaald als: “Beleidsnotitie Kleinschalige windturbines Midden-Groningen”

Zij treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen d.d. 2020

Gebiedsvisie Mestopslag

1. INLEIDING
Aanleiding
Huidige situatie
Leeswijzer

2. VISIE MESTOPSLAG
Benaderingswijze
Vormen van mestopslag
Algemene uitgangspunten

3. KAART
Landschapstypen
Uitsluitingsgebieden
Bufferzones

4. KWALITATIEVE CRITERIA

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

5. HARDHEIDSCLAUSULE

Bijlagen

1. Zoekgebied voor mestopslag = kaart voor toetsing verzoeken
2. Afbeeldingen en omschrijvingen diverse vormen van mestopslag

gemeente
Midden-Groningen

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

1. INLEIDING

Aanleiding

De gemeente Midden-Groningen wil naast de opslagmogelijkheden voor mest op of direct aansluitend aan bestaande agrarische bouwvlakken incidenteel ook ruimte bieden voor mestopslag op veldkavels. Concreet hebben we het dan over de aanleg van foliemestbassins en/of mestzakken, en ook over de bouw van mestsilo's, mits aan de voorwaarden wordt voldaan.

De provincie Groningen stemt hier alleen mee in als daaraan een gemeentelijke gebiedsvisie ten grondslag ligt. De voorliggende visie kan worden gezien als dergelijke visie, zoals omschreven in de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2018.

De gemeente Midden-Groningen stelt deze gebiedsvisie op, die als een toetsingskader gaat fungeren voor verzoeken om mestopslag op veldkavels. Hiervoor wordt een zogenaamd facet-bestemmingsplan opgesteld. Deze visie wordt uiteindelijk opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van die gemeente en later vertaald in het omgevingsplan voor het buitengebied van de gemeente Midden Groningen.

De gemeente heeft kennisgenomen van de door Provinciale Staten op 6 februari 2019 aangenomen motie om ook mestsilo's mogelijk te maken, onder de voorwaarde dat de landschappelijke inpasbaarheid vergelijkbaar moet zijn met een foliemestbassin. Deze motie is inmiddels vertaald in het provinciaal beleid, met de aanpassing van de Provinciale Omgevingsverordening (POV), d.d. februari 2020. In deze gebiedsvisie is de aanpassing van die verordening meegenomen, waardoor de gemeente – onder voorwaarden- ook wil meewerken aan de bouw van mestsilo's op veldkavels.

Huidige situatie

Binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Slochteren zijn al mogelijkheden voor mestopslag op veldkavels in het bestemmingsplan Buitengebied. In 2014 heeft de gemeente Slochteren, op basis van het Provinciaal Omgevingsplan, hiervoor een "convenant" met de provincie Groningen afgesloten. De afspraken uit dit convenant zijn vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Slochteren.

De gemeenten Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer beschikken niet over beleid en hebben ook geen convenant met de provincie gesloten. Wel zijn beide gemeenten in 2017 gestart met het opstellen van een gezamenlijke visie voor mestopslag.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Daartoe hebben zij Libau gevraagd om aan de hand van een analyse van het gebied die gebieden aan te wijzen waar mestopslag zou kunnen plaatsvinden.

In de voorliggende gebiedsvisie is ook het grondgebied van Slochteren “meegenomen” op basis van de criteria die Libau heeft gehanteerd voor Menterwolde en Hoogezand-Sappemeer. De voorliggende visie is dan ook van toepassing op het gehele grondgebied van Midden-Groningen.

Leeswijzer
In het navolgende hoofdstuk 2 wordt allereerst de benaderingswijze beschreven die aan de visie ten grondslag ligt. Ook wordt in dit hoofdstuk expliciet gemaakt over welke vorm van mestopslag deze visie gaat en welke algemene uitgangspunten worden gehanteerd.

In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op de relevante landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische en recreatieve elementen en structuren zoals we die in het buitengebied aantreffen en aangegeven wat deze voor de geschiktheid van gebieden voor mestopslag betekenen. Ook worden in dit hoofdstuk de uitsluitingsgebieden en de bufferzones genoemd, die niet voor mestopslag in aanmerking komen.

In hoofdstuk 4 worden de kwalitatieve criteria geformuleerd die bij de beoordeling van ieder initiatief aan de orde zijn.

In hoofdstuk 5 wordt aandacht geschonken aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 6 is een hardheidsclausule opgenomen. De hardheidsclausule is een mogelijkheid van burgemeester en wethouders om van de visie af te wijken als toepassing van die visie leidt tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg.

In de bijlagen is de totaalkaart met de voor mestopslag geschikte zoekgebieden opgenomen. Daarnaast zijn op bijlage 2 afbeeldingen en omschrijvingen van diverse vormen van mestopslag vermeld. Zowel de visie als de daarbij behorende kaart worden digitaal raadpleegbaar gesteld.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

2. VISIE MESTOPSLAG

Benaderingswijze
De benadering die aan de visie ten grondslag ligt bestaat uit een tweeledige afweging.

I. In deze benadering zijn er de gebieden die vanuit het oogpunt van het behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten in een kaart opgenomen. De bestemmingsplannen, provinciale landschaps- en cultuurhistorische waarden en het archeologisch beleid vormen daarbij een belangrijk vertrekpunt. Deze gebieden komen niet voor mestopslag in aanmerking.

II. Omdat de specifieke condities van de plek uiteindelijk altijd bepalend zijn voor een goede landschappelijke inpasbaarheid, is in aanvulling op de kaart, een reeks kwalitatieve criteria geformuleerd waaraan mestopslag in deze gebieden moet voldoen.

Maatwerkgesprek
Voordat een vergunning kan worden verleend is er altijd een ‘maatwerkgesprek’ nodig met de initiatiefnemer. De beoordeling van het plan volgt dan uit het gesprek tussen gemeente en initiatiefnemer. De instrumenten die bij het maatwerkgesprek worden betrokken zijn de visie met kaart en bijbehorende kwalitatieve criteria. Vervolgens worden indien nodig voorwaarden meegegeven voor bijvoorbeeld de landschappelijke inpassing van de mestopslag. Deze werkwijze staat ook bekend als ‘maatwerkmethode’.

Vormen van mestopslag
Mestopslag kan op verschillende manieren plaats vinden.

Foliemestbassin: een bassin uitgevoerd als een met een afdichtingsfolie beklede grondput voor de opslag van vloeibare mest. Het aanzicht bestaat uit een opgeworpen grondlichaam met daar omheen een hekwerk. De hoogte van het grondlichaam is afhankelijk van de inhoud van het bassin. De grondwal is aan de binnenkant bekleed met folie of een mat, aan de buitenzijde soms met gras. Soms zal bij het bassin een installatie geplaatst zijn die de mest verpompt. Deze installatie is al dan niet in een licht bouwwerk geplaatst. Ook zal bij het foliemestbassin een verharding zijn aangelegd waar de mestvervoerder een wagen kan stallen. De vormgeving en uitstraling van een mestfoliebassin maakt dit een in beginsel inpasbaar element in het agrarische landschap.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Een *mestzak* is ook een vorm van een opslag van dierlijke mest en geheel of groten deels gelegen op het maaiveld. Groot verschil met een foliebassin is dat de kunststoffolie zo is opgebouwd, dat de bodemafdichting en de afdekking één geheel vormen.

Dit geldt niet voor zogenaamde *mestsilo's*. De vorm, omvang en de materialisering (vaak uitgevoerd in beton of staal) van deze bouwwerken maakt dat deze niet goed in het landschap kunnen opgaan en tot een onwenselijke verstening van het buitengebied leiden. Deze bouwwerken vragen om ruimtelijke dekking van andere gebouwen en bouwwerken zoals die op agrarische bouwblokken aanwezig zijn. Traditioneel geplaatste mestsilo's vallen daarmee ook buiten het bereik van deze visie, tenzij ze voldoen aan de uitgangspunten van de in februari 2021 aangepaste versie van de POV en verdiept worden aangelegd.

Deze visie is van toepassing op de aanleg van foliemestbassins , mestzakken en - (verdiept aangelegde) mestsilo's.

In bijlage 2 laten wij een aantal afbeeldingen zien met daarbij een omschrijving van resp. een mestzak, een foliebassin en een 'normale' mestsilo.

ALGEMENE CRITERIA VOOR MESTOPSLAG OP VELDKAVELS.

Er kan worden meegewerkt aan mestopslag, in de vorm van *foliebassins en mestzakken* op veldkavels, als:

- wordt aangetoond dat de mestopslag op grond van milieuhygiënische belemmeringen binnen het bouwperceel of daarop aansluitend niet mogelijk is, en
- de voorzieningen noodzakelijk zijn om aantoonbare structurele verkeersoverlast door transportbewegingen in kernen te voorkomen of te beperken als reële alternatieve ontsluitingsroutes ontbreken, en
- andere ruimtelijke belangen niet onevenredig worden geschaad; en
- over de landschappelijke aanvaardbaarheid van de locaties en de wijze van inpassing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke- of bij een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; en
- de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van mestopslag op de veldkavel wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan of voorwaarde bij een de omgevingsvergunning.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Er kan worden meegewerkt aan mestopslag, in de vorm van een *mestsilo*, op veldkavels, als:

- wordt aangetoond dat de mestopslag op grond van milieuhygiënische belemmeringen binnen het bouwperceel of daarop aansluitend niet mogelijk is, en
- de mestsilo's noodzakelijk zijn om aantoonbare structurele verkeersoverlast door transportbewegingen in de kernen te voorkomen of te beperken als reële alternatieve ontsluitingsroutes ontbreken, en
- de bouwhoogte van mestsilo's niet meer zal bedragen dan 2,5 meter; en
- andere ruimtelijke belangen niet onevenredig worden geschaad, en
- over (de landschappelijke aanvaardbaarheid van de locaties en de wijze van inpassing) de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke- of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, en
- de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing van mestopslag op de veldkavel wordt geborgd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan of voorwaarde bij een de omgevingsvergunning.

Daarnaast gelden voor mestopslag in het algemeen nog de volgende uitgangspunten:

- de mestopslag wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van het eigen agrarische bedrijf;
- een substantieel deel van de bedrijfsgronden ligt in de directe nabijheid van de voorgestelde locatie, en
- de inhoud van het mestbassin bedraagt niet meer dan 3.000 m3, en
- de oppervlakte van het foliemestbassin mag niet meer bedragen dan 750 m2, en
- bij alle vormen van mestopslag geldt dat de aan te leggen grondwal niet hoger mag zijn dan 2 meter, en
- de milieuregelgeving verzet zich niet tegen de aanleg van de mestopslag;

Als een aanvraag voldoet aan deze algemene uitgangspunten kan aan de hand van de kaart in bijlage 1 (Zoekgebied voor mestopslag) worden gezocht naar een geschikte locatie. De kaart heeft betrekking op het gehele buitengebied van de gemeente.

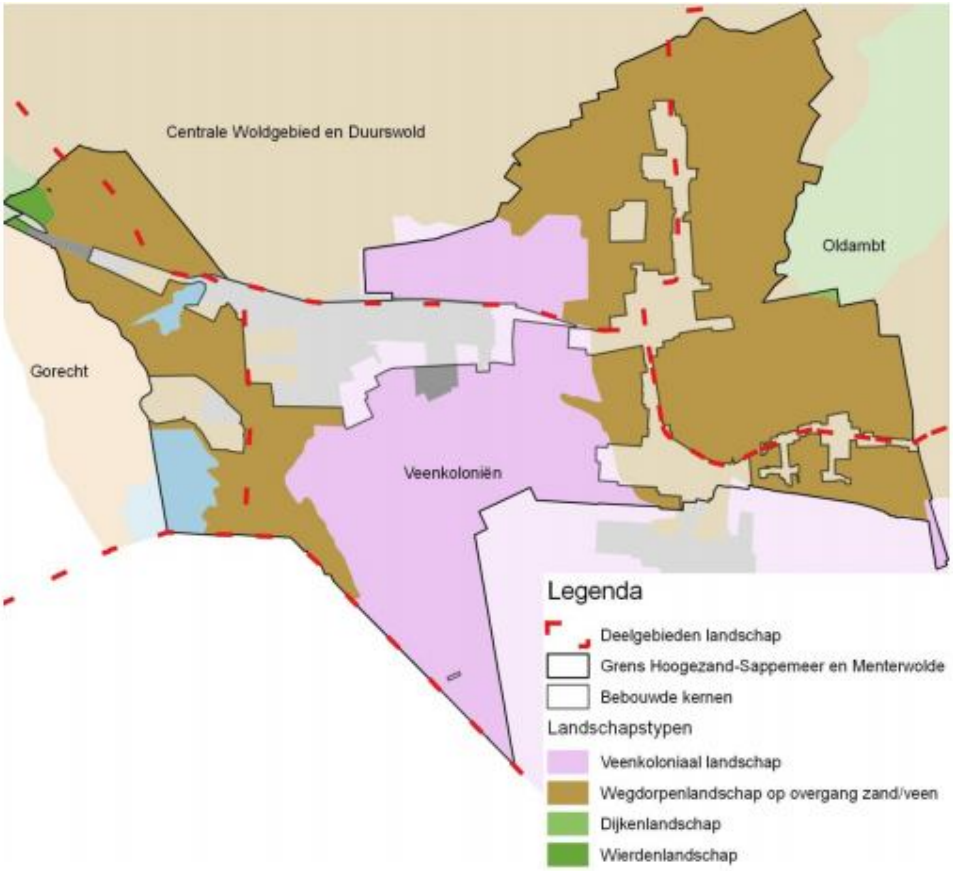
NB: De kaart heeft een indicatief karakter; de feitelijke situatie ter plaatse wordt altijd in de beoordeling betrokken. Is bijvoorbeeld in het zoekgebied rondom een bestaande woning in het buitengebied geen bufferzone opgenomen, dan gelden nog steeds de in deze visie opgenomen normen.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

3. KAART

Landschapstypen

Binnen het grondgebied van de gemeente Midden-Groningen komen verschillende deelgebieden en landschapstypen samen (zie figuur 3). De verschillende karakteristieken van deze landschapstypen vormen een belangrijke basis voor de beoordeling waar mestopslag inpasbaar kunnen zijn.



Figuur 3 deelgebieden en landschapstypen in Hoogezand Sappemeer en Menterwolde

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Gorecht
De westrand van het plangebied ligt binnen het deelgebied Gorecht. Dit bestaat uit de noordelijkste punt van de Hondsrug, met aan de westzijde het beekdal van de Drentsche Aa en aan de oostzijde het beekdal van de Hunze met een laaggelegen veengebied bij Engelbert, Middelbert en Westerbroek. Van de 13e tot de 20e eeuw is het veengebied ten oosten van de Hunze geëxploiteerd door kloosters en rijke burgers voor de winning van turf, die via de Hunze (binnen het plangebied nu Drentsche Diep genaamd) werd afgevoerd naar de stad Groningen. Het Drentsche Diep en de aangrenzende natte hooilanden, die de laaggelegen beekdalen en veengebieden een heel open karakter geven, zijn bepalend voor het karakter van het landschap en bevatten bijzondere landschaps-, natuur- en recreatieve waarden.

Centrale Woldgebied en Duurswold
Het Centrale Woldgebied en Duurswold zijn gebieden met weidse, lege landschappen. Het gebied ten zuiden van het Eemskanaal vormt het Duurswold en bestaat in hoofdzaak uit een drassig middengebied waar ruimte is voor grootschalige natuur. In het meest zuidelijke deel van dit gebied wordt de landschappelijke openheid onderbroken door een lang snoer van dorpen dat zich van Harkstede in het westen tot aan Siddeburen in het oosten uitstrekt. Deze dorpen liggen op een glaciale zandrug en vallen van verre op door hun zware beplanting. Binnen dit gebied ligt het natuurgebied Roegwold.

Oldambt
Oorspronkelijk lag er een metersdik veenpakket in de voormalige Dollardboezem dat vanaf de 10e eeuw systematisch vanaf de oeverwallen van de Eems en later vanaf de oevers van veenriviertjes zoals de Munter Ae is ontgonnen. Door ontginning van het veen daalde het landoppervlak, waardoor bewoners hun woonplaatsen en akkers telkens naar hogere gronden verplaatsten, totdat zij op de stevige pleistocene ruggen terecht kwamen. Het langgerekte bebouwingslint met de dorpen Zuidbroek en Noordbroek markeert de westelijke rand van de voormalige Dollardboezem. Kenmerkend voor het landschap van het Oldambt is het grote contrast tussen deze groene bebouwingslinten op de hoger gelegen zandruggen en de grootschalige open Dollardpolders.

Veenkoloniën
Centraal in het gebied ligt een omvangrijk veenontginningslandschap. Met name ten zuiden van Hoogezand is de veenkoloniale ontginningsgeschiedenis in het grootschalig open en rationeel verkavelde landschap duidelijk afleesbaar.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Kenmerkend zijn de langgerekte bebouwingslinten KielWindeweer, Borgercompagnie en Tripscompagnie en de strikte ordening en samenhang van de bebouwing met het ontginningssysteem van kanalen en wijken. De kanalen zijn lang en recht en vinden hun oorsprong in een planmatige opzet. Ze zijn ontstaan door de vervening vanaf de stad Groningen richting Stadskanaal en verder. Langs de kanalen staan boerderijen op regelmatige afstand van elkaar met daartussen op sommige plaatsen niet agrarische bebouwing of sluizen. Het kanaaldorp Kiel Windeweer is aangewezen als beschermd dorpsgezicht.

Uitsluitingsgebieden
De onderscheidende kwaliteiten van de verschillende deelgebieden en landschapstypen biedt een eerste duidelijk houvast bij het maken van een indeling in de geschiktheid van het gebied voor mestopslaglocaties.

I. Gorecht

Het deel van het Gorecht zoals gevormd door de open Kropswolderbuitenpolder en de Westerbroekstermadepolder gelegen tussen het Zuidlaardermeer/Drentsche Diep, de N386 (Woldweg) met het lint van Kropswolde en de spoorlijn Groningen- Bad Nieuweschans bevat bijzondere natuurwaarden en is grotendeels bestemd als (nood)waterbergingsgebied. Dit gebied vertegenwoordigt ook als uitloopgebied grote recreatieve gebruikswaarden. Het Natuur Netwerk Nederland verbindt ter hoogte van Waterhuizen het Zuidlaardermeergebied met het ten noorden van de A7 gelegen natuurgebied Midden Groningen. De westelijke gemeentegrens door het Zuidlaardermeer, de N386 (Woldweg) en de A7 vormen ruimtelijke logische grenzen van dit uitsluitingsgebied.

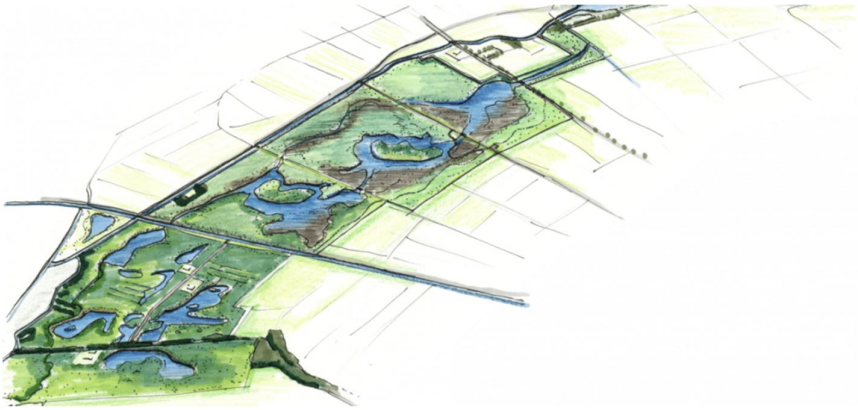
Figuur 1 De polders

Figuur 2 Het Zuidlaardermeer

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

II. Roegwold

Ten oosten van de stad Groningen ligt Roegwold, een gebied met oude natuur én nieuwe natuur. Het gebied is totaal 6300 hectare groot, inclusief 1710 ha bestaande natuur. Nieuwe natuur is in 2016 afgerond. Het gebied ligt tussen het Eemskanaal in het noorden, Siddeburen in het oosten, Kolham in het zuiden en Woudbloem in het westen. Landbouwgronden met een eentonige grasmat zijn hier tussen de al bestaande natuurgebieden omgevormd naar een gevarieerd natuurgebied. Door in dit gebied een 'derde' laag toe te voegen; een robuuste 'natuur-as', is een tegenhanger ontstaan van de cultuuras met de slingertuinen en achterliggend open agrarisch gebied. De nieuwe natuur geeft een nieuwe kwaliteit.



Figuur 3 Ligging van het Roegwold

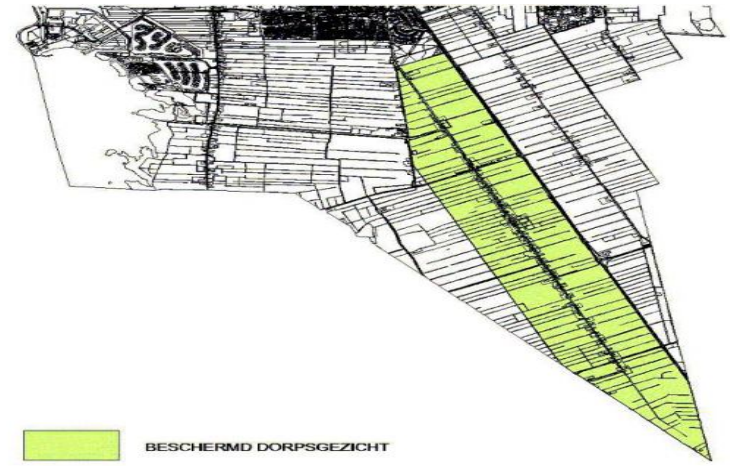
III. Het beschermd dorpsgezicht Kiel Windeweer

Vanuit de as van het zeer langgerekte Kielsterdiep met veenkoloniale lintbebouwing strekt het beschermde dorpsgezicht zich aan weerszijden zo'n 625 meter uit. Deze maat is vanuit praktische overwegingen als maximum voor het aangewezen gebied aangehouden, hoewel het open landschap ook op grotere afstand van belang is voor de karakteristiek van de nederzetting. Een van de redenen tot aanwijzing betreft de hechte relatie tussen ruimtelijke structuur, bebouwingsbeeld en omringende landschap.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Alle ruimtelijke elementen –wijken, zwetsloten en kavels- hebben daardoor dezelfde afmetingen, zodat een strak rationaal landschappelijk patroon is ontstaan. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de structuurbepalende Kielsterachterweg (de provinciale weg N385) met in zuidelijke richting tot aan de afslag met de N963 (Veendammerweg) een parallelweg ter ontsluiting van de kavels aan de zuidkant. Langs de parallel weg ligt naast een aardgaslocatie en een enkele veldschuur één mestbassin (zie figuur 5).
Gezien deze in het aanwijzingsbesluit beschreven waarden en het huidige beeld wordt het beschermde dorpsgezicht uitgesloten voor mestopslag.

Uitzondering hierop vormt een zone van 50 meter over het traject waar de parallelweg aan de westkant van de Kielsterachterweg aanwezig is. De 50 meter wordt gemeten vanuit de parallelweg. Gezien het sterk rationele karakter gelden voor deze zone een aantal aanvullende kwalitatieve randvoorwaarden (zie hiervoor hoofdstuk 4).
Ofschoon de strook formeel nog binnen de zone van het beschermd dorpsgezicht ligt wordt aanleiding gezien om hier mestopslag –onder voorwaarden- toe te staan. In de eerste plaats omdat de impact op het lint Kiel-Windeweer beperkt is doch in de tweede plaatse tevens omdat mestopslag in deze zone het aantal verkeersbewegingen in het lint ontlast.



Figuur 4 begrenzing beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Figuur 5 Kielsterachterweg (N385) met parallelweg aan de zuidzijde en aangrenzend mestbassin

IV. Het beschermd dorpsgezicht Fraeylemaborg te Slochteren

Kenmerkend voor het Groninger landschap zijn de statige borgen. Hiervan is de Fraeylemaborg een prachtig en goed bewaard voorbeeld. De basis van wat zou uitgroeien tot de Fraeylemaborg dateert al van voor 1300. Het landgoed van de Fraeylemaborg is ruim 23 hectare groot. De borg werd in de middeleeuwen als steenhuis gesticht en groeide uit tot een imponerend gebouw met invloedrijke bewoners.
In het bijbehorende landgoedbos zijn verschillende tijdslagen nog goed terug te lezen. Het park is aangelegd in Engelse landsschapsstijl. Ter bescherming van de borg en het bijbehorende landgoedbos is een buffer opgenomen van 100 meter.

Figuur 6 De Fraeylemaborg

V. Alle bekende archeologische terreinen (monumenten), de zogeheten AMK terreinen, worden eveneens uitgesloten. De Archeologische MonumentenKaart (AMK) is een gedigitaliseerd bestand van alle bekende behoudenswaardige archeologische terreinen in Nederland.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

VI Naast de hiervoor genoemde gebieden zijn er nog diverse zichtbare landschappelijke elementen waarvan het ongewenst is dat deze voor mestopslag in aanmerking komen. Enkele landschapskaarten, die behoren bij de Provinciale Omgevingsverordening zijn hiervoor de basis. Het gaat dan om de kaarten 6 Natuur en 7 Landschap. De op deze kaarten respectievelijk voorkomende Bos- en natuurgebieden buiten het natuurnetwerk Nederland alsmede de inversieruggen en dekzandruggen die in de gemeente voorkomen zijn uitgesloten van mestopslag. De kaart Zoekgebied – mestopslag (bijlage 1) is hierop aangepast.

VII. Een aantal kleinere gebieden in de omgeving van Luddeweer zijn vanwege de aanwezigheid van een historisch verkavelingspatroon aangewezen als 'cultuurlandschappelijk waardevol gebied'. Vanwege dit karakter vallen deze percelen onder het uitsluitingsgebied.

VIII. Ook worden uitgesloten de gebieden waarop in de vigerende bestemmingsplannen een dubbelbestemming ligt, in verband met de aanwezigheid van zowel ondergrondse als bovengrondse leidingen.

IX. Tot slot kunnen ook de bufferzones, zoals die hierna nader worden omschreven, als een uitsluitingsgebied worden gezien.

Bufferzones

Naast de hiervoor genoemde uitsluitingsgebieden worden de belangrijkste waarden in het gebied gewaarborgd door hier een bufferzone toe te kennen. Binnen deze bufferzones is geen mestopslag toegestaan. Daarbij onderscheiden we 3 maten bufferzones: 200 m, 100 en 20 m. Dit onderscheid komt voort uit de mate van kwetsbaarheid.
Maten worden gerekend tot de teen van het talud van het mestbassin.

200m bufferzone.
De bebouwingslinten en de veelal daaraan verbonden infrastructuur over land en water vormen belangrijke ruimtelijke en cultuurhistorische dragers van het gebied. Daarnaast vormen de A7 en de N33 de belangrijke toegangspoorten van waar een eerste indruk van het gebied wordt opgedaan. Rondom deze structuren is een bufferzone van 200 m gelegd.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

100m bufferzone
Rondom de provinciale wegen de N385 (Kielsterachterweg) , de N962 (Zuidlaarderweg), de N963 (Veendammerweg), de N386 Woldweg), de N389 (weg Hoogezand-Siddeburen) en de N865 (Meenteweg), de vaarroute veenkoloniën en alle cultuurhistorisch, landschappelijk en recreatieve waardevolle objecten (recreatieterreinen) en structuren (fiets en wandelroutes) is een bufferzone van 100 meter gelegd. Het gaat dan om structuurbepalende wegen, dijken, karakteristieke waterlopen, borgterreinen, begraafplaatsen en campings.

Ook rondom de woonbestemmingen buiten de kernen ligt een bufferzone van 100 meter. Met deze afstand is een goede landschappelijke maat tot de mestopslag gewaarborgd en een ruimtelijk onwenselijke verknoping met deze elementen voorkomen.
Uitzondering vormt het gedeelte van de N385 (Kielsterachterweg) waar langs de westzijde een parallelweg loopt (zie ook uitsluitingsgebieden).

20m bufferzone
Voor alle overige wegen geldt een afstand van minimaal 20 meter gerekend van de rand van de weg tot de teen van het talud van de mestopslag. Het merendeel van het recreatieve fiets- en wandelroutenetwerk maakt gebruik van de wegen die ook door de landbouw worden gebruikt. Met een zone van 20 meter rond deze wegen wordt een nadrukkelijke verknoping van mestopslag aan deze weg voorkomen, wordt aanwezige wegbeplanting ontzien en is er toch ruimte om tot een goede plek voor mestopslag te komen.
Uitzondering vormt het gedeelte van de N385 (Kielsterachterweg) waar langs de westzijde een parallelweg loopt (zie ook uitsluitingsgebieden).

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

4. KWALITATIEVE CRITERIA

Buiten de uitsluitingsgebieden, waaronder de bufferzones, is mestopslag in principe mogelijk. Gezien het open karakter van grote delen van het gebied en het feit dat mestopslag hierin zichtbaar zullen zijn, is het van belang dat mestopslag een ondergeschikte positie in het landschap inneemt en zo weinig mogelijk opvalt.
Een aanvraag voor mestopslag wordt daarom ook getoetst aan de volgende criteria:

1. Er wordt een locatie gezocht langs bestaande infrastructuur, bij voorkeur agrarisch gebruikte infrastructuur. Voorkomen moet worden dat veldkavels midden op kavels komen. Uitgangspunt is de aansluiting van een veldkavel op een bestaande weg.
2. De minimale onderlinge afstand van locaties voor mestopslag is 500 meter. Een mestopslaglocatie bestaat uit maximaal 2 vormen van mestopslag.
3. Mestopslag is niet toegestaan binnen prominente zichtassen van sloten, wegen, dijken of nabij visueel opvallende kruisingen of kavelknikken. Mestopslag is alleen langs rechtstanden toegestaan.
4. De afstand tot sloten bedraagt tenminste vijf meter.
5. Qua landschappelijke inpassing wordt waar mogelijk op een verantwoorde wijze aansluiting gezocht bij bestaande verdichtingen in het landschap zoals bosschages zonder natuur- en/of recreatieve waarden.
6. Mestopslag wordt omgeven door een grondwal die aan de buitenkant bedekt is met laaggroeiende natuurlijke beplanting. Het aanbrengen van beplanting is afhankelijk van het gebied. Gebruik van folie of matten aan de buitenkant is niet toegestaan. De grondwal is maximaal twee meter hoog gerekend vanaf de teen van de grondwal.
7. De mestopslag wordt zodanig ruim gesitueerd dat er geen rommelhoeken kunnen ontstaan. De grondwal c.q. taluds van de mestopslag worden regelmatig gemaaid om een (gras)vegetatie te behouden en een verruiging tegen te gaan. De directe omgeving moet met gangbare machines regelmatig worden onderhouden.
8. Hekwerken zijn maximaal 1.80* meter hoog (verplichting volgens de beoordelingsrichtlijn mestbassins (BRL 2342) en dienen te zijn uitgevoerd in een donkere kleurstelling en mogen het doorzicht niet in belangrijke mate belemmeren. Het hekwerk staat onderaan de voet van de grondwal.
9. Bouwwerken en installaties in terughoudende kleuren uitvoeren (donkergrijs, zwart, donkergroen).
10. Geen reclame-uitingen en verlichting en beperk verharding tot een minimum.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Voor aanvragen, die binnen de begrenzing van het *beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer* vallen, gelden de volgende aanvullende criteria.

1. Zorg voor een vaste tussenmaat die is afgestemd op de ritmiek van de verkaveling (minimaal drie kavelbreedtes);
2. Plaats mestopslag 10 meter uit de rand van de parallelweg en houd de tussenruimte open en groen;
3. Leg het toegangspad op 5 meter afstand van de wijk, tussen de wijk en de mestopslag in de richting van de verkaveling;

5. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Overleg provincie

De provincie heeft de volgende reactie gegeven op het ontwerp-beleid:

a. In het provinciaal beleid zijn bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangewezen die op grond van de regels in de omgevingsverordening zijn beschermd. Verzocht wordt deze gebieden uit te sluiten van mestopslag;
b. Op de kaart staan veel kleine restgebiedjes die geschikt zijn voor mestopslag, maar niet via een weg ontsloten zijn. In overweging wordt gegeven hier nog eens extra naar te kijken;
c. In de visie staat bij algemene uitgangspunten op pagina 6 een maatvoering van maximaal 3000 m3 en een oppervlakte van 750 m2. Dit kan leiden tot een hoogte van de grondwal van 4 meter, terwijl verderop in de visie bij kwalitatieve criteria staat dat de grondwal maximaal 2 meter hoog mag zijn;
d. Voorkomen moet worden dat mestbassins midden op de kavels komen. Aansluiting aan een bestaande weg zou het uitgangspunt moeten zijn. Voorgesteld wordt dit duidelijker in de criteria tot uitdrukking te brengen;
e. Binnen de gemeente komen inversieruggen en dekzandruggen voor. Deze zijn in het provinciaal beleid aangewezen op de landschapskaart van de omgevingsverordening. Met het oog op bescherming hiervan, wordt in overweging gegeven deze gronden uit te sluiten van mestopslag.
f. In overweging wordt gegeven om bij punt 6 op pagina 15 (kwalitatieve criteria) toe te voegen dat het aanbrengen van beplanting afhankelijk is van het gebied.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Reactie

a, b en e

Op de kaart zoekgebied hebben wij de genoemde bos- en natuurgebieden buiten het NNN op de kaart zoekgebied uitgesloten van mestopslag. Dit geldt eveneens voor de inversie- en dekzandruggen. Deze gebieden komen daarom niet voor mestopslag in aanmerking. In de gebiedsvisie zelf bij de uitsluitingsgebieden onder punt VI wordt dit nog eens bevestigd.
De aangehaalde restgebiedjes laten wij onveranderd. Bepaald is immers dat mestopslag via een weg ontsloten moet zijn. Als een dergelijke voorziening niet aanwezig is, dan kan mestopslag toch al niet gerealiseerd worden.

c, d en f.

We hebben in de gebiedsvisie opgenomen dat in alle gevallen een grondwal niet hoger mag zijn dan 2 meter, ook al is sprake van een inhoud van 3000 m3 en een oppervlakte van 750 m2. Verder is vermeld dat aansluiting van veldopslag bij een bestaande weg uitgangspunt moet zijn. Tenslotte is bepaald dat het aanbrengen van beplanting afhankelijk is van het het gebied.

Inspraak

Het ontwerp beleid ‘gebiedsvisie mestopslag op veldkavels’ heeft vanaf 9 januari 2020 tot en met 19 februari 2020 ter inzage gelegen. Tijdens die periode kon iedereen een inspraakreactie indienen.

Tijdens die periode is er 1 reactie ingediend. Inspreker is het niet eens, dat een vergunning voor een bestaande mestsilo door de visie wordt ingetrokken. Gesteld wordt dat de mestsilo voor eigen gebruik is en dus niet kan worden gemist. Ook heeft men bezwaar dat een perceel aan de Meerlandseweg niet op de kaart zoekgebied mestopslag is opgenomen.

Reactie

Als reactie wordt gemeld, dat vergunningen voor bestaande mestsilo’s niet door de gebiedsvisie worden ingetrokken, laat staan in het gebruik worden beperkt. Van een beperking van de bedrijfsvoering is dan ook geen sprake.
Het perceel waarnaar wordt verwezen is een zogenaamde AMK-terrein, een terrein met een hoge archeologische waarde. Dergelijke terreinen zijn uitgesloten van mestopslag op veldkavels.

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Het ontwerp-beleid is ook per mail gezonden naar de bij de gemeente bekende landbouworganisaties en contactpersonen, die bij het frequente landbouwoverleg aansluiten, en ook LTO. Van hen is geen reactie ontvangen.

6. HARDHEIDSCLAUSULE

In situaties waarin strikte toepassing van de visie leidt tot een onvoorzien en onredelijk benadelend gevolg is deze hardheidsclausule opgenomen.

De gemeente Midden-Groningen behoudt zich het recht voor om in bijzondere gevallen af te wijken van voorliggend beleid. Uitzonderingen worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. In gevallen waarin voorliggend beleid niet voorziet, beslist het college van burgemeester en wethouders.

Hoogezand, februari 2021
Team RO

You created this PDF from an application that is not licensed to print to novaPDF printer (http://www.novapdf.com)

Beleidsnotitie Kamperen

1. Uitgangspunten

- *Gemeente Midden-Groningen is een goede locatie voor kleinschalige recreatie, daarbij gebruik maken van de kwaliteit van zowel het aanwezige landschap als cultuur en natuur;*
- *De gemeente geeft ruimte aan kleinschalig kamperen op of bij agrarische bedrijven en/of vrijkomende agrarische gebouwen en grote woonpercelen;*
- *Grootschalige/reguliere kampeerrecreatie blijft beperkt tot de bestaande locaties;*
- *Kampeerrecreatie wordt altijd ingepast in het landschap en leidt niet tot visuele of andere belasting van omgeving en milieu;*

1.1 Toetsingscriteria

Naast de hiervoor genoemde uitgangspunten en criteria moeten bij verzoeken om vestiging van nieuwe kampeerterreinen of uitbreiding daarvan altijd een zogenaamde omgevingstoets worden uitgevoerd. Een dergelijke omgevingstoets is verplicht vanuit de ruimtelijke ordening, waarbij de afweging moet worden gemaakt of een voorgestelde verandering niet in strijd is met gerelateerde wet- en regelgeving en niet leidt tot aantasting van het landschap of tot hinder voor omwonenden. Algemene aspecten die in ieder getoetst moeten worden zijn:

- Gevolgen voor de waterhuishouding;
- Voorkomen van aantasting van archeologische waarden;
- Voorkomen van strijdigheid met Wet natuurbescherming;
- Externe veiligheid
- Luchtkwaliteit
- Geluidhinder

Bovendien zal los van een planologische procedure in de meeste gevallen een procedure gevoerd moeten worden vanwege de Wet Milieuhinder, dan wel een melding bij de gemeente moet worden gedaan.

Net als voor andere gevallen moet voor bouwwerken in de meeste gevallen een omgevingsvergunning worden verleend, voordat deze mogen worden opgericht. Hierbij moet worden gedacht aan de gebouwen voor sanitaire voorzieningen, maar ook voor de oprichting van enkele typen plaatsgebonden kampeermiddelen.

Een algemene voorwaarde voor alle kampeerterreinen is dat het terrein zodanig moet zijn ingericht dat de parkeercapaciteit op het eigen terrein zodanig moet zijn ingericht dat de parkeercapaciteit op het eigen terrein kan worden opgevangen. Het parkeren mag niet worden afgewenteld op de openbare ruimte.

Een andere algemene voorwaarde voor alle kampeerterreinen is dat de locatie moet worden getoetst aan de regels in de Provinciale Omgevingsverordening die gelden voor Bos- en natuurgebieden (binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland). Deze bepaling is specifiek van toepassing op gronden die onderdeel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland of Overige bos- en natuurgebieden die zijn opgenomen op de kaart met Natuur die onderdeel uitmaakt van de Provinciale Omgevingsverordening.

2. Reguliere kampeerterreinen

Bij de reguliere kampeerterreinen wordt ruimte geboden aan een diversiteit aan mogelijkheden. Op een regulier kampeerterrein kunnen aanwezig zijn:

- Toeristische plaatsen voor mobiele kampeermiddelen:
  - Als (toer)caravans, vouwwagens, campers, tenten en huifkarren
- Plaatsgebonden kampeermiddelen als:
  - Trekkershutten en tenthuisjes
  - Stacaravans met een vloeroppervlak kleiner dan 50 m2
  - Chalets met een vloeroppervlakte kleiner dan 50 m2

Het staat de ondernemer vrij om zelf te bepalen hoeveel kampeermiddelen en wat de oppervlakte is van het kampeerterrein te bepalen. De ondernemer kan binnen de geldende regelgeving zoals bouw- en brandveiligheidsvoorschriften invulling geven. Het beleid staat wel een omvang die zodanig beperkt is dat het betreffende kampeerterrein niet mer-plichtig is.

De verblijfsector is voortdurend in beweging. De huidige consument vraagt steeds meer luxe, ook waar het gaat om kamperen. Op de markt verschijnen dan ook steeds weer nieuwe vormen van kampeermiddelen. De kampeermiddelen worden in twee groepen verdeeld, mobiele kampeermiddelen en plaatsgebonden kampeermiddelen. Onder mobiele kampeermiddelen wordt verstaan: toercaravans, vouwwagens, campers, tenten en huifkarren. Onder plaatsgebonden kampeermiddelen wordt verstaan: stacaravans, trekkershutten, tenthuisjes en chalets.

2.1 Kampeermiddelen

2.1.1 Mobiele kampeermiddelen

Onder mobiele kampeermiddelen worden verstaan toercaravans, vouwwagens, campers tenten en huifkarren die gebruikt worden om uitsluitend tijdens het kampeerseizoen te gebruiken. Deze onderkomens of voertuigen zijn geheel of ten dele blijvend bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt, voor recreatief nachtverblijf. Zodra een kampeermiddel langer dan 8 maanden op een kampeerterrein is geplaatst of niet langer te verplaatsen is, krijgt dit een plaatsgebonden karakter, waardoor het kampeermiddel niet langer binnen de definitie van mobiel kampeermiddel valt. De periode van 8 maanden hangt samen met de duur van het kampeerseizoen van 15 maart tot 31 oktober. Mobiele kampeermiddelen mogen slechts worden gebruikt op locaties waar dit vanuit het bestemmingsplan is toegestaan.

2.1.2 Plaatsgebonden kampeermiddelen

Onder plaatsgebonden kampeermiddelen worden verstaan: kampeermiddelen die met het doel worden geplaatst op één plek te blijven staan of langer dan 8 maanden op een kampeerplaats zijn geplaatst of niet langer te verplaatsen zijn. Net als andere kampeermiddelen worden ze geheel of ten dele gebruikt of kan worden gebruikt voor recreatief verblijf, waaronder in ieder geval wordt gerekend: een chalet, stacaravan, tenthuisje en trekkershut. Doordat hij door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond is hij als bouwwerken aan te merken. Plaatsgebonden kampeermiddelen mogen slechts worden geplaatst op locaties waar dit vanuit het bestemmingsplan is toegestaan op zijn meestal omgevingsvergunningplichtig. Voor plaatsgebonden kampeermiddelen geldt een maximale oppervlakte van 50 m^2, een bouwhoogte van 3,5 m gemeten vanaf het maaiveld en een oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken van max. 10 m^2.

Trekkershutten of tenthuisjes

Onder een trekkershut of tenthuisjes wordt verstaan: een gebouw dat bestemd is voor het periode verblijf van wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben. Trekkershutten of tenthuisjes worden voorzien in een verblijfsrecreatieve behoefte van voornamelijk gezinnen met kleine kinderen tot twaalf jaar en (rondtrekkende) jongeren en senioren. Daarnaast biedt deze accommodatievorm de ondernemer bij uitstek mogelijkheden het kampeerseizoen te verbreden, met de hierbij behorende opbrengsten. Een trekkershut is een houten blokhut en is ingericht voor vier tot zes personen met slaap-, kook- en zitgelegenheid. Hetzelfde geldt voor een trekkershuisje met dien verstande dat deze bestaat uit een lichte constructie met lichte materialen, zoals tentdoek. Een trekkershut of tenthuisjes staan altijd op een regulier kampeerterrein.

Stacaravans

Onder een stacaravan wordt verstaan: ‘een kampeermiddel dat een plaatsgebonden karakter heeft, op het terrein op het eigen onderstel verplaatst kan worden en over de openbare weg vervoerd mag worden. Met het plaatsgebonden karakter wordt bedoeld dat het kampeermiddel in principe gedurende het hele jaar op dezelfde plaats blijft staan en zodoende als een bouwwerk wordt beschouwd’.

Chalets

Een chalet is een verblijf van ten hoogste 50 m2, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen, niet zijnde een mobiel kampeermiddel, dat naar de aard en de inrichting is bedoel voor recreatief dag- en/of nachtverblijf. Een chalet hoeft niet als aanhanger verplaatsbaar te zijn zoals en stacaravan. Een chalet hoeft geen vaste verankering in de grond en is binnen 24 uur demontabel.

Recreatiewoningen

Een recreatiewoning valt buiten deze notitie. Onder een recreatiewoning wordt in ieder geval geschaard: een bouwwerk met een oppervlakte van meer dan 50 m2 dat geheel of ten dele wordt gebruikt of kan worden gebruikt voor een recreatief dag- en/of nachtverblijf.

2.2 Kampeerperiode

Kamperen op reguliere kampeerterreinen is het gehele jaar toegestaan. Belangrijkste reden is het argument van seizoensverlenging. Exploitanten van reguliere kampeerterreinen hebben te maken met strenge (vestigings)eisen en hoge investeringskosten. Ook zijn de weersomstandigheden van grote invloed op de omzet van een kampeerbedrijf. Exploitanten van reguliere kampeerterreinen dienen veelal met het kampeerbedrijf een volwaardig hoofdinkomen te genereren. Seizoensverlenging maakt het voor de houder van een regulier kampeerterrein mogelijk gedurende een langere periode inkomsten te genereren en is daarmee minder afhankelijk van een (kortdurend) hoogseizoen.
Het is van belang de ondernemer de ruimte te bieden waarbinnen een gezonde exploitatie van het kampeerbedrijf mogelijk wordt gemaakt. Vanuit dit oogpunt is het wenselijk de kampeerperiode voor reguliere kampeerterreinen vrij te laten en het kamperen op deze terreinen gedurende het gehele jaar toe te staan.

2.3 Bebouwing

Omdat de invulling van een kampeerterrein zeer divers is, wordt in de bestemmingsplannen per geval bekeken hoeveel en op welke wijze bebouwing ten behoeve van voorzieningen wordt toegestaan. Indien van toepassing zal op de plankaart een bouwvlak worden aangegeven in verband met de ruimtelijke inpasbaarheid.

Per kampeerbedrijf is één dienstwoning toegestaan. Een dienstwoning kan slechts worden opgericht indien de bedrijfseconomische noodzaak hiervan wordt aangetoond.

2.4 Landschappelijke inpassing

Inpassing van een kampeerterrein in het landschap is belangrijk. Door een groene afschermende beplanting te hanteren wordt het kampeerterrein ingepast in de omgeving.

Voorwaarden reguliere camping

- *Niet m.e.r.-plichtig*
- *Plaatsgebonden kampeermiddel maximale oppervlakte 50 m2, bijbehorende bouwwerken maximaal 10 m2. Bouwhoogte maximaal 3,5 m.*
- *Geen recreatiewoningen*
- *Landschappelijke inpassing*
- *Eén bedrijfswoning is toegestaan*

3. Mini-campings

Mini-campings zijn terreinen bestemd voor maximaal 25 kampeerplaatsen voor mobiele kampeermiddelen (tenten, caravans en campers) in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober. Het kleinschalig kamperen is vooral bedoeld als ondergeschikte bedrijvigheid bij een agrarisch bedrijf, op voormalige agrarische bedrijfspercelen of op grote woonpercelen in het buitengebied. Het kleinschalig kamperen is bij recht binnen het bestemmingsplan Buitengebied toegestaan mits voldaan wordt aan de in deze notitie genoemde voorwaarden.

Gekozen wordt om het aantal op 25 kampeerplaatsen vast te leggen omdat kleinschalige kamperen vooral is geïntroduceerd als tak voor neveninkomsten. Indien de ondernemer dit als hoofdgroep wil uitoefenen met meer dan 25 kampeerplaatsen dan kan deze een regulier kampeerterrein of een verzoek indienen één te vestigen.

Op een mini-camping is het uitsluitend toegestaan mobiele kampeermiddelen te plaatsen. Op de reguliere kampeerterreinen wordt voldoende mogelijkheid geboden voor het plaatsen van plaatsgebonden kampeermiddelen. Wanneer de houder van de mini-camping ook overgaat tot het aanbieden van kampeerplaatsen voor plaatsgebonden kampeermiddelen, gaat deze duidelijk in de richting van een recreatief bedrijf en is er slechts minder sprake van een nevenactiviteit.

Omdat kleinschalig kamperen een vorm is van medegebruik, past hierin niet een jaarronde bezetting. Ook staat min of meer het karakter van een regulier kampeerterrein als op een mini-camping gedurende het hele jaar kampeermiddelen mogen worden gehouden. Op een mini-camping is het plaatsen en gebruiken van kampeermiddelen dan ook toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.

Binnen de gemeente Midden-Groningen is op basis van dit beleid ruimte voor maximaal 30 mini-campings. Op dit moment (voorjaar 2021) zijn er 8 mini-campings aanwezig. Dit aantal is de afgelopen jaren vrij constant. Het beleid biedt daarmee voldoende ruimte voor een toename, mits voldaan wordt aan de voorwaarden. In de praktijk zal het maximum aantal naar verwachting niet (snel) worden bereikt.

3.1 Koppeling (bedrijfs)woning

Het is toegestaan om bij zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven een mini-camping te voeren. Voorwaarde is dat ten behoeve van het toezicht sprake is van permanente bewoning bij de mini-camping.

De mini-camping moet, voor wat betreft de ligging direct aansluiten op de bestaande (woon)bebouwing van het perceel waarbij de totale oppervlakte van het betreffende perceel groter dient te zijn dan 0,5 ha. De aansluiting bij de woonbebouwing wordt als voorwaarde gesteld om concentratie/clustering van activiteiten en bebouwing te bereiken.
De kampeermiddelen moeten binnen een straal van 200 m van de (woon)bebouwing van de recreatieondernemer staan. De oppervlakte van het betreffende perceel is minimaal 0,5 ha.

In het belang van de naastgelegen bewoners dient de afstand van kampeermiddelen tot de gevel van de naastgelegen woning (van derden) tenminste 50 m bedragen. Aanvullend kan een beplantingsrand

worden geëist om de invloed te beperken. Een eventuele beplantingsrand mag worden gerealiseerd binnen de genoemde 50 meter afstand.

Voorwaarde voor een mini-camping is dat sanitaire voorzieningen voor de recreanten aanwezig zijn. De maximum oppervlakte voor nieuwe bouwwerken tbv sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 30 m2. Wanneer sanitair wordt gerealiseerd in bestaande gebouwen, geldt geen maximum oppervlakte. Voor overige voorzieningen worden geen specifieke eisen gesteld. Wel heeft het de voorkeur dat deze voorzieningen gevestigd zijn in een bestaand gebouw. Op deze manier wordt het agrarisch- of woonkarakter van het perceel zoveel mogelijk behouden.

Op een mini-camping is het tevens toegestaan twee trekkershutten te realiseren. Deze trekkershutten mogen niet meer bedragen van 30 m^2 per trekkershut.

Voorzover al dan niet andersoortige afscherming aanwezig is, is het aanbrengen van afschermende beplantingsranden om een mini-camping een voorwaarde. Dit om te bewerkstelligen dat het terrein wordt afgeschermd met een groene zone bestaande uit inheemse soorten.

Voorwaarden Mini-camping

- *Maximaal 25 kampeerplaatsen*
- *Periode 15 maart tot 31 oktober*
- *Uitsluitend mobiele kampeermiddelen, met uitzondering van twee trekkershutten, en geen permanente bewoning*
- *Aanwezigheid woning (voor toezicht)*
- *Aansluiting bij woonbebouwing, maximaal 200 m van de gevel van de woonbebouwing (van ondernemer)*
- *Oppervlakte perceel mini-camping minimaal 0,5 ha*
- *Afstand tot gevel derden minimaal 50 m*
- *Sanitair aanwezig met maximale oppervlakte van 30 m2 (in bestaande gebouwen geen maximum)*
- *Aanwezigheid of aanbrengen afschermende beplantingsranden -> groene zone rondom camping*

4. Natuurkamperen

Voorwaarden natuurkamperen

- Terrein is gelegen in een aaneengesloten gebied van ten minste 25 ha, waarvan in ieder geval de helft bestaat uit bos, natuurgebied en/of waardevol cultuurlandschap;
- Het terrein zodanig gelegen is dat er geen geluid, stank of lichtoverlast is;

  Het kamperen tast de natuurlijke en landschappelijke waarden van het terrein niet aan en eventuele schade wordt volledig gecompenseerd. De locatie wordt getoetst aan de regels in de Provinciale Omgevingsverordening die gelden voor Bos- en natuurgebieden (binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland).

- Het terrein uitsluitend wordt gebruikt door toeristisch (mobiele)kampeermiddelen
- Per hectare niet meer dan 30 kampeerplaatsen worden gerealiseerd;
- Het streven is naar terreinen van maximaal 1 ha
- Parkeren bij het kampeermiddel niet is toegestaan
- Maximale verblijfsduur is 28 dagen
- Een natuurkamping is qua inrichting eenvoudig van aard en heeft een sober voorzieningenniveau.
- Dezelfde maatvoering voor bebouwing als mini-campings is van toepassing.
- Voor natuurcampings geldt geen beperking aan de openingsperiode.

5. Tijdelijk kamperen

Voor het tijdelijk kamperen kan, voorzover het bestemmingsplan dit toelaat, een omgevingsvergunning worden aangevraagd.
Het gaat hier om tijdelijk kamperen voor mobiele kampeermiddelen ten behoeve van een evenement, dan wel ten behoeve van een groep met een gemeenschappelijk doel ten tijde van dit kamperen, zoals een schoolkam, een familiekamp of een sport- of verenigingskamp. Het tijdelijk kamperen kan onder de volgende voorwaarden worden toegestaan:

- het kamperen, vindt verdeeld over ten hoogste 2 perioden, gedurende ten hoogste 10 al dan niet aaneengesloten dagen per jaar plaats;
- de in sub 1 genoemde periode(n) vindt/vinden plaats in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- buiten de in sub 1 genoemde kampeerperiode mogen geen kampeermiddelen op de gronden aanwezig zijn;
- de afwijkingsbevoegdheid wordt niet toegepast op gronden die zijn voorzien van de bestemming “Natuur” of een bestemming van een gelijke strekking;

Voor het tijdelijk kamperen buiten erkende kampeerinrichtingen is het van belang of de locaties daartoe is ingericht en/of sprake is van een regelmatig terugkerend gebruik als kampeerterrein.

5.1 Structureel tijdelijk kamperen

In geval van structureel tijdelijk kamperen is sprake van een repeterend karakter voor wat betreft het ruimtelijk gebruik. Doordat sprake is van een planologisch relevante invulling zal voor de kampeervormen die hieronder worden geschaard de voorwaarde moeten worden gesteld dat dit niet in strijd is mag zijn met het planologisch regime. Eén en ander is te vergelijken met de plicht om evenemententerreinen waarop niet structurele, maar wel regelmatige basis planologisch te regelen.

5.2 Incidenteel tijdelijk kamperen

In geval van incidenteel tijdelijk kamperen gaat het om kamperen in een korte aaneengesloten periode buiten een erkende kampeerinrichting. Hierbij gaat het vaak om evenementen die het noodzakelijk maken om in de nabijheid te kamperen. Hierbij valt te denken aan sporttoernooien, landgoedkampen, wandel- en hippische evenementen, etc. wanneer deze overnachtingen echter jaarlijks of meermalen per jaar op dezelfde locatie plaatsvinden is geen sprake meer van een incidenteel karakter.

Kamperen is alleen toegestaan op de daarvoor bestemde terreinen. Uitzondering hierop is het plaatsen van één mobiel kampeermiddel op het eigen woonperceel waarin voor korte duur, in ieder geval ten hoogste 3 maanden, wordt gekampeerd door familie van gebruik van de bijbehorende woning.

6. GOP

In het kader van het vrij kamperen is het van belang de zogenoemde camperplaatsen te benoemen. In de gemeente Midden-Groningen zijn XX camperplaatsen aanwezig.

Een camperplaats is een kampeerterrein dat uitsluitend gebruikt mag worden door ten hoogste 5 campers. Een camper mag ten hoogste 72 uur achtereen binnen een tijdvak van een maand aanwezig zijn op een camperplaats. In de gemeente Midden-Groningen wordt geen ruimte geboden voor nieuwe camperplaatsen langs de openbare weg. Voor campers zijn voldoende mogelijkheden om te overnachten bij de bestaande kampeerbedrijven en/of camperplaatsen.

Beleidsnotitie Paardenhouderijen

gemeente
Midden-Groningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Doelstelling ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4
2. Huidig beleidskader ... 5
3. Beleidskader ... 6
3.1 Bedrijfsmatige paardenhouderijen ... 6
3.1.1 Definitie ... 6
3.1.2 Beoordelingscriteria ... 7
3.2 Hobbymatig ... 13
3.2.1 Definitie ... 13
3.2.2 Beoordelingscriteria ... 13
3.3 Samenvatting Beoordelingscriteria ... 17
4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 21
4.1 Opstellen beleidsregel ... 21
4.2 Inwerkingtreding ... 21
4.3 Implementeren van de beleidsregel ... 21
4.4 Slotregel ... 22
Bijlage 1 Verklarende woordenlijst ... 23
Bijlage 2 Bestemmingen ... 24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Midden-Groningen ontvangt regelmatig verzoeken voor het met name hobbymatig houden van paarden, het realiseren van een paardenbak of het bedrijfsmatig opzetten van een paardenhouderij. Dit heeft met name te maken met de beëindiging van agrarische activiteiten. Na een aanvraag beoordeelt de gemeente vervolgens of het verzoek past binnen de woonomgeving of in het buitengebied. In verschillende bestemmingsplannen zijn hiervoor regels opgenomen. Vanuit de voormalige gemeenten ligt hieraan verschillend beleid ten grondslag.

De gemeenten Slochteren en Menterwolde hebben ieder voor zich in 2009 beleid opgesteld waaraan getoetst wordt bij dergelijke verzoeken. Op hoofdlijnen komen de beleidsnotities overeen. De voormalig gemeente Hoogezand-Sappemeer behandelde dergelijke verzoeken ad hoc.

Door de samenvoeging van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren in de gemeente Midden-Groningen per 1 januari 2018, is de noodzaak ontstaan tot harmonisatie van diverse beleidsstukken waaronder het paardenhouderijbeleid. Uitgangspunt is om een eenduidig beleidskader voor het gehele grondgebied van Midden-Groningen vast te stellen dat gebruikt kan worden als input voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen, wanneer het bestemmingsplan nog niet is aangepast.

1.2 Doelstelling

De beleidsregels zijn opgesteld in geest van de Omgevingswet. Centraal hierin staat dat, zolang voldaan wordt aan de voorwaarden het hobbymatig houden van paarden, het realiseren van een paardenbak of het bedrijfsmatig opzetten van een paardenhouderij kan worden toegestaan. Gekozen is om ruimte te bieden voor dergelijke ontwikkelingen mits dit geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat van de omgeving.

De verschillende soorten paardenhouderijen worden ieder in een bijpassende bestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Als voldaan wordt aan genoemde voorwaarden hoeft geen aparte planologische procedure te worden doorlopen om gebouwen of bouwwerken (geen gebouwen zijnde) ten behoeve van de paardenhouderijen mogelijk te maken. Mogelijk is er nog wel een omgevingsvergunning nodig

Deze notitie beperkt zich tot paardenhouderijen die als bedrijfsmatig kunnen worden aangemerkt en paardenbakken bij woonbestemmingen (hobbymatig).

Doel
Een eenduidig beleidskader voor het hele grondgebied van Midden-Groningen dat gebruikt kan worden als input voor de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen (wanneer het bestemmingsplan nog niet is aangepast).

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk twee een uiteenzetting van het huidige beleidskader van de drie voormalige gemeenten. Hoofdstuk drie geeft het nieuwe beleidskader voor de gemeente weer. Waarna in hoofdstuk vier de maatschappelijke uitvoerbaar wordt beschreven. In bijlage 1 is een verklarende woordenlijst opgenomen en in bijlage 2 voorbeeld bestemmingsregels.

2. Huidig beleidskader

Gemeente Slochteren
De voormalig gemeente Slochteren heeft zowel een beleidsnotitie voor paardenhouderijen als paardenbakken. Beide notities gelden als toetsingskader bij nieuwe aanvragen voor zowel paardenhouderijen als paardenbakken in het buitengebied en binnen de bebouwde kom. De beleidsregels zijn geborgd in de regels van de geldende bestemmingsplannen. Paardenhouderijen en bijbehorende gebouwen en/of bouwwerken (geen gebouwen zijnde) zijn toegestaan mits deze voldoen aan de beleidsnotities.

Gemeente Menterwolde
De voormalige gemeente Menterwolde heeft een beleidsnotitie Paardenhouderijen. Hierin zijn zowel voorwaarden gesteld aan paardenhouderijen als paardenbakken. Bij nieuwe aanvragen wordt aan dit beleidskader getoetst. De regels ten aanzien van het hobbymatig houden van paarden zijn in de woonbestemming van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen geborgd. Via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zijn gebouwen en/of bouwwerken (geen gebouwen zijnde) voor de paardenhouderij toegestaan. Bedrijfsmatige paardenhouderijen zijn opgenomen in een aparte bestemming agrarische – paardenhouderij.

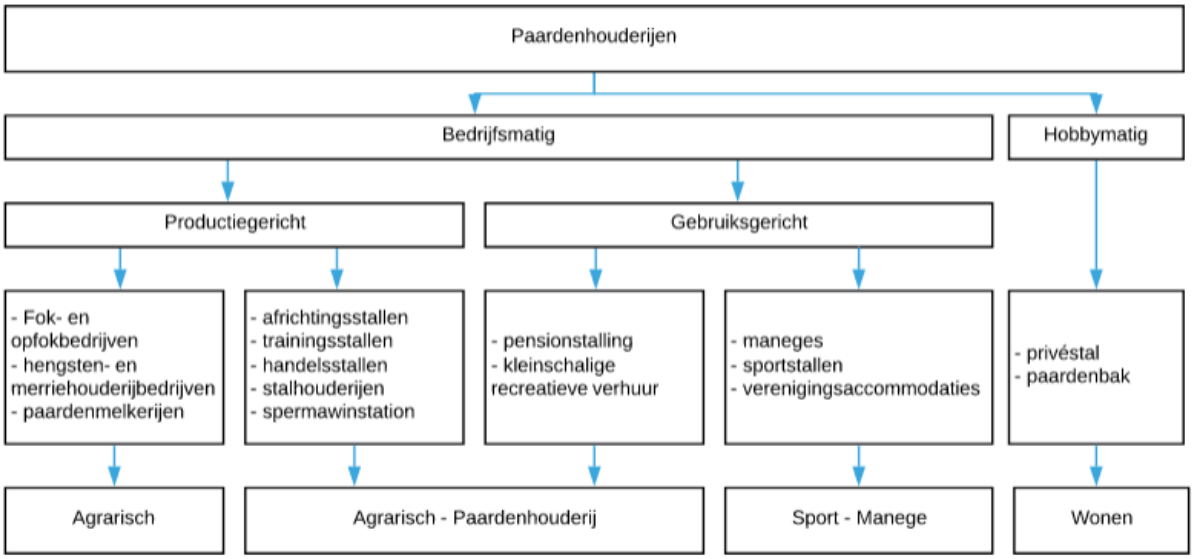
Gemeente Hoogezand-Sappemeer
De voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer heeft geen beleid ten aanzien van paardenhouderijen of paardenbakken. Ad hoc vindt een afweging per aanvraag plaats.

PROVINCIE GRONINGEN
Het provinciaal beleid is in hoofdzaak gericht op het niet toestaan van nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid (of aan de landbouw verwante bedrijvigheid) in het buitengebied. Bedrijventerreinen zijn daarvoor de aangewezen plek. De provincie maakt echter een uitzondering wanneer deze nieuwe bedrijvigheid in vrijkomende gebouwen wordt gevestigd. Bedrijfsactiviteiten moeten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn. De mogelijkheid voor opslag van materialen en goederen op het erf wordt beperkt evenals het uitoefenen van detailhandel. Eventuele uitbreiding van de bebouwing is alleen toegestaan als de maatwerkmethode wordt toegepast en er rekening wordt gehouden met de criteria die zijn vastgelegd in de Omgevingsverordening.

3. Beleidskader

Voor een goed begrip van (en draagvlak voor) het toetsingskader zijn de te hanteren begrippen en hun betekenis van wezenlijk belang. In overeenstemming met de bestaande beleidsnotities wordt ook in deze beleidsnotitie onderscheid gemaakt tussen een bedrijfsmatige en hobbymatige paardenhouderij. Een bedrijfsmatige paardenhouderij kan daarin weer onderverdeeld worden in een productiegerichte of gebruiksgerichte paardenhouderij. Daarnaast is de categorie 'maneges' toegevoegd, vanwege de recreatieve waarde en de afwijkende ruimtevraag van dit type paardenhouderij. In het navolgende worden de belangrijkste kenmerken van de onderscheiden typen paardenhouderijen omschreven.

Het hiervoor genoemde is weergegeven in onderstaand schema:



3.1 Bedrijfsmatige paardenhouderijen

3.1.1 Definitie

BEDRIJFSMATIGE PAARDENHOUDERIJ

Een bedrijfsmatige paardenhouderij wordt gekenmerkt door een veelal grote(re) omvang en het winstoogmerk waarmee paarden worden gehouden. In hoeverre een paardenhouderij daadwerkelijk bedrijfsmatig is, wordt beoordeeld aan de hand van bijvoorbeeld een bedrijfsplan (of de Wet milieubeheer), waarin de werkelijke aard van de activiteiten duidelijk naar voren komt.

PRODUCTIEGERICHT

De productiegerichte paardenhouderij richt zich voornamelijk op het fokken van paarden en het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden. Eventueel in combinatie met (daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden. Tot een productiegerichte paardenhouderij kunnen de hengstenhouderij, merriehouderij en de opfok van jonge paarden worden gerekend. De productiegerichte paardenhouderij staat dicht bij het agrarisch bedrijf waarbij sprake is van een grondgebonden bedrijf.

Veel grond is noodzakelijk om de paarden te kunnen laten grazen gedurende het fokseizoen. Voorts is voor het winterseizoen stalruimte noodzakelijk. Het gaat in veel gevallen om een mengeling van individuele huisvesting van paarden (in afzonderlijke boxen) en groepshuisvesting (waarbij meerdere paarden gezamenlijk in een ruimte worden gehouden).

Op het erf is ruimte nodig voor opslag van (vaste) mest en opslag van het ruwvoer en/of stro. Wanneer puur de fokkerij wordt gediend zijn nadere faciliteiten op het erf nauwelijks noodzakelijk. Vaak wordt echter een fokkerij gecombineerd met de sportbeoefening. De paarden uit de fokkerij worden vaak ook in de sport ingezet om de sportkwaliteit te kunnen bewijzen. Voor de sportbeoefening zijn op het erf nadere (ondergeschikte) voorzieningen noodzakelijk, zoals een rijbak en/of rijhal en eventueel een stapmolen en longeercirkels. Deze fokkerijen zijn hiermee meer als gebruiksgericht aan te merken.

GEBRUIKSGERICHT
De gebruiksgerichte paardenhouderij is gericht op het africhten en trainen van paarden en het bieden van stalruimte voor paarden en het geven van instructie aan derden. De gebruiksgerichte paardenhouderij is niet-agrarisch en heeft als kenmerk publieks- en verkeersaantrekkend te zijn. De benodigde voorzieningen zijn grotendeels hetzelfde als de productgerichte paardenhouderij. Naast stalruimte en eventuele weidegang (niet per definitie noodzakelijk, maar wel wenselijk) zijn faciliteiten als een rijbak en longeercirkels noodzakelijk. In sommige gevallen wordt ook een trainingsmolen nodig geacht. Wanneer het gaat om grotere africhtings-, handels-, pension- en of trainingsstallen is ook een rijhal wenselijk. Door een rijhal is het mogelijk om het gehele jaar eenzelfde ‘product’ af te leveren, ongeacht de weersomstandigheden. Om bedrijfseconomische redenen wordt dit in veel gevallen zelfs als noodzaak gezien.

Binnen deze categorie zijn drie veel voorkomende vormen:
- pensionstallen: bestaan hoofdzakelijk uit stalruimten, ruimte voor opslag van materieel en voer en eventueel een rijbak. Er gaat een beperkte verkeersaantrekkende werking van uit.
- maneges bestaan vaak uit een groot complex met stallen, rijhal(len), buitenbak, stapmolen, een horecagelegenheid en parkeervoorzieningen. Door de gerichtheid op de gebruiker zijn er veel bezoekers en er is een relatief grote verkeersaantrekkende werking.
- bij verenigingsaccommodaties wordt op gezette tijden met paarden gewerkt (lesgeven) en er worden in feite geen paarden ter plaatse gehouden.

3.1.2 Beoordelingscriteria

BESTEMMINGEN
De bedrijfsmatige paardenhouderijen zijn naar aard- en omvang in te delen in een agrarische bestemming. De productiegerichte paardenhouderijen passen binnen de bestemming ‘Agrarisch’. De gebruiksgerichte paardenhouderijen passen binnen de bestemming ‘Agrarisch – Paardenhouderij’. Voor maneges geldt een aparte bestemming, namelijk ‘Sport – Manege’.

HINDER
De vestiging van paardenhouderijen mag geen onevenredige hinder veroorzaken voor de bestaande omgeving. Paardenhouderijen hebben net als vele andere vormen van

bedrijvigheid een impact op de omgeving. Bij het toekennen van mogelijkheden voor paardenhouderijen dient de vestiging zorgvuldig te worden afgewogen aan die impact op de omgeving. Een goed aanknopingspunt voor het al dan niet kunnen toestaan van paardenhouderijen op een bepaalde locatie biedt de VNG-notitie Bedrijven en milieuzonering (2009). Hierin is voor zowel paardenfokkerijen (0143) als voor maneges (931.E) een minimale richtafstand van 50 meter aangegeven tot de dichtstbijzijnde hindergevoelige functie (zoals woningen). De opgenomen richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk/rustig buitengebied[1]. Bij het bepalen van een dergelijke afstand zijn diverse hinderaspecten meegewogen, zoals geluid, stof en geur. Geur blijkt doorslaggevend voor de te hanteren richtafstand bij paardenhouderijen. Voor maneges geldt een grotere verkeersaantrekkende werking.

Weergave paardenbedrijf op te korte afstand (<50 meter) van woningen in een rustige woonwijk

Van de richtafstanden kan worden afgeweken wanneer sprake is van een omgevingstype ‘gemengd gebied’. Zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd. Lintbebouwing in het buitengebied, aangevuld met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor paardenhouderijen in een omgevingstype gemengd gebied kan een richtafstand van 30 meter worden aangehouden wanneer hieraan een goede motivatie ten grondslag ligt.

[1] Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Weergave van lintbebouwing in het buitengebied waar verschillende functies op korte afstand van elkaar aanwezig zijn. Gemotiveerd kan een richtafstand van 30 meter worden aangehouden.

MANEGE

Maneges vormen een bijzondere categorie binnen de paardenhouderijen. Zij trekken relatief veel mensen en verkeer aan, kenmerken zich vaak door grote bouwvolumes en zijn daarentegen qua grondareaal relatief klein. De gemeente wil aan deze bijzondere vorm van paardenhouderijen, die meer gericht is op aanloop van personen van elders, dan ook nadere eisen stellen qua situering. De gemeente vindt het belangrijk dat maneges goed bereikbaar zijn met zowel de auto als de fiets. Maneges zouden daarom uitsluitend gesitueerd moeten worden in de nabijheid van de dorpskernen binnen de gemeente. Maneges dienen binnen een zone van 2,5 kilometer van een dorpsrand te worden gevestigd en moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Maneges zijn doorgaans groter dan een bedrijfsmatige paardenhouderij en krijgen een bouwvlak van 1,5 ha. Binnen een bouwvlak worden alle gebouwen en in principe ook alle voorzieningen gerealiseerd die voor de bedrijfsvoering nodig zijn. Bedrijfswoningen zijn toegestaan. Bij maneges is ondergeschikte horeca toegestaan in de vorm van een kantine.

Locatie Manege ten opzichte van de dorpskern.

BEDRIJFSWONING

Op een paardenhouderij zijn 24 uur per dag dieren aanwezig die verzorging nodig hebben. De aanwezigheid van een bedrijfswoning is dan ook mogelijk.

VOORZIENINGEN

- **Huisvesting**

Voor de huisvesting gaat het in de eerste plaats om stalruimte (paardenboxen) die afhankelijk van de behoefte voor 1 of meerdere paarden ruimte bieden (loopstal). Voor een enkel paard is de afmeting per box minimaal 10 m^2. Daarnaast zijn er nog buitenvoorzieningen zoals een paddock en een uitloopruimte.

- **Verblijfaccommodaties**

Voor recreatief verblijf bij een bedrijfsmatige paardenhouderij wordt aangesloten bij de regelingen Bed&Breakfast zoals opgenomen in de bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Groningen.

- **Ondersteunende horeca**

Bij maneges bestaat vaak de behoefte om bezoekers te ontvangen met een hapje of een drankje. Binnen deze categorie wordt dan ook toegestaan om in de bedrijfsgebouwen een gedeelte in te richten als kantine. Deze ondersteunende horeca beslaat niet meer dan 15% van de nettovloeroppervlakte van de bebouwing van de manege, met een maximum van 100 m^2. Openings- en sluitingstijden van de ondersteunende horeca zijn hetzelfde als die van de manege. Voor de overige bedrijfsmatige paardenhouderijen gelden deze mogelijkheden niet.

RUIMTELIJKE KWALITEIT

- **Vestigingsplaats**

De vestiging van paardenhouderijen mag geen onevenredige afbreuk doen aan het landschap. Dit betekent dat een verdere verdichting van het landschap zoveel mogelijk moet worden

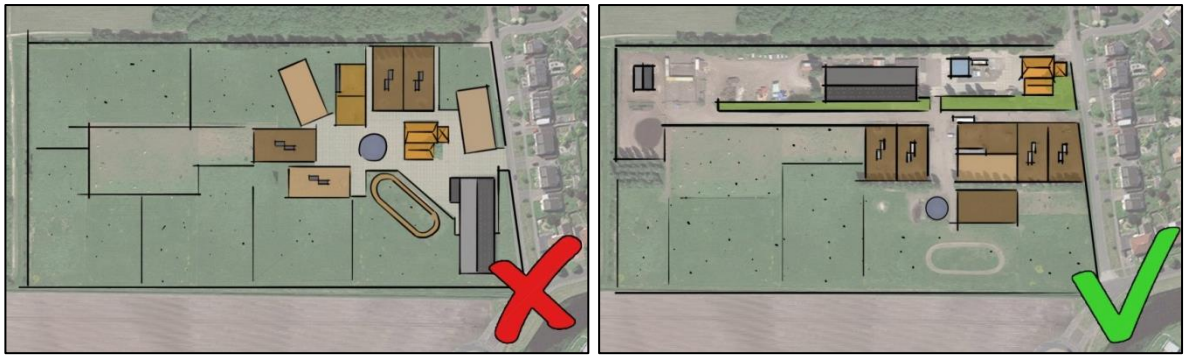
voorkomen. Nieuwe paardenhouderijen kunnen dan ook uitsluitend op bestaande erven worden gevestigd.

- **Nieuwbouwmogelijkheden**

Terughoudendheid in het oprichten van extra bebouwing op een erf en daarmee een verdere verdichting van het landschap is bij een paardenhouderij belangrijk. Volledig vestiging in bestaande bebouwing is echter niet altijd mogelijk. Nieuwbouw van gebouwen ten behoeve van een paardenhouderij is dan ook mogelijk onder voorwaarden van landschappelijke inpassing en verbetering van de erfinrichting.

- **Erfinrichting**

Op een erf van een paardenhouderij zijn (afhankelijk van het type paardenhouderij) naast de bebouwing diverse faciliteiten aanwezig ten behoeve van de uitoefening van de paardenhouderij. Al deze faciliteiten hebben een eigen uitstraling. De gemeente acht het van belang dat deze faciliteiten op het erf en binnen het bouwvlak worden geconcentreerd ten einde de 'verrommeling' te voorkomen.



Inrichting erf. Links: afbeelding geeft een rommelig erf weer. Rechts: afbeelding geeft een erf weer waarbij alle voorzieningen op een logische plaats op het erf zijn geplaatst.

- **Bouwvlak**

Om de landschappelijke kwaliteit te kunnen waarborgen is de minimale erfomvang van een paardenhouderij van belang. Immers, een paardenhouderij heeft ruimte nodig om bebouwing en overige faciliteiten in te passen. Om dit ruimtelijk verantwoord te kunnen vormgeven, is een minimale omvang van het erf belangrijk. Wanneer de fysieke ruimte ontbreekt, worden bebouwing en faciliteiten op een erf 'gepropt', waarbij bijvoorbeeld de buitenmuur van de stal tevens voor een deel de bakrand van de rijbak vormt. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede.

Bij nieuwvestiging van paardenhouderijen dient het erf voor een bedrijfsmatige paardenhouderij ten minste 1 hectare groot te zijn. Hoewel paardenhouderijen qua functie afwijken van agrarische bedrijven, hebben zij wel ongeveer eenzelfde ruimtebehoefte. De gemeente stelt zich dan ook op het standpunt dat bedrijfsmatige paardenhouderijen eenzelfde bouwvlak toegekend moeten krijgen als de agrarische bedrijven. Vergroting van het bouwvlak voor bedrijfsmatige paardenhouderijen in het buitengebied moet onder voorwaarden (met name qua landschappelijke inpassing en in overeenstemming met de provinciale verordening) mogelijk zijn tot 2 hectare.

- **Trainingsfaciliteiten**

Trainingsfaciliteiten, stalling van paardentrailers en vrachtwagens en opslag van mest en ruwvoer op het erf bepalen voor een belangrijk deel de ruimtelijke impact van een 'paardenerf'. Een goede situering van trainingsfaciliteiten, maar ook van opslag van mest en ruwvoer en stalling van transportmiddelen ten opzichte van de bebouwing draagt in belangrijke mate bij aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Mestopslag is binnen een bouwvlak toegestaan, mits niet achter het woningperceel van derden. Trainingsfaciliteiten, alsmede de stalling van paardentrailers en vrachtwagens en opslag van mest en ruwvoer dienen zoveel mogelijk achter de bebouwing en niet aan de wegzijde (en in ieder geval achter de bedrijfsbebouwing) te worden gesitueerd. Een (binnen- of buiten)rijbak is de belangrijkste voorziening voor het africhten en/of trainen van paarden. Daarnaast zijn er nog voorzieningen denkbaar als een longeercirkel en trainingsmolen.
Het aantal paardenbakken binnen een bedrijfsmatige paardenhouderij is niet beperkt. Wat betreft de mogelijkheid voor lichtmasten worden wel enkele voorwaarden gesteld:
- ten hoogste 6 per paardenbak;
- maximaal hoogte van 6 meter;
- lichtbundel door afscherming gericht op de rijbak;
- slechts in gebruik tijdens de periode van 07.00 uur tot 22.00 uur;
- indien geplaatst in de nabijheid van woningen, moeten de lichtmasten van de woningen af worden gericht (geen lichthinder veroorzaken).

- **Landschappelijke inpassing (bij nieuwvestiging)**

Paardenhouderijen, met name gebruiksgerichte, kunnen een behoorlijke impact hebben op hun omgeving. De aanwezigheid van rijhallen, paardenbakken, (witte) hekken en stapmolens drukken hun stempel op het landschap. In deze notitie wordt dan ook gesteld dat de vestiging van paardenhouderijen geen onevenredig afbreuk mag doen aan het landschap. Naast dat nieuwvestiging van paardenhouderijen alleen is toegestaan op bestaande erven, kan beplanting in veel gevallen de ruimtelijke impact van paardenhouderijen verzachten en tevens de landschappelijke structuur versterken. Landschappelijke inpassing van paardenhouderijen is noodzakelijk en is geënt op de bestaande landschappelijke structuren.
Hiervoor dient een erfinrichtingsplan te zijn opgesteld. In dit erfinrichtingsplan dient met toepassing van de maatwerkmethode, onder begeleiding van een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en in overleg met de betrokken belanghebbende de omvang, situering en ruimtelijke inrichting, en de landschappelijke inpassing van de paardenhouderij te zijn vastgelegd.

PARKEREN

Voor het parkeren bij een bedrijfsmatige paardenhouderij moet op eigen terrein worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Hiervoor wordt verwezen naar het 'Facetbestemmingsplan Parkeren' van de gemeente Midden-Groningen. In dit facetbestemmingsplan is aangesloten op de kencijfers van het CROW (meest actuele versie). In de CROW-publicatie zijn alleen parkeernormen voor maneges opgenomen. Hierbij geldt een minimale parkeernorm van 0,3 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per paardenbox. Maneges hebben over het algemeen een grotere verkeersaantrekkende werking dan andere bedrijfsmatige paardenhouderijen. Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid wordt in deze beleidsnotitie uitgegaan van de

maximale parkeernorm en wordt deze norm voor alle bedrijfsmatige paardenhouderijen gehanteerd.

3.2 Hobbymatig

3.2.1 Definitie

Alles wat niet als bedrijfsmatig is aan te merken, valt onder de hobbymatige paardenhouderij. Veelal is sprake van een gering aantal paarden (maximaal 5 stuks). Deze paarden worden over het algemeen gehouden bij woningen in het buitengebied of aan de rand van een dorp. Het hobbymatig houden van paarden kenmerkt zich doorgaans door een stal en een paddock en in veel gevallen (wanneer het erf groot genoeg is) ook een paardenbak. Kleinschalige voorzieningen zoals de tijdelijke opslag van ruwvoer en mest en voor het stallen van een paardentrailer of een (kleine)vrachtwagen zijn inbegrepen. Hobbymatig hangt niet alleen samen met het aantal dieren maar ook onder andere met het (ontbreken van) winstoogmerk, de hinder van de activiteit, perceelgrootte en de omgeving waarin de dieren worden gehouden (landelijk of stedelijk gebied).

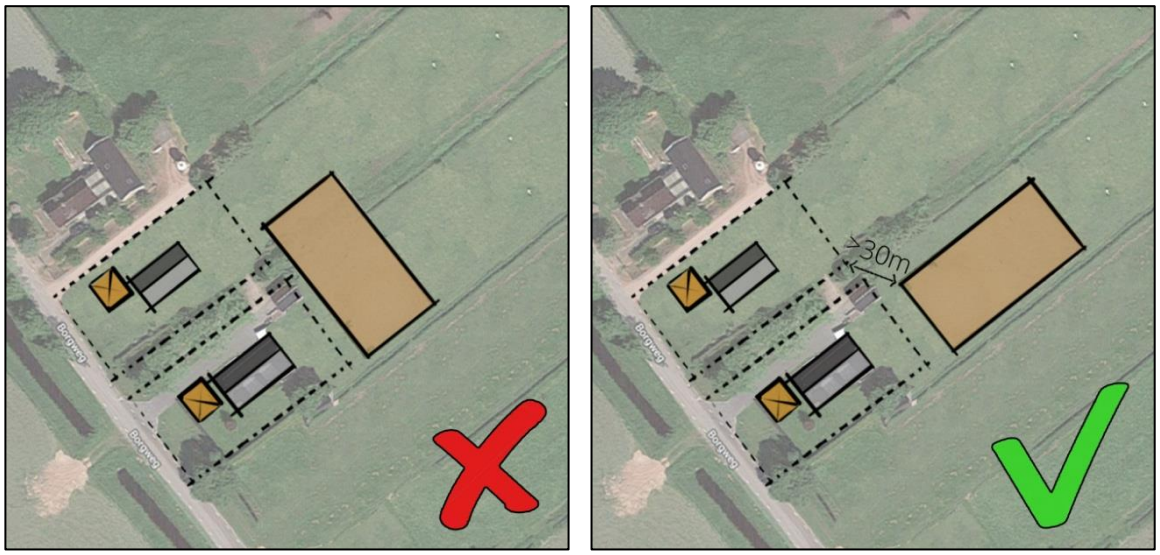
3.2.2 Beoordelingscriteria

BESTEMMING
Hobbymatige paardenhouderijen zijn toegestaan binnen een woonbestemming. Alle bijbehorende bebouwing en/of voorzieningen dienen binnen het woonperceel te worden opgenomen. Belangrijkste voorwaarde voor hobbymatige paardenhouderijen is het hobbymatige gebruik in combinatie met een woning. De koppeling met een woning is gemaakt om te voorkomen dat op bedrijventerreinen of bij individuele bedrijven paardenbakken voor hobbymatig gebruik worden aangelegd.

HINDER
Bij het hobbymatig houden van paarden dient het perceel een woonuitstraling te behouden. Om dit te bewerkstelligen, dienen de voorzieningen (zoals stalruimte en een paardenbak) gerealiseerd te worden achter de achtergevel van het woonhuis. Vanuit landschappelijk oogpunt is het niet wenselijk is dat de voorzieningen worden opgericht ver achter de woning. Dat is een belangrijke toevoeging. Gestreefd wordt naar clustering van bebouwing en voorzieningen.

De impact van hobbymatige paardenhouderijen is aanzienlijk minder dan die van bedrijfsmatige paardenhouderijen. Hier is geen sprake van een bedrijfsvoering. Bovendien is het aantal paarden gemaximeerd op 5 stuks. De in de voorgaande paragraaf genoemde VNG-notitie gaat bij het vastleggen van de richtafstanden uit van gemiddeld moderne volwaardige bedrijven. Bij hobbymatige paardenhouderijen gaat het om aanzienlijk kleinere activiteiten die moeten passen binnen een woonbestemming. Binnen de woonbestemmingen zijn over het algemeen aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven toegestaan in uit de VNG-notitie af te leiden bedrijfscategorie 1. Gemotiveerd kan dan ook voor hobbymatige paardenhouderijen van de genoemde richtafstand van bedrijfsmatige paardenhouderijen met één afstandsstap worden afgeweken.
De faciliteiten (mestplaat, paardenbak) van een hobbymatige paardenhouderij dienen op ten minste 30 meter van een woning van derden gesitueerd te zijn. Dit betekent dat 30 meter

aangehouden moet worden vanaf het bouwvlak (de uiterste situering van de gevel van een woning) van de woning van derden tot deze faciliteiten.



Links: weergave ligging paardenbak op korte afstand achter erf derden
Rechts: weergave ligging paardenbak achter eigen erf op minimale afstand van 30 m tot erf van derden.

STALRUIMTE
Toegestane stalruimte bij een hobbymatige paardenhouderij is maximaal 100 m^2 (waarvan 75 m^2 voor de stalling van paarden), mits dit de bebouwingsbepalingen uit het bestemmingsplan niet overschrijdt. De minimale afmeting van een paardenbox bedraagt 10 m^2 per paard (Gids Goede Praktijken, Sectorraad Paarden 2014). Wanneer de boxen in een bestaande stal worden gebouwd moet rekening worden gehouden met een centrale gang van 3 m breed.

Ruimte-voor-ruimte
Bij sloop en herbouw (ruimte-voor-ruimte regeling) kan een grotere oppervlakte voor de hobbymatige paardenhouderij (tot maximaal 200 m^2) worden toegestaan. In de meeste gevallen zal hierbij een planologische procedure nodig zijn.

RUIMTELIJKE KWALITEIT
- **Paardenbak**

Het toestaan van een paardenbak wordt afhankelijk gesteld van vastgestelde voorwaarden.

Locatie
- Situering achter de achtergevel van het woonhuis;
- Minimaal 30 meter afstand (rand van paardenbak) tot het bouwvlak van de woning van derden en niet direct grenzend aan de achterzijde van het woonperceel van derden;
- Om ook het hobbymatig houden van paarden en pony's ruimtelijk verantwoord te kunnen vormgeven is een minimale omvang van het woonperceel belangrijk. Wanneer de fysieke ruimte ontbreekt worden bebouwing en faciliteiten op een erf 'gepropt'. Een paardenbak is daarom alleen mogelijk op woonpercelen vanaf 1.500 m^2.
- Ter voorkoming van aantasting van natuur, landschappelijke of cultuurhistorische waarden in open gebied is het niet toegestaan om een paardenbak aan te leggen op een perceel

waar geen bestaande bebouwing en/of waar geen bouwvlak is gesitueerd. Hier kan van worden afgeweken door het toestaan van een paardenbak buiten het bouwvlak binnen een straal van 60 meter vanaf het bouwvlak van de woning van de aanvrager.

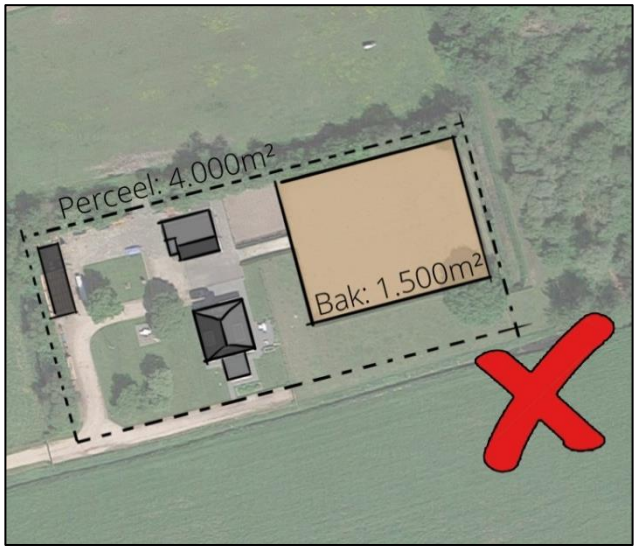
- Het is mogelijk om de paardenbak op agrarische grond aangrenzend aan de woonbestemming te realiseren. Hiervoor gelden als aanvullende voorwaarden dat;
  - de paardenbak vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar is (Inspiratieboek kleinschalige ingrepen in het Groninger Landschap, Libau, kan hiervoor als leidraad worden genomen);
  - het karakter van het agrarisch gebied moet behouden blijven door de paardenbak niet te voorzien van verharding en een open of transparante omheining toe te passen van maximaal 2 meter hoog.

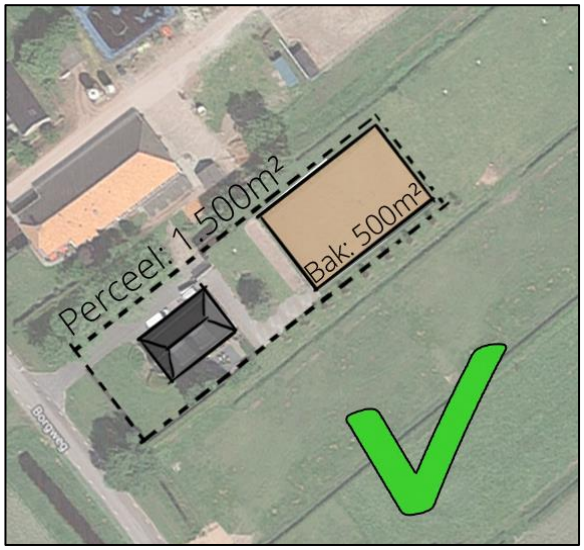
Oppervlakte

- Maximaal 800 m^2 op kleine percelen (>1.500 m^2). Een grotere paardenbak is mogelijk, tot maximaal 1200 m^2 op grote percelen (> 2.000 m^2).
- Maximaal 1 per woning.

Lichtmasten

- Er mogen maximaal 4 lichtmasten bij een paardenbak tot 800 m^2 opgericht worden;
- Er mogen maximaal 6 lichtmasten bij paardenbak 1.200 m^2 opgericht worden;
- De hoogte van de lichtmasten mag maximaal 6 meter bedragen;
- Om de hinder voor de omgeving te beperken in de avond- en ochtendperiode is de verlichtingstijd tussen 7.00 uur en 22.00 uur;
- Lichtmasten uitsluitend gericht op de paardenbak;
- Lichtmasten schijnen niet in de richting van woningen van derden.





Links: erf is groot genoeg voor een grote paardenbak. Aanwezige paardenbak overschrijdt echter de maximale grootte van 1.200 m^2

Rechts: een paardenbak is toegestaan op een erf met minimale omvang van 1.500 m^2 met een maximale oppervlakte van 850 m^2. Met een paardenbak van 500 m^2 voldoet het erf hieraan.

LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voorzieningen ten behoeve van de hobbymatige paardenhouderij worden geclusterd achter de achtergevel van het woonhuis gerealiseerd. De voorzieningen moeten vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar zijn.

3.3 Samenvatting Beoordelingscriteria

	TYPE PAARDENHOUDERIJ			
	Productiegericht	**Gebruiksgericht**	**Manege**	**Hobbymatig**
DEFINITIE	Fokken van paarden.	Africhten en trainen van paarden	Africhten en trainen van paarden op grotere schaal met grote verkeersaantrekkende werking.	Max. 5 paarden. Ondergeschikte vorm.
BESTEMMING	Agrarisch	Agrarisch - Paardenhouderij	Sport - Manege	Wonen
HINDER				
• Minimale afstand tot hinder gevoelig functie	50 m	50 m	50 m	30 m (paardenbakken)
• Maximale afstand tot dorpsrand	n.v.t	n.v.t	2,5 km	n.v.t.
BEDRIJFSWONING				
• Bedrijfswoning toegestaan	Ja	Ja	Ja	n.v.t.
VOORZIENINGEN				
• Huisvesting paarden (stalruimte)	Geen maximum	Geen maximum	Geen maximum	Maximaal 100 m^2 waarvan 75 m^2 voor stalling paarden. (voldoen aan maximale oppervlakte bebouwing in bestemmingsplan) In gevallen van ruimte-voor-ruimte regelingen kan een grotere oppervlakte van de hobbymatige paardenhouderij (tot maximaal 200 m^2) worden toegestaan.
• Verblijfsaccommodaties	Overeenkomstig regels B&B in bp (en/of nieuw beleid)	Overeenkomstig regels B&B in bp (en/of nieuw beleid)	Overeenkomstig regels B&B in bp (en/of nieuw beleid)	Overeenkomstig regels B&B in bp (en/of nieuw beleid)

	• Horeca	Nee	Nee	Ondergeschikt in de vorm van kantine	nee
	• Kantoor en verblijfsruimte personeel	n.v.t.	Max. 100 m^2 kantoor Max. 200 m^2 verblijfsruimte	Max. 100 m^2 kantoor Max. 200 m^2 verblijfsruimte	n.v.t.
	RUIMTELIJKE KWALITEIT				
	• Vestigingsplaats	Vestiging op bestaand erf	Vestiging op bestaand erf	Vestiging op bestaand erf	Combinatie met woning
	• Nieuwbouwmogelijkheden	Terughoudendheid voor oprichten extra bebouwing. Nieuwbouw van gebouwen alleen onder voorwaarden landschappelijke inpassing en verbetering erfinrichting.	Terughoudendheid voor oprichten extra bebouwing. Nieuwbouw van gebouwen alleen onder voorwaarden landschappelijke inpassing en verbetering erfinrichting.	Terughoudendheid voor oprichten extra bebouwing. Nieuwbouw van gebouwen alleen onder voorwaarden landschappelijke inpassing en verbetering erfinrichting.	Conform regels bestemmingsplan en/of vergunningvrij
	• Erfinrichting	Faciliteiten en voorzieningen binnen bouwvlak	Faciliteiten en voorzieningen binnen bouwvlak	Faciliteiten en voorzieningen binnen bouwvlak	Faciliteiten en voorzieningen binnen woonperceel.
	• Minimale erfomvang	1 ha	1 ha	n.v.t	Minimaal 1.500 m^2 voor kleine percelen. Minimaal 2.000 m^2 voor grote percelen.
	• Maximale oppervlakte bouwvlak	2 ha	1 ha	1.5 ha	n.v.t.
	• Vergroting bouwvlak	Ja onder voorwaarden provinciaal beleid	n.v.t.	n.v.t	n.v.t.
	• Trainingsfaciliteiten	Mestopslag binnen bouwvlak, niet direct grenzend aan de achterzijde van het woonperceel van derden. Trainingsfaciliteiten, stalling en opslag achter bebouwing.	Mestopslag binnen bouwvlak, niet direct grenzend aan de achterzijde van het woonperceel van derden. Trainingsfaciliteiten, stalling en opslag achter bebouwing.	Mestopslag binnen bouwvlak, niet direct grenzend aan de achterzijde van het woonperceel van derden. Trainingsfaciliteiten, stalling en opslag achter bebouwing.	n.v.t
	• Paardenbak	Ja, geen maximale omvang wel in bouwvlak	Ja, geen maximale omvang wel in bouwvlak	Ja, geen maximale omvang wel in bouwvlak	• Situering achter de achtergevel van het woonhuis. • Maximaal 800 m^2, achter de woning, binnen het

					woonperceel. • Niet direct grenzend aan de achterzijde van het woonperceel van derden. • Geen bestrating in de paardenbak • Omheining max. 2 meter hoog • Maximaal 1 per woning Uitzondering: • Een paardenbak van 1.200 m^2 is alleen toegestaan bij grote percelen (vanaf 2.000 m^2. • Een paardenbak kan op agrarische gronden aangrenzend aan het woonperceel worden gerealiseerd, mits; - landschappelijk aanvaardbaar; - karakter agrarisch gebied blijft behouden.
	• Verlichting paardenbak	• 4 lichtmasten bij paardenbak van 800 m^2 • 6 lichtmasten bij paardenbak van 1.200 m^2 • Maximaal 6 meter hoog. • Verlichtingstijd is tussen 7.00 u en 22.00 u • Maximale lichtuitstraling 60 LUX/m^2, gemeten 1 meter	• 4 lichtmasten bij paardenbak van 800 m^2 • 6 lichtmasten bij paardenbak van 1.200 m^2 • Maximaal 6 meter hoog. • Verlichtingstijd is tussen 7.00 u en 22.00 u • Maximale lichtuitstraling 60 LUX/m2, gemeten 1 meter	• 4 lichtmasten bij paardenbak van 800 m^2 • 6 lichtmasten bij paardenbak van 1.200 m^2 • Maximaal 6 meter hoog. • Verlichtingstijd is tussen 7.00 u en 22.00 u • Maximale lichtuitstraling 60 LUX/m^2, gemeten 1 meter	• 4 lichtmasten bij paardenbak van 800 m^2; • 6 lichtmasten bij paardenbak van 1.200 m^2 • Maximaal 6 meter hoog; • Verlichtingstijd is tussen 7.00 u en 22.00 u; • Lichtmasten uitsluitend gericht op de paardenbak.

		boven de bodem van de bak. • Lichtmasten uitsluitend gericht op de paardenbak • Lichtmasten schijnen niet in de richting van woningen van derden.	boven de bodem van de bak. • Lichtmasten uitsluitend gericht op de paardenbak • Lichtmasten schijnen niet in de richting van woningen van derden.	boven de bodem van de bak. • Lichtmasten uitsluitend gericht op de paardenbak • Lichtmasten schijnen niet in de richting van woningen van derden.	• Lichtmasten schijnen niet in de richting van woningen van derden.
	• Landschappelijke inpassing	Vereist (Inspiratieboek kleinschalige ingrepen in het Groninger Landschap, Libau, kan hiervoor als leidraad worden genomen)	Vereist (Inspiratieboek kleinschalige ingrepen in het Groninger Landschap, Libau, kan hiervoor als leidraad worden genomen)	Vereist (Inspiratieboek kleinschalige ingrepen in het Groninger Landschap, Libau, kan hiervoor als leidraad worden genomen)	De voorzieningen moeten vanuit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar zijn. (Inspiratieboek kleinschalige ingrepen in het Groninger Landschap, Libau, kan hiervoor als leidraad worden genomen)
	• Parkeernormen	Op eigen terrein. Minimaal 0,5 parkeerplaats per paardenbox	Op eigen terrein. Minimaal 0,5 parkeerplaats per paardenbox	Op eigen terrein. Minimaal 0,5 parkeerplaats per paardenbox	Eigen erf

4. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

4.1 Opstellen beleidsregel

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om beleidsregels vast te stellen en burgemeester en wethouders moeten zich aan hun eigen beleidsregels houden. Het formuleren van beleidsregels heeft als voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt. Verder kan op eenvoudige wijze, dus zonder planherziening aanpassing van de beleidsregels plaatsvinden, waardoor een grote mate van flexibiliteit kan worden bereikt. Zijn de beleidsregels vastgesteld en bekendgemaakt, dan kan daar in de besluitvorming zonder meer naar worden verwezen.

In bijzondere gevallen kan gebruik worden gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Per geval moet worden bekeken of de belangen voldoende zijn afgewogen. Een afwijking van de beleidsregels is alleen gerechtvaardigd in bijzondere omstandigheden en niet voor situaties waarmee bij de opstelling van de beleidsregel rekening had moeten worden gehouden. Onder bijzondere omstandigheden valt niet dat het vertrouwen is gewekt dat medewerking zou worden verleend. Ook moet er altijd een deugdelijke belangenafweging plaatsvinden om vast te kunnen stellen of sprake is van bijzondere omstandigheden. Verder is het aanwezig zijn van bijzondere omstandigheden niet altijd voldoende om van beleidsregels af te wijken. Er moet onevenredigheid ontstaan bij toepassing van de beleidsregels en de onevenredigheid moet ook nog zijn gerelateerd aan de doelstelling van die beleidsregels. De motivering van de afwijking moet in ruimtelijke termen worden gegoten.

4.2 Inwerkingtreding

Bekendmaking van de beleidsnotitie vindt plaats door kennisgeving in het Gemeenteblad. Deze beleidsregel is een dag na bekendmaking in werking getreden. Op grond van artikel 8:2 juncto 7:1 Awb is een beleidsregel niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

4.3 Implementeren van de beleidsregel

De beleidsnotitie kan worden gebruikt om individuele aanvragen te toetsen waarbij voor de motivering wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels.

Bestemmingsplan
De beleidsregel kan worden gebruikt om bestaande paardenhouderijen te bestemmen en nieuwe aanvragen te toetsen of om te gebruiken in het handhavingstraject. In beide situaties kan voor de motivering worden verwezen naar de vastgestelde beleidsregels. Het alleen vaststellen van beleid als gemeentelijke beleidsregel is in de praktijk onvoldoende, een goede wettelijke basis is noodzakelijk.

Bij de globale bestemmingsplannen geldt dit beleidskader, voor het overige gelden de huidige regels in de bestemmingsplannen. Bij actualisatie van bestemmingsplannen worden voorliggende beleidsregels geïmplementeerd. De bestemmingen zoals opgenomen in bijlage 2 worden hierbij gebruikt.

4.4 Slotregel

Citeertitel en inwerkingtreding
Deze beleidsnotitie wordt aangehaald als: "Beleidsnotitie Paardenhouderijen Midden-Groningen 2019"

Zij treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen d.d. 23 juli 2019

R. Schuiling
De Loco-Secretaris

P. Verschuren
De Loco-Burgemeester

Bijlage 1 Verklarende woordenlijst

Bedrijfsmatige paardenhouderij
Een paardenhouderij die gericht is op het genereren van een voldoende bedrijfsresultaat en qua omvang en aard van de activiteiten als inrichting kan worden aangemerkt op grond van de Wet milieubeheer. Binnen deze categorie kan onderscheid worden gemaakt in de volgende subcategorieën:

- Productiegerichte paardenhouderij:
    - grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden en het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden.

- Gebruiksgerichte paardenhouderij:
    - paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden en het geven van instructie aan derden.

- Manegebedrijf:
    - paardenhouderij die is gericht op het bieden van paardrijdmogelijkheden (inclusief instructie) aan derden, al dan niet in combinatie met stallingsruimte voor paarden van derden en al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van drank en etenswaren aan bezoekers van het manegebedrijf.

Hobbymatige paardenhouderij
- een niet bedrijfsmatige paardenhouderij waar niet meer dan 5 paarden voor de hobby worden gehouden;

Bedrijfswoning:
- een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Paardenbak:
- een doormiddel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras dat is ingericht voor het africhten en/of trainen van paarden en/of pony’s.

Bijlage 2 Bestemmingen

Artikel A. Productiegerichte paardenhouderijen

- Bestemming Agrarisch
- Aan bestemmingsomschrijving toevoegen: productiegerichte paardenhouderij.
- Bebouwingsmogelijkheden (bij recht én middels vrijstelling en/of wijziging) gelijkstellen aan mogelijkheden voor agrarische bedrijven.
- Nieuwe productiegerichte paardenhouderijen kunnen binnen de bestemmingsregeling worden toegestaan op plaatsen waar al een agrarisch bouwvlak aanwezig is.
- Bedrijfstypen: Paardenfokkerijen, hengsten- en/of merriehouderijen, paardenmelkerijen
- Een binnenrijbak is toegestaan mits passend binnen de bouwregels van agrarische bedrijven.

Verder toestaan dat:

- de bouw van een paardenbak op een aangrenzend woonperceel met aanwezige hobbymatige paardenhouderij, met dien verstande dat:
  1. de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 30 meter bedraagt;
  2. een open of transparante omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 meter;
  3. de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  4. het aantal lichtmasten bij een paardenbak van 800 m^2 ten hoogste vier bedraagt;
  5. het aantal lichtmasten bij een paardenbak van 1.200 m^2 ten hoogste zes bedraagt;
  6. de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 meter;
  7. Om de hinder voor de omgeving te beperken in de avond- en ochtendperiode is de verlichtingstijd tussen 7.00 uur en 22.00 uur;
  8. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, de kwaliteiten van het agrarisch landschap blijven behouden en de paardenbak niet direct grenzend aan de achterzijde van een woonperceel van derden wordt gerealiseerd.

Artikel B. Gebruiksgerichte paardenhouderij

- Bestemming: Agrarisch – Paardenhouderij
- Aan de bestemmingsomschrijving toevoegen: gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- bedrijfstypen: africhtingsstallen, trainingsstallen, handelsstallen, stalhouderijen en pensionstalling.
- Nieuwvestiging alleen conform vrijkomende agrarische bebouwing zoals opgenomen in de provinciale verordening.

Artikel C. Sport – Manege

- Maneges bestemmen als Sport - Manege;
- Bestemmingsomschrijving behelst voornamelijk het bouwen en gebruiken voor maneges.
- Toegestaan gebruik:
  - Ondergeschikte detailhandel, direct voortvloeiend uit de activiteiten van de bestemming
  - Ondersteunende horeca, voorzover het niet meer dan 15% van de netto vloeroppervlakte van de bebouwing van de manege, met een maximum van 100 m^2 betreft. Openings- en sluitingstijden van de ondersteunende horeca zijn hetzelfde als die van de manege.
- Kantoor, detailhandel in ruitersportartikelen en een ondergeschikte vorm van horeca

Artikel D. Woonbestemming

- Bestemming: Woonbestemming;
- Aan de bestemmingsomschrijving toevoegen: ‘hobbymatige paardenhouderijen’;

- In de gebruiksregels opnemen dat tot een strijdig gebruik wordt gerekend:
  - Het gebruiken van de gronden voor een hobbymatige paardenhouderij anders dan de voorwaarden zoals omschreven in de beleidsnotitie Paardenhouderijen. Vergunningverlening paardenbak en/of verlichting alleen als dit niet leidt tot onevenredige aantasting van:
  - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
  - de verkeersveiligheid;
  - het bebouwingsbeeld.

  En voldaan kan worden aan de genoemde voorwaarden in de beleidsnotitie.

Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019

gemeente
Midden-Groningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Juridisch kader ... 4
1.3 Leeswijzer ... 4
2. Beleidsregel ... 5
2.1 Onderscheid activiteiten ... 5
2.2 Vrije beroepen ... 6
2.2.1 Definitie ... 6
2.2.2 Beoordelingscriteria ... 7
2.3 Overige aan huis verbonden bedrijven ... 8
2.3.1 Definitie ... 8
2.3.2 Beoordelingscriteria ... 8
2.3.3 Toelichting op de voorwaarden ... 10
2.4 Slotbepaling ... 11
3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 12
3.1 Opstellen beleidsregel ... 12
3.1.1 Inherente afwijkingsbevoegdheid ... 12
3.1.2 Inspraak en vaststellen van beleidsregels ... 12
3.1.3 Inwerking treden beleidsnotitie ... 12
3.2 Implementeren van de beleidsregel ... 13
3.2.1 Bestemmingsplan ... 13
3.3 Werkwijze ... 13
3.4 Handhaving ... 13

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in of bij een woning. De gemeente moet vervolgens beoordelen of de desbetreffende activiteit past binnen de woonomgeving. Dit gebeurde in het verleden aan de hand van de desbetreffende bestemmingsplanvoorschriften, die echter op dit punt nogal eens van elkaar verschilden. Daarnaast is het mogelijk om een verzoek tot afwijking van de gebruiksregels in te dienen waarop burgemeester en wethouders besluiten of zij bereid zijn hiervoor een afwijking van het bestemmingsplan te verlenen.

Om eenheid te brengen in het beoordelingskader voor verzoeken om een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit te mogen uitoefenen in of bij een woning, hebben de voormalige gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren, ieder voor zich, beleid opgesteld. In deze beleidsnotities zijn de uitgangspunten geformuleerd voor de toetsing van verzoeken om beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten aan huis al dan niet toe te staan. Deze uitgangspunten vormden de blauwdruk voor de gebruiksregels voor aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven bij de actualisering van bestemmingsplannen. Daarnaast worden deze beleidsregels gebruikt voor de toetsing van individuele verzoeken in die gevallen waarin het bestemmingsplan nog niet geactualiseerd is.

Hoewel de uitgangspunten voor de aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven in de beleidsnotities van de afzonderlijke gemeenten grotendeels overeenkomen zijn er op onderdelen toch duidelijk verschillen aan te wijzen. Deze verschillen hebben voornamelijk betrekking op het al dan niet bij recht toestaan van aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven *(ja, mits/nee, tenzij)*, het toegestane oppervlakte voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten en de aard van de toegestane beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

HARMONISATIE
Door de samenvoeging van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren in de gemeente Midden-Groningen per 1 januari 2018, is de noodzaak ontstaan tot harmonisatie van het beleid ten aanzien van aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven. Uitgangspunt is een eenduidige regeling vast te stellen die voor het gehele grondgebied van de gemeente Midden-Groningen geldt en die zowel kan worden gebruikt als blauwdruk voor gebruiksregels bij de actualisering van bestemmingsplannen en als afwegingskader voor individuele gevallen, daar waar het bestemmingsplan nog niet is aangepast.

Er is voor gekozen om aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven zoveel mogelijk bij recht toe te staan en daarbij uit te gaan van de “ja, mits” benadering. Op dit moment worden aan-huis-verbonden bedrijven in veel bestemmingsplannen nog niet toegestaan of slechts door middel van een binnenplanse afwijking.

Verder is ervoor gekozen om per onderdeel steeds de meest maximale invulling die een der gemeenten daaraan heeft gegeven in de regeling op te nemen. De enige uitzondering hierop betreft de in de voormalige gemeente Hoogezand-Sappemeer toegestane aan-huis-verbonden beroepen: escortservice en prostitutie. De regeling voor deze beroepen zal worden

meegenomen bij de aanstaande herziening en harmonisatie van het Prostitutiebeleid en wordt niet meegenomen in deze beleidsnotitie.

1.2 Juridisch kader

In de bestemmingsplannen is de bepaling opgenomen dat het verboden is gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de woonbestemming. Een bedrijfswoning wordt in dit kader ook als woning beschouwd. Een ander gebruik dan wonen is niet toegestaan.

In de jurisprudentie is echter bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming, mits de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd blijft. Tegen het samengaan van kleinschalige economische activiteiten met de woonfunctie bestaan geen bezwaren. Deze vermenging van functies hoeft geen afbreuk te doen aan het karakter van een woongebied, mits de kleinschaligheid (ondergeschikt aan de woonfunctie, overlast omgeving) in de hand wordt gehouden. De bedrijvigheid rond het uitoefenen van een vrij beroep kan zelfs een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woongebied. Er moet dan wel voldaan worden aan het criterium dat de woonfunctie in alle gevallen in overwegende mate gehandhaafd wordt.

In sommige bestemmingsplannen is het uitoefenen van een al als een uitzondering op het strijdige gebruik van de woonbestemming opgenomen. Het ontbreken van deze uitzonderingspositie in een bestemmingsplan maakt volgens de jurisprudentie echter niet dat het uitoefenen van een vrij beroep binnen een woonbestemming niet is toegestaan wegens strijdigheid met de woonbestemming. Dit geldt echter niet voor aan-huis-verbonden-bedrijven. Deze zijn strijdig met de woonbestemming tenzij expliciet toegestaan in het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Nadat in hoofdstuk 2 een uiteenzetting is gegeven van de categorieën aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven wordt in het vervolg van het hoofdstuk weergegeven welke beleidsruimte wordt geboden aan:

- vrije beroepen;
- overige aan-huis-verbonden-beroepen.

Tevens worden de criteria genoemd waaraan moet worden voldaan om een dergelijke activiteit te ontplooien. In hoofdstuk 2 wordt beschreven op welke wijze wordt bepaald of een activiteit binnen het kader past en welke stappen nodig zijn. Hoofdstuk 3 beschrijft het ontwikkelings- en communicatietraject, waarna in hoofdstuk 4 de definities worden gegeven zoals die ook in de toekomstige bestemmingsregels worden gehanteerd.

2. Beleidsregel

2.1 Onderscheid activiteiten

Bij welke activiteiten is er nu sprake van een functie passend binnen de woonfunctie? Daarbij is het onderscheid tussen vrije beroepen en overige aan-huis-verbonden beroepen van belang. Uit jurisprudentie blijkt namelijk dat vrije beroepen worden geacht binnen de woonbestemming te passen. Mede op grond van jurisprudentie kan worden gesteld dat het beroepen zijn op juridisch, administratief, medisch of artistiek gebied. In de definitie in de volgende paragraaf wordt dit verder omschreven.

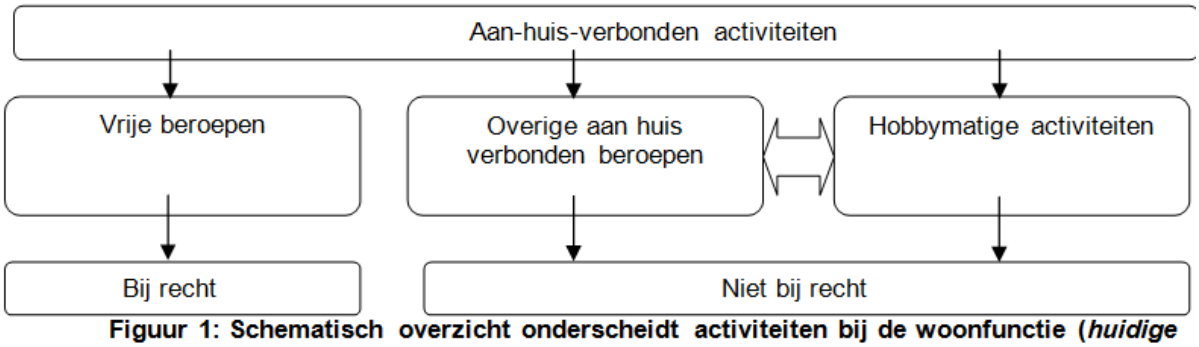
Overige aan-huis-verbonden beroepen hebben vaak een consumentverzorgend karakter (bijvoorbeeld een kapper). Deze overige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten worden op grond van de bestaande bestemmingsplannen zelden bij recht toegestaan, ondanks het feit dat deze qua aard, karakter en hinder niet wezenlijk afwijken van de vrije beroepen.

Ten slotte is er een categorie hobbymatige activiteiten (zoals een landbouwwerktuigen-museum), welke vergelijkbaar zijn met een aan-huis-verbonden-bedrijven, die op zich wel past binnen de woonomgeving, maar feitelijk volgens het bestemmingsplan in strijd zijn met de woonbestemming. Dit omdat deze activiteiten niet onder de verblijfsfunctie zijn te scharen. Deze categorie wordt hier om die reden ondergebracht bij de aan-huis-verbonden-bedrijfsactiviteiten.

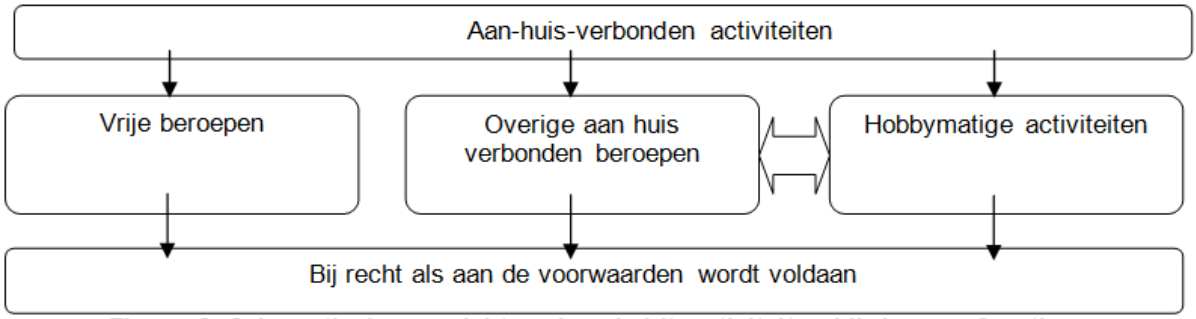
Voor de aan-huis-verbonden beroepen en hobbymatige activiteiten – als hiervoor bedoeld - geldt niet de in de jurisprudentie ontwikkelde regel dat deze geacht moeten worden binnen de woonbestemming te passen. Dit betekent dat de overige aan-huis-verbonden beroepen en hobbymatige activiteiten alleen dan zijn toegestaan als deze in het bestemmingsplan zijn toegestaan. Van de drie voormalige gemeenten was alleen Hoogezand-Sappemeer een ermee begonnen de overige aan-huis-verbonden beroepen en hobbymatige activiteiten in haar bestemmingsplannen bij recht toe te staan. In de gemeenten Slochteren en Menterwolde werden de overige aan-huis-verbonden beroepen en hobbymatige activiteiten door middel van een (binnen- of buitenplanse afwijkingprocedure) toegestaan.

Figuur 1 (zie hieronder) laat zien dat de bedrijvigheid in de woonomgeving in een drietal subcategorieën kan worden onderverdeeld, die al dan niet binnen de huidige vigerende bestemmingsplannen passen. In figuur 2 wordt vervolgens de gewenste – toekomstige - situatie weergegeven waarbij de genoemde vormen van bedrijvigheid allen bij recht zijn toegestaan.

1. de vrije beroepen (de begrippen: aan-huis- gebonden beroep, beroep aan huis en vrij beroep worden vaak synoniem gebruikt);
2. overige aan huis verbonden beroepen ofwel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
3. hobbymatige activiteiten.



Figuur 1: Schematisch overzicht onderscheidt activiteiten bij de woonfunctie (*huidige situatie*)



Figuur 2: Schematisch overzicht onderscheidt activiteiten bij de woonfunctie (*toekomstige situatie*)

De gemeente Midden-Groningen kiest hiermee voor een ja-mits benadering. De inwoners moeten op een eenvoudige manier de mogelijkheid krijgen om een beroep of bedrijf aan huis te beginnen, mits wordt voldaan aan de vooraf gestelde voorwaarden. Op deze manier worden de gebruiksmogelijkheden van de woning vergroot en kan de bedrijvigheid aan huis toenemen, terwijl er toch een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft.

Het is de bedoeling dat de regeling met betrekking tot aan-huis-verbonden-beroepen & bedrijven op termijn in alle bestemmingsplannen (toekomstig omgevingsplan) wordt opgenomen, zodat een situatie daar rechtstreeks aan kan worden getoetst. Zolang het beleid niet is opgenomen in het bestemmingsplan, kan dit beleid dienst doen als afwegings- en toetsingskader.

2.2 Vrije beroepen

2.2.1 Definitie

Onder een vrij beroep wordt verstaan:
De uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten.

2.2.2 Beoordelingscriteria

Andere voorwaarden om een activiteit onder een vrij beroep te scharen zijn dat:
- het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
- waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn.

Onder de vrije beroepen worden in ieder geval begrepen:

1. advocaat
2. accountant-administratieconsulent
3. acupuncturist
4. alternatieve genezer
5. bouwkundig architect
6. belastingconsulent
7. dierenarts (kleine huisdieren)
8. fysiotherapeut
9. gerechtsdeurwaarder
10. grafisch ontwerper/ webdesigner
11. huidtherapeut
12. huisarts
13. interieurarchitect
14. juridisch adviseur
15. kunstschilder/kunstenaar
16. logopedist
17. makelaar
18. medisch specialist
19. notaris
20. oefentherapeut Cesar/Mensendieck
21. organisatieadviseur
22. orthopedagoog
23. psycholoog
24. raadgevend adviseur
25. redacteur
26. registeraccountant
27. stedenbouwkundige
28. tandarts
29. tandartsspecialist
30. tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
31. tuin- en landschapsarchitect
32. verloskundigenpraktijk

Waar het gaat om de bovengenoemde activiteiten is geen procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening, Wabo of het BOR noodzakelijk zolang deze activiteiten voldoen aan de volgende criteria:

a. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden; in totaal mag maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning, maar nooit meer dan 70 m^2, worden gebruikt;

b. de woning en de (aangebouwde) bijgebouwen blijven voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Wabo;
c. geen onevenredige hinder wordt of kan worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. buitenopslag ten behoeve van het bedrijf op het perceel is niet toegestaan, stalling van maximaal twee bedrijfsvoertuigen daarvan uitgezonderd. Er mogen geen bedrijfsvoertuigen in de openbare ruimte worden gestald, met uitzondering van één personenauto welke door de bewoner ook in privé wordt gereden;
e. het betreffen niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat verkeersoverlast wordt veroorzaakt dan wel dat daardoor het treffen van verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk wordt. Onevenredige hinder door klantenbezoek en leveranciers moet worden voorkomen;
f. reclame-uitingen zijn toegestaan overeenkomstig het gemeentelijk reclamebeleid.

2.3 Overige aan huis verbonden bedrijven

Of een bedrijfsactiviteit kan worden geschaard onder een overig aan-huis-verbonden bedrijf kan niet worden afgeleid uit jurisprudentie. Slechts de gemeentelijke afweging welke activiteiten hier wel en niet toelaatbaar zijn, is hier maatgevend. Uit zorgvuldigheid kunnen vanzelfsprekend niet alle bedrijfsactiviteiten hieronder worden geschaard. Uitgangspunt is dat het uitsluitend gaat om bedrijfsactiviteiten met een consumentverzorgend karakter.

2.3.1 Definitie

Onder overige aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten worden verstaan:
het beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend door een bewoner van het perceel ondersteund door maximaal één andere arbeidskracht, waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel.

2.3.2 Beoordelingscriteria

Andere voorwaarden om een activiteit onder een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit te scharen zijn dat:
- het aan-huis-verbonden bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
- waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn.

Onder een aan-huis-verbonden bedrijf wordt in ieder geval begrepen:

1. autorijschool (geen theorie)
2. bloemschikker
3. computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
4. decorateur
5. fietsenreparateur (verkoop niet inbegrepen)

6. fotograaf
7. goud- en zilversmid
8. glazenwasser
9. hoedenmaker
10. hondentrimmer
11. instrumentenmaker
12. kaarsenmaker
13. kapper
14. klompenmaker
15. klussenbedrijf (geen be- en verwerkende activiteiten op het perceel)
16. koeriersdienst (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
17. lijstenmaker
18. loodgieter
19. meubelmaker
20. muziekinstrumentenmaker
21. nagelstudio/pedicure/manicure
22. pottenbakker
23. prothesemaker
24. reisorganisatie (geen reisbureau met etalagefunctie)
25. reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
26. schoonheidsspecialist
27. schilder
28. traiteur
29. taxibedrijf (eigen rijder: ten hoogste 1 auto)
30. tussenpersoon/commissionair
31. zadelmaker
32. hobbymatige activiteiten die qua aard en omvang vergelijkbaar zijn met bovengenoemde activiteiten (uitgezonderd agrarische activiteiten)
33. hobbymatige exposities en musea
34. bedrijfsmatige activiteiten welke naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met de hierboven genoemde bedrijfsmatige activiteiten.

2.3.3 Voorwaarden

Bij de beoordeling of een activiteit is toegestaan dan wel op welke schaal de activiteit mag worden uitgeoefend, dienen, naast hetgeen in de bestemmingsplanregels over de toelaatbaarheid van consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten is opgenomen, de volgende regels in acht te worden genomen:

a. zolang deze beleidsnotitie niet is opgenomen in het bestemmingsplan, is een aan-huis-verbonden bedrijf alleen toegestaan nadat een buitenplanse afwijking van de gebruiksbepaling(en) van het bestemmingsplan is verleend (dan wel een binnenplanse afwijking, indien het vigerende bestemmingsplan dit mogelijk heeft maakt);
b. onder een aan-huis-verbonden bedrijf worden tenminste de onder 2.3.2. genoemde bedrijven begrepen;
c. de woonfunctie van het betreffende pand blijft in overwegende mate behouden; in totaal mag maximaal 40% van het grondgebonden oppervlak van de woning, maar nooit meer dan 70 m^2 daarvan, worden gebruikt;
d. het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;

e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en direct in verband met het bedrijf;
f. de woning en of een bijbehorende aanbouw of bijgebouw blijven voldoen aan de bepalingen ingevolge of krachtens de Woningwet;
g. er mag geen onevenredige hinder worden toegebracht aan het woon- en leefmilieu en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, daarom zijn in beginsel slechts bedrijven toegestaan genoemd in categorie A van het Activiteitenbesluit;
h. buitenopslag ten behoeve van het bedrijf op het perceel is niet toegestaan, stalling van maximaal twee bedrijfsvoertuigen daarvan uitgezonderd. Er mogen geen bedrijfsvoertuigen in de openbare ruimte worden gestald, met uitzondering van één personenauto welke door de bewoner ook in privé wordt gereden;
i. het betreffen niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten dat verkeersoverlast wordt veroorzaakt dan wel dat daardoor het treffen van verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk wordt. Onevenredige hinder door klantenbezoek en leveranciers moet worden voorkomen;
j. reclame-uitingen overeenkomstig het reclamebeleid zijn toegestaan:
k. in beginsel is geen werkplaats toegestaan;

2.3.3 Toelichting op de voorwaarden

c. Het oppervlak waar de activiteit mag plaatsvinden strekt ook tot vrijstaande bijgebouwen, mits deze zijn gelegen binnen de gronden waarop bijgebouwen zijn toegestaan. De wens om meer flexibiliteit te bieden door de activiteiten niet slechts toe te staan binnen het hoofdgebouw en aangebouwde bijgebouwen moet gedeeltelijk worden beperkt. Deze beperking dient ter bestendiging van de concentratie rond de woning en om overlast voor de omgeving zoveel mogelijk te beperken. Zonder dit sturingsinstrument is vestiging van een aan-huis-verbonden activiteit in gebouwen < 40%/70 m^2 mogelijk binnen de woonbestemming zonder dat daar een bouwmogelijkheid ligt. Bij de berekening van het percentage dat wordt gebruikt voor de activiteit wordt uitgegaan van de fysieke situatie. Onder de woning wordt verstaan: het neergeslagen oppervlak van de woning, aangebouwde bijgebouwen meegerekend.
e. Detailhandelsactiviteiten die worden geschaard onder de aan-huis-verbonden beroepen, strekken uitsluitend tot datgene dat ter plaatse is geproduceerd. Indien accessoires voor een product worden geproduceerd betekent dit dat het product waarvoor het accessoire dient niet mag worden aangeboden. Uitgezonderd hiervan zijn de gevallen waarbij het accessoire is geïntegreerd in het product of hiermee tenminste onlosmakelijk is verbonden (bijvoorbeeld shampoo bij de kapper).
g. Om te voorkomen dat de activiteiten hinderlijk zijn voor de omgeving worden in beginsel slechts bedrijven genoemd in categorie A van het Activiteitenbesluit toegestaan. Na afweging door het college van Burgemeester en Wethouders worden ook sommige inrichtingen uit categorie B toegestaan, mits deze geen overlast veroorzakende componenten hebben.
j. De betreffende bepalingen komen overeen met wat is opgenomen in het reclamebeleid.

k. De hinder als gevolg van de activiteiten in een werkplaats is niet vergelijkbaar met de uitstraling van een woonperceel. Klussenbedrijven, schilders en andere bedrijven in de bouwsector zijn daarom niet toegestaan indien een werkplaats ter plaatse is inbegrepen.

2.4 Slotbepaling

Citeertitel en inwerkingtreding
Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsnota aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven 2019"

Zij treden in werking de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen d.d. *23 juli 2019*

R. Schuiling
De Loco-Secretaris

P. Verschuren
De Loco-Burgemeester

3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

3.1 Opstellen beleidsregel

Onder beleidsregel wordt verstaan: een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de gemeente de bevoegdheid (niet de verplichting) om beleidsregels vast te stellen en burgemeester en wethouders moeten zich aan hun eigen beleidsregels houden. Het formuleren van beleidsregels heeft als voordeel dat een grote mate van uniformiteit kan worden bereikt. Verder kan op een eenvoudige wijze, dus zonder een planherziening, aanpassing van de beleidsregels plaatsvinden, waardoor een grote mate van flexibiliteit kan worden bereikt. Zijn de beleidsregels vastgesteld en bekend gemaakt, dan kan daar in de besluitvorming zonder meer naar worden verwezen.

3.1.1 Inherente afwijkingsbevoegdheid

In bijzondere gevallen kan gebruik worden gemaakt van de inherente afwijkingsbevoegdheid (artikel 4:84 Awb). Per geval moet worden bekeken of de belangen voldoende zijn afgewogen. Een afwijking van de beleidsregels is alleen gerechtvaardigd in bijzondere omstandigheden en niet voor situaties waarmee bij de opstelling van beleidsregels rekening had moeten worden gehouden. Onder bijzondere omstandigheden valt niet dat het vertrouwen is opgewekt dat medewerking zou worden verleend. Ook moet er altijd een deugdelijke belangenafweging plaatsvinden om vast te kunnen stellen of sprake is van bijzondere omstandigheden. Verder is het aanwezig zijn van bijzondere omstandigheden niet altijd voldoende om van beleidsregels af te wijken. Er moet onevenredigheid ontstaan bij toepassing van de beleidsregels en de onevenredigheid moet ook nog zijn gerelateerd aan de doelstelling van die beleidsregels. De motivering van de afwijking moet in ruimtelijke termen worden gegoten.

3.1.2 Inspraak en vaststellen van beleidsregels

Uit de wet vloeit geen verplichting voort dat een beleidsregel ter inzage moet worden gelegd waarbij aan belanghebbenden de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen. Het college van burgemeester en wethouders kan op grond van de Inspraakverordening ten aanzien van haar besluiten om inspraak toe te staan. Inspraak wordt niet toegestaan als het gaat om ondergeschikte herzieningen van eerder vastgesteld beleid. Deze beleidsregel harmoniseert het bestaande beleid van de drie voormalige gemeenten. De hieruit voortvloeiende herzieningen zijn van ondergeschikt belang. Om die reden is de beleidsregel niet in de inspraak gebracht.

3.1.3 Inwerking treden beleidsnotitie

Bekendmaking van de beleidsnotitie vindt plaats door kennisgeving in het Gemeenteblad. De beleidsregel treedt in werking op de dag na de datum waarop het bekend is gemaakt. Op

grond van artikel 8:2 juncto 7:1 Awb is een beleidsregel, niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

3.2 Implementeren van de beleidsregel

De beleidsnotitie kan worden gebruikt om individuele aanvragen te toetsen waarbij voor de motivering wordt verwezen naar voorliggende beleidsregels.

3.2.1 Bestemmingsplan

Voor een effectieve (handhaving en) uitvoering is het van belang om niet alleen het beleid vast te stellen, maar om het beleid ook in het bestemmingsplan vast te leggen. Momenteel is de gemeente Midden-Groningen bezig met de actualisatie van bestemmingsplannen. In nieuwe bestemmingsplannen van de gemeente Midden-Groningen zal zowel voor het stedelijk gebied als het landelijk gebied een bepaling worden opgenomen die het gebruik van gronden en bouwwerken voor overige aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven bij recht toe staat. Hierbij zal een verband worden gelegd met de functie “wonen” en “bedrijf” -al dan niet “agrarisch”- voor zover sprake is van een rechtmatig aanwezige bedrijfswoning.

3.3 Werkwijze

De beleidsregel aan-huis-verbonden-beroepen en bedrijven leent zich bij uitstek voor reactieve toepassing. Hiermee wordt bedoeld dat op basis van deze beleidsregel door een inwoner gemakkelijk zelf kan worden getoetst of hij voldoet aan de voorwaarden en van start kan gaan met zijn aan-huis-verbonden-beroep of bedrijf. Controle vooraf of aan de voorwaarden wordt is dan niet nodig. Deze kan altijd achteraf worden uitgevoerd, bijvoorbeeld naar aanleiding van klachten over overlast c.q. een verzoek tot handhaving.

Voor vrije beroepen geldt het vorenstaande al. Voor aan-huis-verbonden bedrijven geldt dit pas op het moment dat deze beleidsregel is opgenomen in de bestemmingsplannen. Zolang dat niet is gerealiseerd, zal voor aan-huis-verbonden bedrijven een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden. Hierbij kan deze beleidsregel dan als toetsingskader voor de binnen- of buitenplanse afwijking dienst doen.

3.4 Handhaving

De inhoud van de beleidsregel zal niet alleen worden gebruikt om verzoeken tot afwijking of herziening van het bestemmingsplan te beoordelen. Ook in geval van bestaande situaties die tot nu toe niet zijn gelegaliseerd, zal worden getoetst of de situatie al dan niet voor legalisatie in aanmerking kan komen.