

UITZICHT BIEDEN

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED HERZIENING 2004

VASTGESTELD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 21 SEPTEMBER 2004



Inhoud

Inleiding 1

1. Land- en tuinbouw 3

Landbouw 3

Tuinbouw 8

2. Landschap 11

3. Wonen 15

4. Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied 20

5. Detailhandel, recreatie & horeca 23

Bijlagen

▪ Overzicht resultaten inventarisatiefase 27

▪ Vraag & antwoord tabel inventarisatieronde 35

Inleiding

Eén van de meest genoemde kwaliteiten van de gemeente Hoogezand-Sappemeer is de prachtige open en groene omgeving. In het landelijk gebied en in de dorpen is de veenkoloniale structuur nog altijd herkenbaar. Dit cultuurhistorische erfgoed geeft Hoogezand-Sappemeer een sterk eigen gezicht. Tegelijkertijd worden er allerlei ruimtelijke claims op het buitengebied gelegd ten behoeve van onder andere agrarische activiteiten, woningbouw en bedrijvigheid. De uitdaging is om een balans te vinden tussen het behoud en versterking van de beeldkwaliteit van het buitengebied en het inpassen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Planologisch is deze afweging neergelegd in het bestemmingsplan Buitengebied, dat nu bijna 10 jaren in werking is en daarom herzien moet worden.

Over de Nota

De Nota van Uitgangspunten vormt de beleidsmatige vertaling van de belangrijkste thema's die in het buitengebied spelen. De Nota moet garanderen dat het nieuwe bestemmingsplan 10 jaren actueel is. Het doel is daarbij om die functies die wij graag terugzien in het buitengebied *uitzicht te bieden*. Anders gezegd: hoe kan de gemeente via het bestemmingsplan Buitengebied er aan bijdragen dat het buitengebied zijn landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten behoudt en tegelijkertijd leefbaar blijft voor boeren en buitenlui.

De Nota is rondom de belangrijkste thema's opgebouwd: Land- en tuinbouw, Landschap, Wonen, Niet-agrarische bedrijvigheid, Detailhandel, Recreatie & horeca. Binnen de paragraaf Landschap is er bijzondere aandacht voor Kiel-Windeweer dat medio 2004 een landelijke status als te beschermen dorpsgezicht zal krijgen. Per thema komen steeds dezelfde elementen aan bod. Als college van burgemeester en wethouders geven we de meningen weer die tijdens de inventarisatieronde werden gegeven, de beperkingen die hogere regelingen aan de gemeentelijke beleidsvrijheid opleggen, de regeling die in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is opgenomen en de voorgestelde regeling op hoofdlijnen voor het nieuwe bestemmingsplan. Wij merken op dat de thema's van de Nota soms in elkaar grijpen en daardoor in meerdere hoofdstukken terugkeren, vanuit een ander gezichtspunt. Zo wordt in het hoofdstuk over Detailhandel, recreatie & horeca bijvoorbeeld verteld over de omvang die detailhandel als nevenactiviteit van agrarische bedrijfsvoering mag hebben.

In de voorbereiding op deze nota zijn behalve beleidsmatige ook heel concrete vragen naar voren gekomen. Bijvoorbeeld de vraag of we willen meewerken aan woningbouw op een bepaald perceel. Voor zover mogelijk willen wij die vragen beantwoorden. Voor deze concrete vragen en beleidsmatige suggesties die gesprekspartners deden, hebben wij een aparte tabel 'Vraag & antwoord inventarisatieronde' opgenomen. Wij verwijzen nadrukkelijk naar de tabel, want voor betrokkenen kan ons standpunt grote betekenis hebben. Over sommige van de gegeven reacties kan in dit stadium van de planherziening nog geen standpunt worden ingenomen. In een dergelijk geval is dat aangegeven en volgt beantwoording in het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan.

We hebben er voor gekozen sommige voorzienbare ontwikkelingen niet mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. De belangrijkste daarvan is de woningbouw aan de zuidzijde van Hoogezand. O.a. in het Woonplan voor de gemeente wordt aangegeven, dat aan de zuidzijde van Hoogezand op termijn woningbouw zal verrijzen, maar nog onduidelijk is op welke termijn met bouw wordt begonnen en waar de exacte grens van de bebouwing gaat komen. De ontwikkeling is daarmee onvoldoende concreet om rekening mee te houden in het kader van het onderhavige bestemmingsplan. De woningbouwopgave die voortvloeit uit de Regiovisie, wordt dus niet verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied, maar in een apart bestemmingsplan neergelegd.

Plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan stemt, op een enkele uitzondering na, overeen met het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied 1993. De uitzondering betreft het gebied waar het Woonplein Hoogezand-Sappemeer gerealiseerd wordt. Voor dit gebied is een apart bestemmingsplan in ontwikkeling. Het Drevenbos valt eveneens niet binnen het bestemmingsplan Buitengebied, het wordt ondergebracht bij het bestemmingsplan De Dreven.

Voor de duidelijkheid merken we nog op, dat het gebied ten zuiden van de bebouwde kom Hoogezand-Sappemeer wél meegenomen wordt in het bestemmingsplan Buitengebied. Het

betreffende gebied wordt in de herziening bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. Eventuele ontwikkeling van grootschalige woningbouw nemen we – zoals genoemd - in het plan niet mee.

Het is niet nodig voor Kiel-Windeweer, dat een status als beschermd dorpsgezicht krijgt, een apart plan op te stellen. Wel krijgt het dorp bijzondere aandacht op de plankaart, in de voorschriften en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Vorbereiding

Als voorbereiding op de Nota van Uitgangspunten zochten we contact met zo veel mogelijk betrokkenen bij het gemeentelijk buitengebied. De gedachte achter deze gehouden 'Inventarisatieronde' was:

1. Zo vroeg mogelijk inzicht te krijgen in de wensen van betrokkenen voor de toekomst van het plangebied c.q. de belangrijkste te maken beleidskeuzen in kaart te brengen.
2. Duidelijkheid te verkrijgen over de (met name provinciale) beleidsmatige en wettelijke kaders waaraan de gemeente bij bepaling van zijn beleidskeuzen voor het buitengebied gebonden is.

Via publicaties in de Regiokrante is een ieder opgeroepen mondeling of schriftelijk zijn of haar visie op de toekomst van het buitengebied te geven. Met bij het buitengebied betrokken belangengroeperingen werden bijeenkomsten gehouden. Vele betrokkenen gaven aan zeer positief te zijn over deze – volgens hun - bijzondere aanpak van de gemeente. Het verslag van de inventarisatieronde is bij dit stuk gevoegd.

Gesprekspartners tijdens Inventarisatiefase bestemmingsplan Buitengebied

<u>Extern</u>			<u>Intern</u>
Dienst Landelijk Gebied	Welstandcommissie Libau	Stichting Het Groninger	Commissie Ruimte
dorpsvereniging Kiel-	KIM, kerngroep milieuzaken HS	Landschap	Afdeling BWO
Windeweer	Milieufederatie Groningen	Vereniging Natuurmonumenten	Afdeling Beheer
dorpsvereniging Kropswolde	Provincie (ambtelijk)	Waterschap Hunze en Aa's	Afdeling Milieu
dorpsvereniging	Rijksdienst voor de	Een tiental bewoners van het	Afdeling RO/EZ
Westerbroek	Monumentenzorg	buitengebied die reageerden op	Monumentencommissie
Land- en	Rijksdienst voor het	de advertentie in de Regiokrante	De brandweer
tuinbouwverenigingen	Oudheidkundig Bodemonderzoek		

Vervolg

De Nota wordt vertaald naar een voorontwerp bestemmingsplan. Het is de bedoeling dit plan in 2005 formeel in procedure te brengen en te laten vaststellen door de gemeenteraad. Bovenop de gebruikelijke procedures krijgen bewoners van het buitengebied in de inspraakfase van het bestemmingsplan tijdens laagdrempelige bijeenkomsten de mogelijkheid op de plankaart te controleren of hun perceel passend is bestemd. Eventuele fouten kunnen dan tijdig worden hersteld.

Burgemeester en Wethouders van Hoogezand-Sappemeer,

F.J.G. Wiertz
Secretaris

Mevr. M. Salet
Burgemeester

1. Land- en tuinbouw

Belangrijkste beleidslijnen voor het nieuwe bestemmingsplan

1. Bestaande agrariërs steunen, maar in principe géén nieuwe agrarische bedrijven in de gemeente toestaan.
2. Bestaande agrarische bedrijven ruime verplaatsingsmogelijkheden geven.
3. Niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf conform Provinciaal Omgevingsplan toestaan.
4. Omvang bouwkael bij recht op 1 hectare stellen en na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid op 2 hectare.
5. Niet-agrarische bedrijvigheid als ondergeschikte bedrijfsactiviteit niet op voorhand uitsluiten.
6. Een ruimhartige regeling creëren voor herinvulling van aan het agrarisch gebruik onttrokken karakteristieke bebouwing.
7. Tuinbouw concentreren in Sappemeer-Noord conform recente planvorming.

Landbouw

Agrariërs zijn de belangrijkste 'gebruikers' van het gemeentelijk buitengebied. Veel van het Veenkoloniale landschap rondom Hoogezand-Sappemeer wordt door hen bewerkt en in stand gehouden. De uitoefening van een agrarisch bedrijf in Nederland staat echter onder druk. Milieuwetgeving stelt hoge eisen aan de boeren, subsidies worden versoerd of afgeschaft en de concurrentie is groot. Het LEI voorspelt dat de komende jaren 5% van de agrarische bedrijven wordt beëindigd¹. Op de tuinbouw komen we aan het eind van dit hoofdstuk terug.

Inventarisatieronde

Boeren vroegen de gemeente tijdens de gesprekken in de inventarisatiefase hen zo weinig mogelijk in hun bedrijfsvoering te belemmeren. Zij wensen onder andere een beperking van de bescherming van het landschap, mogelijkheden tot het opstarten van een reële niet-grondgebonden agrarische neventak, een goede regeling voor vrijkomende agrarische bedrijfbebouwing en ruimere bebouwingsmogelijkheden². Andere betrokkenen tonen begrip voor de problemen in de agrarische sector maar hechten tegelijkertijd zeer aan bescherming van de kwaliteiten van het buitengebied, zoals de openheid, het Veenkoloniale landschap en de openheid rond het beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer. Bovendien hebben velen bezwaren tegen het toestaan van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid, zoals een intensieve veehouderij. Voor de gemeente Hoogezand-Sappemeer ligt er bij herziening van het bestemmingsplan Buitengebied al met al de opdracht, voor zover mogelijk, de boeren te ondersteunen in de levensvatbaarheid van hun bedrijf zonder afbreuk te doen aan de kwaliteiten van het buitengebied.

Beperkingen

Bij het invullen van zijn beleidsvrijheid is de gemeente aan randvoorwaarden gebonden. Misschien wel de belangrijkste daarvan is te vinden in het Provinciaal Omgevingsplan (verder: POP). Gedeputeerde Staten hanteren als hoofdlijn dat zij nieuwe bouwlocaties voor agrarische bedrijven uitsluiten. Een uitzondering geldt voor agrariërs afkomstig uit de Blauwe Stad of de Ecologische Hoofdstructuur (verder: EHS) en voor het oplossen van bestaande knelpunten zoals uitplaatsing uit linten door ruimtegebrek of milieuhinder. Bij nieuwvestiging moet het gaan om volwaardige agrarische bedrijven. Met die eis gaan Gedeputeerde Staten overigens soepeler om als het om bedrijfsverplaatsingen met een algemeen belang gaat, bijvoorbeeld voor realisering van de EHS. Reden voor het provinciale beleid is dat door de schaalvergroting in de landbouw veel boerderijen leeg zijn komen te staan, hetgeen versnippering en verstening van het buitengebied veroorzaakt³.

¹ Aldus het NLTO in de notitie 'Grondgebruik & Milieu' d.d. februari 2003, pagina 1.

² De gespreksverslagen uit de inventarisatie zijn een aparte bijlage bij deze notitie.

³ POP, pagina 31.

Als gemeente Hoogezand-Sappemeer staan we achter de provinciale beleidslijn. Als een bedrijf van buiten de gemeente zich in de gemeente wil vestigen, moet het - hiervoor genoemde uitzonderingen op grond van het POP daargelaten - een bestaand bedrijf overnemen. Eventuele nieuwe agrarische bouwlocaties kunnen komen op de plekken zoals hierna aangegeven bij het kopje 'verplaatsingsmogelijkheden voor bestaande agrarische bedrijven'.

In het POP hebben Gedeputeerde Staten eveneens interimbeleid neergelegd voor de intensieve veehouderij⁴. Ingevolge dat beleid staan Gedeputeerde Staten vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen niet toe. Bestaande bedrijven (bedrijven gevestigd vóór 3 juli 2000) mogen, afhankelijk van de veesoort, tot een omvang van maximaal 3.600 m² bedrijfsvloeroppervlakte uitbreiden. Bestaande bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte boven de 3.600 m² mogen maximaal 15% uitbreiden. Het interimbeleid geldt nog immer, zij het dat in individuele situaties kan worden afgeweken⁵. Navraag bij de provincie leert dat nog niet duidelijk is op welk moment een nieuwe beleidslijn wordt vastgesteld en wat die gaat inhouden. Er kan dus ook niet op geanticipeerd worden.

Een beperking die de gemeente zichzelf oplegt, geldt het bescherming van het karakteristieke landschap. Agrariërs zouden de aanduiding 'open gebied' voor een minder groot gebied dan in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 willen laten gelden.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is zorgvuldig bekeken welke gebieden als karakteristiek gelden en daarom extra bescherming behoeven door scherper dan elders grenzen te stellen aan bebouwings- en gebruiksmogelijkheden – zoals het uitsluiten van houtteelt in open gebied, aan het dempen van sloten en wijken en aan het aanbrengen van ophogingen of verrichten van afgravingen. De afweging die hierover in het bestemmingsplan Buitengebied van 1993 is neergelegd - waar landschap grote kwaliteiten heeft, moet het bestemmingsplan die kwaliteiten beschermen - is nog altijd actueel. Bij detailuitwerking van de plankaart van het bestemmingsplan zullen we aan de aanduidingen *open gebied*, *veenkoloniaal gebied*, *archeologisch waardevol terrein* en *reliëf* ten opzichte van de regeling in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 hooguit ondergeschikte wijzigingen aanbrengen. Aandacht wordt daarnaast besteed aan de EHS. Voor de weg De Vossenburg geldt wel een afwijkende regeling. Daarop wordt hierna teruggekomen.

Voorgestelde regeling: ondersteunen van de agrarische bedrijfstak

De gemeente Hoogezand-Sappemeer wil bestaande agrarische bedrijven blijven steunen. Hiertoe kiezen we voor vijf beleidslijnen:

1. verplaatsingsmogelijkheden geven aan agrarische bedrijven, met name aan bedrijven die vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen uitbreidingsruimte meer hebben;
2. ruime bouwkavels voor agrariërs;
3. ruimere mogelijkheden geven voor het opstarten van een niet-grondgebonden neventak;
4. niet-agrarische bedrijfsmatige neventakken onder voorwaarden toestaan;
5. een goede regeling treffen voor vrijkomende overtollige agrarische bedrijfsbebouwing.

1. Geven van verplaatsingsmogelijkheden

Wij hebben geconstateerd dat een aantal veehouderijen vanuit milieuhygiënisch oogpunt 'op slot' zit, c.q. geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft⁶. Het betreft meer dan tien bedrijven⁷. Dit betekent ook dat omliggende, milieugevoelige, bestemmingen, zoals woningen, hinder ondervinden van de agrarische bedrijfsvoering grenzend aan hun percelen. Voor boeren én buitenlui is dat een ongewenste situatie. Wij kiezen er voor bestaande agrarische bedrijven die vanuit milieuhygiënisch oogpunt 'op slot' zitten verplaatsingsmogelijkheden te geven. In de inventarisatieronde suggereerden agrariërs de locaties De Vossenburg en Kielsterachterweg als lokatie voor nieuwvestiging.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1993 kunnen nieuwe grondgebonden agrarische bedrijven zich onder andere vestigen rondom Westerbroek, Kiel-Windeweer en langs de Woldweg en Kalkwijk.

⁴ POP pagina 31-32.

⁵ Brief Gedeputeerde Staten aan gemeenten d.d. 14 februari 2003 (nr. 2003-02242, RP).

⁶ Volgens de afdeling Milieu speelt deze kwestie voor akkerbouwbedrijven niet.

⁷ Medio 2003 is bezien om hoeveel bedrijven het gaat; daar dat een momentopname is, is de lijst niet bijgevoegd. Als een aanvraag voor verplaatsing wordt ingediend, bekijkt de gemeente aan de hand van de milieuvergunning of het bedrijf voor de regeling in aanmerking komt c.q. nog uitbreidingsmogelijkheden heeft.

Deze mogelijkheden zijn destijds zorgvuldig afgewogen tegenover het belang van het behoud van open gebieden en om karakteristieke Veenkoloniale gebieden en natuurgebieden te beschermen. Er is geen reden de gemaakte keuzes ter discussie te stellen. De mogelijkheden voor nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven die het bestemmingsplan Buitengebied 1993 biedt, worden dus als verplaatsingsmogelijkheid voor bestaande agrarische bedrijven in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen. De Kielsterachterweg hoort daar niet bij; die lokatie is nimmer een bebouwingslint geweest en moet dat vanuit de Veenkoloniale landschapskarakteristieken ook niet worden.

Een gebied waar volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1993 geen agrarische bedrijven kunnen worden opgericht, is de straat De Vossenburg. Deze wordt omringd door open gebied en geeft een mooi uitzicht op het beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer. Toch hebben we de principiële keuze gemaakt het voor bedrijven die kunnen aantonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen enkele uitbreidingsmogelijkheden meer te hebben, mogelijk te maken zich - behalve naar de eerder genoemde gebieden - naar De Vossenburg te verplaatsen. Het bedrijfseconomisch belang overtreft in deze situatie naar onze mening het belang ongewenste verstening van het landschap tegen te gaan. Verder speelt mee dat het beeld van de Vossenburg reeds een deel van zijn karakteristiek heeft ingeleverd door aanwezigheid van een agrarisch bedrijf en bebossing.

Om gehonoreerd te worden, moet een verzoek om verplaatsing van een agrarisch bedrijf aan de volgende voorwaarden voldoen:

1. het moet gaan om een volwaardig agrarisch bedrijf⁸;
2. er moet een passende invulling zijn voor de achter te laten bedrijfsbebouwing;
3. het bedrijf moet op de nieuwe locatie landschappelijk goed worden ingepast⁹;
4. de bedrijfsbebouwing dient in de directe nabijheid van een openbare weg te worden gesitueerd;
5. het bedrijf mag milieuhygiënisch geen uitbreidingsmogelijkheden hebben (geldt alleen bij verzoek tot verplaatsing naar De Vossenburg).

De voorwaarden worden zwaarder aangezet in de directe omgeving van Kiel-Windeweer¹⁰.

We maken verplaatsing juridisch mogelijk door een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening in het bestemmingsplan op te nemen. Het gebied waar een bedrijf naar toe kan verplaatsen, wordt als een zone in een bijlage op de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven.

2. Ruime bouwkvavels

Door concentratie in de landbouw treedt schaalvergroting bij resterende bedrijven op. Bovendien worden de dierenwelzijnseisen strenger: er is dus meer bedrijfsbebouwing nodig om hetzelfde aantal dieren te kunnen huisvesten. Milieuwetgeving beperkt soms de mogelijkheden die agrarische bedrijven hebben om potentiële bouwruimte daadwerkelijk te benutten. Agrarische bedrijven hebben dus een groeiende ruimtebehoefte. Zowel agrariërs als andere betrokkenen bespeuren deze trend.

Het Provinciaal Omgevingsplan stelt duidelijke randvoorwaarden aan de grootte van agrarische bouwkvavels. Het is het niet goed mogelijk de in de inventarisatieronde gedane suggestie over te nemen om bouwruimte niet te koppelen aan een standaard maximum, maar afhankelijk te stellen van de ruimtelijke inpassing, c.q. maatwerk te leveren. Overigens vinden wij die gedachte wel sympathiek, bij het voorontwerp zal bekeken worden in hoeverre toch iets met deze gedachte kan worden gedaan. Gedeputeerde Staten staan een bouwkvavel van maximaal 2 hectare oppervlakte toe. In het bestemmingsplan Buitengebied 1993 bedraagt de omvang van de agrarische bouwkvavel bij recht 1 hectare en na gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid maximaal 2 hectare. De regeling van het bestemmingsplan Buitengebied heeft niet aantoonbaar tot grote problemen voor agrariërs geleid. Het college neemt de bestaande regeling indachtig dit gegeven én de provinciale beleidslijnen in het nieuwe bestemmingsplan over, met dien verstande dat ingezet wordt op een regeling via een (eenvoudige) interne vrijstellingsbepaling. Daarenboven zetten we in op een vrijstellingsbepaling die verdere bebouwing mogelijk maakt indien wetgeving voor dierenwelzijn dit vereist.

⁸ Als het gaat om wat als een 'volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf' geldt; sluiten we aan bij de provinciale richtlijnen.

⁹ Te denken valt aan een beplantingsplan, ontsluiting, verkavelingsrichting, etc. De voorwaarde wordt in het voorontwerp-bestemmingsplan geconcretiseerd.

¹⁰ Zie ook hoofdstuk 2.

Voor wat betreft de toegestane grootte van bedrijfswoningen blijven de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 1993 gehandhaafd. Dit betekent dat per agrarisch bedrijf één bedrijfswoning met een maximale omvang van 1.000 m³ is toegestaan. Een tweede bedrijfswoning is – in navolging van het POP - alleen na gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid toegestaan als de noodzaak is aangetoond en er sprake is van een duurzaam volwaardig tweepersoonsbedrijf.

3. Toestaan niet-grondgebonden neventakken

Eén van de moeilijkste discussies die in de voorbereiding op de Nota van Uitgangspunten is gevoerd, is die over het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid. Wij vinden daarbij allereerst dat een ethische discussie over niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid de planologische regeling niet mag vertroebelen. Ons gaat het er in het bestemmingsplan om te waarborgen dat het buitengebied zijn kwaliteiten behoudt en leefbaar blijft voor boeren en buitenlui.

Het bestemmingsplan Buitengebied 1993 staat niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid als hoofdtak vrijwel niet en als neventak slechts zeer beperkt toe. Er is aanleiding deze benadering van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid enigszins te verruimen:

- milieuregelgeving voor niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid is aangescherpt;
- Gedeputeerde Staten overwegen het planologische onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid te laten vallen;
- het college wil de levensvatbaarheid van bestaande agrarische bedrijven in de gemeente ondersteunen.

Omwille van bescherming van belangrijke natuurwaarden en landschappelijk waardevolle gebieden, alsmede van milieugevoelige bestemmingen, wordt het opstarten van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid als hoofdtak niet vrijgelaten. Restricties aan vestigingsmogelijkheden voor niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid liggen onder andere in natuurwaarden, dag- en verblijfsgebieden, bewoningsconcentraties en gebieden die zich op korte of middellange termijn als voornoemd zullen ontwikkelen. Aandacht zal daarnaast worden besteed aan de EHS (zie hiervoor het hoofdstuk 'Landschap'). Omschakeling naar of nieuwvestiging van niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid blijft ter bescherming van kwetsbare gebieden aldus slechts zeer beperkt mogelijk in het bestemmingsplan. Bestaande grondgebonden agrarische bedrijven mogen wel een niet-grondgebonden *neventak* starten. Daarmee sluiten we aan bij het provinciale (interim)beleid¹¹.

Bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven komen in aanmerking voor de onder het vorige kopje uiteengezette verplaatsingsregeling. Hiermee kunnen knelpuntensituaties worden opgelost. Met 'knelpunt' wordt bedoeld op een situatie waarin niet-grondgebonden agrariër en omwonende(n) aantoonbaar overlast van elkaar hebben. Het oplossen van zo'n situatie komt de leefbaarheid van zowel de agrariër als de omwonende(n) ten goede.

Concreet stellen we voor:

1. oprichten van een nieuw niet-grondgebonden agrarisch bedrijf wordt niet mogelijk, bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven worden positief bestemd;
2. bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven komen in aanmerking voor de onder het vorige kopje uiteengezette verplaatsingsregeling;
3. bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven mogen maximaal 3.600 m² bedrijfsvloeroppervlakte hebben, tenzij de bedrijfsvloeroppervlakte in de bestaande situatie reeds meer bedraagt in welk geval de bedrijfsvloeroppervlakte met maximaal 15% mag worden uitgebreid¹²;
4. niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid is als neventak bij vrijstelling mogelijk voor bestaande grondgebonden bedrijven tot een maximum van 2.700 m² bedrijfsvloeroppervlakte¹³.

¹¹ POP, pagina 32.

¹² Deze maat sluit aan bij het POP, pagina 32, en is gebaseerd op richtlijnen van het Informatie- en Kenniscentrum Landbouw.

¹³ Deze maat sluit aan bij het POP, pagina 32, en is gebaseerd op richtlijnen van het Informatie- en Kenniscentrum Landbouw.

4. Niet-agrarische bedrijvigheid als nevenfunctie toestaan

Wij vinden dat het mogelijk moet zijn bepaalde vormen van niet-agrarische bedrijvigheid ondergeschikt aan de agrarische hoofdactiviteit uit te oefenen. Te denken valt aan logies, een mini-camping en kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorieën 1 en 2). Het bestemmingsplan Buitengebied 1993 kent hiervoor beperkte mogelijkheden. Het betreft gebruiksmogelijkheden die worden toegestaan indien er een alternatieve invulling voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing moet worden gezocht. Per aanvraag geeft het college een oordeel. De voorwaarden worden in een vrijstellingsbepaling in de voorschriften van het bestemmingsplan neergelegd.

5. Invulling vrijkomende karakteristieke agrarische bedrijfsbebouwing

Gezien de te verwachten afname van het aantal agrarische bedrijven en mogelijke verplaatsing van enige bestaande agrarische bedrijven moet worden nagedacht over invulling van de vrijkomende karakteristieke agrarische bedrijfsbebouwing. Wij vinden dat karakteristieke bebouwing in het buitengebied in stand moet blijven. Gedeputeerde Staten geven hiervoor mogelijkheden. Uitdrukkelijk vermelden zij daarbij dat de aanduiding 'karakteristiek' voor hun geen zware drempel opwerpt. Voor de praktijk heeft dat mogelijk gevolgen. In het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is een bijlage opgenomen met een lijst van 'Landschappelijk waardevolle boerderijen'. Gezien de laagdrempelige benadering van GS kan deze lijst aanzienlijk worden uitgebreid. Dit zal bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan blijken. Het gebruik van het woord 'karakteristiek' blijft gehandhaafd, om aan te sluiten bij de terminologie van het POP. In de praktijk wordt echter zeer laagdrempelig met de eis omgegaan.

De gemeente kan invloed op instandhouding van karakteristieke bebouwing uitoefenen omdat bij functiewijziging een planologische procedure is vereist. Het bestemmingsplan Buitengebied 1993 geeft via een wijzigingsbepaling ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening handreikingen die wij in het nieuwe bestemmingsplan overnemen. Wij eisen daarbij dat bij het vrijkomen van agrarische bebouwing de overtollige – niet karakteristieke - bebouwing wordt gesloopt. Dit wordt in de wijzigingsbepaling vastgelegd. Een regeling hiervoor wordt uitgewerkt. Voor de resterende bebouwing zien wij de volgende gebruiksmogelijkheden:

1. realisering van wooncomplexen;
2. vestiging van kleinschalige bedrijvigheid: het bij recht toestaan van bedrijven uit de categorie 1 en 2 van de VNG lijst milieuzonering en een vrijstelling opnemen om bedrijven met vergelijkbare 'impact' toe te staan;
3. recreatieve/ horeca invulling.

Het gebruik mag omliggende agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperken.

WOONCOMPLEXEN. Agrarische bebouwing kent vaak een omvang die het geschikt maakt voor invulling met woningen. Wij vinden dat aan het agrarisch gebruik onttrokken karakteristieke bebouwing geschikt is om meerdere woningen in te vestigen. In het bestemmingsplan Buitengebied willen wij mogelijkheden geven deze aan het agrarisch gebruik onttrokken karakteristieke bebouwing – hoofdgebouw en/of bijgebouwen - tot 'wooncomplex' te verbouwen. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid maximaal drie woningen in aan het agrarisch gebruik onttrokken bouwkegel te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan willen we op voorhand niet verder gaan dan de voorwaarden te stellen dat het karakteristieke aan de aan het agrarisch gebruik onttrokken bebouwing na functiewijziging intact moet blijven en dat een wooncomplex binnen bestaande karakteristieke bebouwing wordt gerealiseerd c.q. geen nieuwe bebouwing genereert.

KLEINSCHALIGE BEDRIJVIGHEID. Karakteristiek agrarische bebouwing is ook zeer geschikt voor huisvesting van kleinschalige bedrijvigheid. Indien deze een lage milieubelasting veroorzaakt, wij denken dan aan bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2¹⁴, zien wij daarin een goede invulling voor aan het agrarisch gebruik onttrokken bebouwing. Bij bedrijven die toelaatbaar zijn, moet gedacht worden aan bijvoorbeeld schoonmaakbedrijven, fotostudio's, hoveniersbedrijven, loodgietersbedrijven, electrotechnische installatiebedrijven en schoenreparatiebedrijven, ateliers, bedrijven die dus naar hun aard weinig tot geen overlast voor hun omgeving geven. Incidenteel kan een bedrijf uit een andere hogere categorie met vergelijkbare impact aanvaardbaar zijn. Daarvoor wordt een binnenplanse vrijstellingsbepaling opgenomen. Met nadruk stellen we dat de bedrijvigheid buiten de mogelijkheden die bestaande bebouwing biedt géén uitbreidingsmogelijkheden krijgt. Verplaatsing naar een

¹⁴ Volgens 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave V.N.G. (2001).

bedrijventerrein ligt bij uitbreidingswensen voor de hand. Het NLTO suggereert in de beleidsnotitie 'Grondgebruik & Milieu' om dit in een overeenkomst met het bedrijf vast te leggen. Wij nemen deze suggestie over met dien verstande dat we ter meerdere zekerheid in de overeenkomst de clausule via een kettingbeding ter kennisname willen brengen van eventuele latere eigenaren/gebruikers.

RECREATIEVE INVULLING. Evenmin zien wij op voorhand bezwaren tegen vestiging van recreatieve bedrijven in bestaande agrarische bedrijfsbebouwing. Te denken valt aan pensions, kanoverhuurbedrijven, realisering van logeerkamers en natuurlijk de caravanstallingen. Het bestemmingsplan Buitengebied 1993 biedt deze mogelijkheden alleen in de dorpskernen, maar wij willen de mogelijkheid nu ook daarbuiten bieden, in aan het agrarisch gebruik onttrokken bebouwing. In het bijzonder langs het aan te leggen vaarcircuit tussen het Zuidlaardermeer en Veendam willen wij ruimte geven aan particuliere initiatieven op dit gebied.

HORECA. In de dorpskernen in het buitengebied willen we ook meewerken aan het opstarten van kleinschalige horeca-activiteiten – ook bij het agrarisch bedrijf. In het bijzonder langs het aan te leggen vaarcircuit tussen het Zuidlaardermeer en Veendam vermoeden wij kansen voor particuliere initiatieven op dit gebied. Het bestemmingsplan Buitengebied 1993 kent al een wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van horeca in dorpskernen.

Semi-agrarische activiteiten

Met het beleid zoals uiteengezet wil de gemeente bestaande agrarische bedrijven in de gemeente steunen. Benadrukt moet worden, dat de steun geldt voor volwaardige agrarische bedrijven.

Het beleid is niet van toepassing op semi-agrarische activiteiten in het buitengebied. Onder semi-agrarische activiteiten worden verstaan activiteiten die liggen in de hobbymatige sfeer. Concreet gaat het in de meeste gevallen om het houden van dieren. Veel voorkomend is het houden van schapen. Een aantal bewoners van het buitengebied doet dit hobbymatig. De schapen worden dan gehouden op een stuk(je) grond in het buitengebied. Met enige regelmaat krijgt de gemeente verzoeken voor het toestaan van bebouwing op deze grond. De gevraagde toestemming varieert van een schuilhokje tot noodzakelijk geachte bedrijfswoningen. De gemeente vindt dit een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling. Medewerking aan dergelijke verzoeken zou een formalisering betekenen van iets wat een hobby is en nooit een werkelijk professioneel bedrijf zal worden. Dat is ongewenst omdat het beschikbare land zoveel mogelijk beschikbaar moet zijn c.q. blijven voor volwaardige agrarische bedrijvigheid. Daarnaast werkt medewerking aan dergelijke verzoeken verdere verstening van het landschap in de hand.

Semi-agrarische bezigheden zijn als hobby wel mogelijk binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen behorende bij de woonbestemming. Die mogelijkheden worden in de herziening van het bestemmingsplan verruimd. Zie hiervoor Hoofdstuk 3.

Tuinbouw

Sappemeer heeft een lange tuinbouwhistorie. In de jaren zestig beschikte Sappemeer over een eigen veiling en bestond het areaal uit honderden hectares. Door sanering en schaalvergroting zijn er nu in de omgeving van Sappemeer nog ruim 50 moderne tuinbouwbedrijven. De teelt is divers, waarbij snijbloemen, potplanten en boomkwekerijproducten de boventoon voeren.

Inventarisatieronde

Aangezien er recent twee gebieden planologisch direct bestemd zijn voor tuinbouwdoeleinden, zijn de tuinders niet expliciet bij de inventarisatieronde betrokken. Ook anderszins zijn weinig opmerkingen over tuinbouw geplaatst. Wel dringen enige betrokkenen erop aan geen nieuw tuinbouwgebied te ontwikkelen. Bij enige bewoners leven grote bezwaren tegen ontwikkeling van het tuinbouwgebied.

Bestemmingsplan Buitengebied 1993

In het bestemmingsplan zijn twee uitwerkingsgebieden aangeduid voor projectmatige ontwikkeling van de tuinbouw. Daarnaast zijn er langs de parallelweg van de A7 percelen direct bestemd voor tuinbouw. In 2003 is het bestemmingsplan 'Tuinbouwgebied Sappemeer' goedgekeurd. Daarmee is de uitwerkingslokatie tussen de Sieweg en het Achterdiep bestemd voor tuinbouw. De stichting Kassencomplex Sappemeer (verder: KAS) is in 1999 begonnen met het ontwikkelen van een toekomstgericht tuinbouwgebied gelegen tussen de Sieweg en het Achterdiep. Het gebied leent zich

uitstekend voor de vestiging van glastuinbouwbedrijven en intensieve boomkwekerijen. In 2003 is eveneens een gedeelte van het uitwerkingsgebied tussen de Lodijk en het Achterdiep uitgewerkt. Dit is slechts ten dele gebeurd, omdat de projectmatige ontwikkeling van de tuinbouw de eerstkomende jaren langs de Sieweg plaatsvindt. De oorzaak van de gedeeltelijke uitwerking aan de Lodijk was een uitbreidingsplan van een bestaande kwekerij.

Beperkingen

In het POP is Sappemeer-Noord één van de twee gebieden in de provincie Groningen, waar de ontwikkeling van nieuwe en bestaande tuinbouwbedrijven wordt bevorderd.

Voorgestelde regeling

Voortzetting huidig beleid

Beide uitwerkingsplannen worden integraal overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. Het restant van het uitwerkingsgebied tussen de Lodijk en het Achterdiep wordt in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied aangeduid als uit te werken gebied voor tuinbouw. Er wordt dus niet voor gekozen het gebied direct voor tuinbouw te bestemmen. In principe komt het gebied pas na uitgifte van de thans voor tuinbouw bestemde gebieden in beeld.

Een nog groter gebied voor tuinbouwontwikkeling is niet nodig. Met het exploitatiegebied Sieweg en het planologisch nog uit te werken gebied aan de Lodijk is voldoende uitbreidingspotentieel aanwezig.

Vrijkomende tuinbouwbedrijven

Tuinbouwbedrijven zijn kapitaalintensief. Over het algemeen zal een tuinder proberen zijn bedrijf bij bedrijfsbeëindiging te verkopen aan een andere tuinder. Bij boomkwekerijen zonder glas bestaat wel de kans dat het bedrijf aan een particulier wordt verkocht. Toch speelt het probleem van de vrijkomende bedrijfsbebouwing minder dan bij de agrarische bedrijfsbebouwing. Als zich het probleem wel voordoet, dan is huisvesting van kleinschalige in het gebied passende bedrijvigheid een optie. Verwezen wordt naar hetgeen hierover is verwoord bij de invulling van vrijkomende karakteristieke agrarische bedrijfsbebouwing.

Woningbouw Laveiweg?

In 2001 is ter ontsluiting van het tuinbouwgebied Sappemeer de Laveiweg aangelegd. Bij de aanleg van de weg is rekening gehouden met de rechtlijnige kenmerken van de ontveningsgebieden.

De huidige bestemming van het terrein is landbouwdoeleinden, waarbij kassenbouw is toegestaan. De lengte-breedte verhouding van het terrein maakt het ongeschikt voor glastuinbouw.

Wij overwegen langs dit nieuwe lint woningbouwmogelijkheden toe te staan. In hoofdstuk 3 komen we daar op terug.

2. Landschap

Belangrijkste beleidslijnen voor het nieuwe bestemmingsplan

1. Landschap- en de natuurwaarden blijven beschermen via o.a. het aanlegvergunningstelsel.
2. De Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzones op de plankaart aanduiden en via de voorschriften beschermen.
3. Een natuur- en watertoets in het bestemmingsplan opnemen.
4. Nadrukkelijk aandacht besteden aan bescherming van de archeologische waarden in het plangebied.

Een landschap vormt zich door de eeuwen heen. Door natuurlijke- en klimatologische omstandigheden. En door menselijk ingrijpen. Voor de vorming van het landschap in Hoogezand-Sappemeer heeft menselijk ingrijpen, in de vorm van systematische ontginning van het veen, een grote rol gespeeld. De veenontginning stond aan de basis van de verschillende in de gemeente voorkomende landschapstypen. Door kennis van de totstandkoming van een landschap, kunnen structuren en karakteristieke waarden in het landschap worden herkend en van passende bescherming worden voorzien. Deze waarden zijn een leidraad bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Inventarisatieronde

De inventarisatieronde met de diverse belangenverenigingen en instanties die zich bezighouden met natuur en landschap bracht naar voren dat betrokkenen in zijn algemeenheid vinden dat het landschap in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 voldoende wordt beschermd en dat deze bescherming moet blijven. Het aanlegvergunningstelsel wordt als een waardevol instrument ter bescherming van het landschap gezien, alhoewel agrariërs het stelsel hier en daar soepeler zouden willen zien. Met name daar waar het de aanlegvergunning de openheid dan wel het reliëf poogt te beschermen. De suggestie is verder gedaan een gemeentelijk landschapsbeleidplan op te stellen. Gevraagd wordt de uitbreiding van de natuurgebieden bij Westerbroek van een passende bestemming te voorzien. Voor het overige lijkt het overgrote deel van de geïnterviewden van mening, dat bescherming van de natuurwaarden binnen de geldende bestemmingsregelingen goed kan plaats vinden. Verder zullen om natuurgebieden zones moeten worden gelegd waarbinnen geen agrarische bedrijven mogen worden gevestigd dan wel bedrijfsuitbreidingen plaats mogen vinden. Het vestigen van een natuurbestemming mag de agrarische functie of andere functies niet belemmeren. Gevraagd wordt de ecologische hoofdstructuur en verbindingzone op de plankaart aan te duiden en zorgvuldigheid te betrachten bij de afstemming met naastgelegen functies.

Het nieuwe bestemmingsplan moet rekening houden met de in de gemeente gesitueerde aangewezen waterbergingsgebieden (Westerbroekstermadepolder, Kropswolderbuitenpolder en de strook tussen het Zuidlaardermeer en Kropswolde). In het plan dienen de gebieden een nevenfunctie als waterbergingsgebied te krijgen. Het nieuwe bestemmingsplan dient een waterparagraaf te krijgen waarbij moet worden ingegaan op de stroomgebiedsvisie Groningen / Noord- en Oost-Drenthe.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (de ROB) beveelt aan de te onderscheiden geregistreerde archeologische locaties in de gemeente van een planologische bescherming te voorzien. In elk geval de gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische waarde. Dit kan, naast vermelding van de gebieden op de plankaart, op een effectieve manier gebeuren door middel van een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan. Deze bestaat overigens al in het geldende plan. Ten aanzien van het diepploegen wordt gevraagd de regeling aan te scherpen. Verder wordt aandacht gevraagd voor de zogenaamde verwachtingsgebieden. Dit zijn nog niet volledig geregistreerde gebieden waar mogelijke archeologische waarden te verwachten zijn.

Beperkingen

Nota Belvédère

De nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Nederland kan worden omgegaan en welke maatregelen daarbij moeten worden getroffen. Het gaat om zowel kleinschalige als grootschalige kenmerken die goed in het landschap c.q. de omgeving zijn waar te nemen. Het gaat tevens om kenmerken die minder direct fysiek herkenbaar zijn, zoals archeologische informatie of vage overblijfselen van een vroeger landschap. Bij de nota behoort een selectie van zogenaamde

'Belvédère-gebieden'. Dit zijn gebieden die in verhouding tot andere gebieden en steden over veel cultuurhistorische waarden in onderlinge samenhang dan wel waarden van bijzondere betekenis beschikken. Net zoals de nota zelf heeft de selectie van de gebieden geen juridische status. Aanwijzing is echter niet geheel vrijblijvend. Het Rijk betreft de aanwijzing bij beleidsvorming. Provincies en gemeenten wordt uitdrukkelijk gevraagd hetzelfde te doen.

Het gebied van de oude veenkoloniën is aangewezen als een gebied met bijzondere betekenis. Het zuidelijke deel van het buitengebied van de gemeente Hoogezand-Sappemeer (waaronder de kern Kiel-Windeweer) is binnen het aangewezen gebied gelegen. De aanwijzing vormt een extra aanleiding om zorgvuldig met de ruimtelijke inrichting van dat gebied om te gaan. In het voorontwerp-bestemmingsplan moet dit zijn weerslag krijgen, bijvoorbeeld in de eisen die aan nieuwbouw in Kiel-Windeweer worden gesteld.

In het kader van Belvédère worden overigens uitvoeringsgerichte projecten ontwikkeld. Daarvoor is subsidie beschikbaar. Hoogezand-Sappemeer kent geen projecten die voor deze subsidie in aanmerking komen. Het opstellen van een bestemmingsplan is, bijvoorbeeld, geen activiteit die op subsidie vanuit Belvédère kan rekenen.

Provinciaal Omgevingsplan

Het Provinciaal Omgevingsplan neemt bij alle ontwikkelingen en ingrepen het streekeigen karakter van het gebied als vertrekpunt. Zo is de historisch gegroeide ruimtelijke inrichting de basis voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en zal verder de diversiteit aan landschapstypen zoveel mogelijk in stand worden gehouden en versterkt worden. In het natuurbeleid blijft de provincie de nadruk op realisering van de Ecologische Hoofdstructuur leggen. Daarbuiten zal echter evengoed een balans aanwezig dienen te zijn tussen de natuurfunctie en de andere (vooral nog agrarische) functies in het buitengebied. Hieronder worden ook de cultuurhistorische aspecten in het landschap verstaan. Naar aanleiding van de recente wateroverlast en voorziene ontwikkelingen in de toekomst wil de provincie meer aandacht besteden aan een natuurlijk waterbeheer. Alhoewel technische maatregelen altijd noodzakelijk blijven, zal er in belangrijke mate ruimte voor water moeten worden gecreëerd. Dit houdt in, dat in de provincie gebieden worden en reeds zijn aangewezen die moeten dienen als opvangmogelijkheid bij perioden van extreme wateroverlast.

Bestemmingsplan Buitengebied 1993

Het geldend plan voor het buitengebied kent een paragraaf over natuur, landschap en cultuurhistorie. Als algemene uitgangspunten en hoofdlijnen gelden daarin:

1. streven naar behoud en bescherming van waardevolle natuurgebieden en beplanting binnen de gemeente. Trachten het bestaande groen- en bomenbestand in een zo goed mogelijke staat te handhaven en waar nodig te verbeteren;
2. streven naar, en zo mogelijk bijdragen aan, behoud, bescherming, herstel van objecten die vanuit cultuurhistorisch en/of landschappelijk oogpunt waardevol en voor deze gemeente/regio karakteristiek genoemd kunnen worden, waaronder de veenkoloniale structuur en monumenten in de zin van de Monumentenwet.

De diverse natuurgebieden in de gemeente zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 als zodanig bestemd. Op onderdelen is recreatief medegebruik of agrarisch beheer mogelijk. Rond de natuurgebieden bestaat een bufferzone ter wering van nieuwvestiging van milieubelastende functies, in het bijzonder niet-grondgebonden agrarische bedrijven¹⁵. Buiten de specifiek aangeduide natuurgebieden zijn er ook gebieden met een zekere natuurwaarde te onderscheiden. Deze hebben geen bijzondere bestemming nodig. In het bestemmingsplan is verder aandacht voor de aanwezigheid van ecologische verbindingzones en de ecologische hoofdstructuur. Geregistreerde archeologische terreinen, de dijken, de borgterreinen, het reliëf in het landschap alsmede de ontginningsstructuur en de openheid van het landschap zijn voor zover het bestemmingsplan hierin een rol kan en moet spelen gewaarborgd van een bescherming. In de meeste gevallen gaat dit door middel van een aanlegvergunningstelsel dan wel het uitsluiten van bepaalde functies. Het bestemmingsplan kent een op uitvoering gerichte paragraaf over landschappelijke voorzieningen op basis van de Ruilverkaveling Harkstede en het Herinrichtingsproject Oude Veenkoloniën.

¹⁵ Zie over het beleid voor niet-grondgebonden bedrijvigheid het hoofdstuk Land- en Tuinbouw.

Voorgestelde regeling

Landschap zoveel mogelijk blijven beschermen

In het kader van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1993 zijn de kwaliteiten van het landschap zoals hierboven beschreven onderzocht en van een passende en voldoende bescherming voorzien. Hierbij is rekening gehouden met mogelijk conflicterende functies. Er is vooralsnog geen reden de standpunten ten aanzien van de te beschermen waarden te heroverwegen. In de herziening van het bestemmingsplan zullen veranderingen in de feitelijke situatie, zoals uitbreiding van natuurgebieden, de aanleg van bouselementen of het aantal archeologisch waardevolle gebieden, worden meegenomen. De zonering tussen natuur- en andere functies blijft gehandhaafd, met dien verstande dat nieuwe natuurbestemmingen bestaande agrariërs niet moeten beperken in hun bestaande bedrijfsvoering.

In de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1993 zal voorts meer aandacht worden besteed aan de aanduiding van waardevolle gebieden op de plankaart en zal worden opgenomen – indachtig de Nota Belvédère – dat bij nieuwe ontwikkelingen zo veel mogelijk de cultuurhistorische waarden als uitgangspunt gelden.

Mogelijke ontwikkelingen die nog onvoldoende concreet zijn, worden in het bestemmingsplan niet meegenomen. Dit geldt bijvoorbeeld (zie de inleiding) voor de plannen voor woningbouw aan de zuidzijde van Hoogezand. Hiervoor wordt te zijner tijd een apart bestemmingsplan gemaakt. Alhoewel momenteel nog niet duidelijk is waar exact en hoe de invulling van dit gebied zal plaats vinden, mag het reeds nu duidelijk zijn dat met deze ontwikkeling enige mate van inbreuk op de beschreven landschappelijke waarden welhaast onontkoombaar is. Een afweging van de verschillende belangen zal in het kader van het apart op te stellen bestemmingsplan plaats vinden.

Beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer

De herziening van het bestemmingsplan besteedt in ruime mate aandacht aan de op handen zijnde aanwijzing van Kiel-Windeweer als beschermd dorpsgezicht. Bij brief van 12 juni 2003 zond de Rijksdienst voor de Monumentenzorg de gemeenteraad het voorstel tot aanwijzing van Kiel-Windeweer als beschermd dorpsgezicht. Ingevolge de Monumentenwet 1988 dienen de gemeenteraad, Gedeputeerde Staten, de Rijksplanologische Commissie en de Raad voor Cultuur thans te adviseren over het voorstel. De Minister van VROM en de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen beslissen uiterlijk binnen 16 maanden - medio oktober 2004 - na verzending van het voorstel tot aanwijzing. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt een apart hoofdstuk over de aanwijzing als beschermd dorpsgezicht opgenomen. Vertrekpunt van beleidsvorming vormt enerzijds de toelichting behorende bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht. Anderzijds de wens van de bewoners van het dorp om de levendigheid in het dorp te houden en waar mogelijk te versterken¹⁶. De inwoners van Kiel-Windeweer willen niet dat de status van beschermd gezicht hun dorp zogezegd 'op slot' zet. Wij denken niet dat dit het geval zal hoeven te zijn. Het is heel goed mogelijk binnen de beeldbepalende ruimtelijke structuren ontwikkelingen in het dorp na te streven en te realiseren¹⁷.

De karakteristieke waarden van het beschermde dorpsgezicht betreffen met name de ruimtelijke- en bebouwingsstructuur in relatie tot het achterliggende landschap. Bescherming van de kenmerkende lineaire structuur van het dorp, gevormd door onder meer het kanaal, de wijken, het wegenpatroon en de bruggen wordt bereikt door de wijze van bestemmen, het uitsluiten van functies en het opnemen van een aanlegvergunningstelsel. Het diep, de wegen en de bruggen zijn publiek eigendom, zodat ook via deze weg bescherming mogelijk is. De bebouwingsstructuur wordt in belangrijke mate gekenmerkt door de ligging van de bebouwing (met name de grootschalige bebouwing) ten opzichte van het Kieldiep. Bescherming van de bebouwingsstructuur kan door gebruikmaking van reguliere manieren van bestemmen en het situeren van het bouwvlak. Vanuit het welstandsbeleid wordt de uiterlijke verschijningsvorm van de zelfstandige bebouwing verder – en voornamelijk - gegarandeerd.

¹⁶ Deze wens is onder meer neergelegd in de door de vereniging Plaatselijke Belangen Kiel-Windeweer en Nieuwe Compagnie opgestelde Toekomstvisie d.d. februari 2002.

¹⁷ Op de mogelijkheid nieuwe woningen te bouwen, gaan we in Hoofdstuk 3 in.

Overige

WATERTOETS. De watertoets houdt een integrale benadering van de waterhuishouding in de gemeente in. De watertoets zal onder meer ingaan op de waterbergingsgebieden in de gemeente. Deze zullen een nevenbestemming verkrijgen. Over de inhoud wordt vooraf met het Waterschap overlegd.

NATUURTOETS. Een Natuurtoets (vooral bij nieuwe ontwikkelingen relevant) zal moeten uitwijzen dat voldoende is stilgestaan bij de aanwezige natuurwaarden in het gebied. In de natuurtoets wordt in ieder geval ingegaan op de gevolgen van de Flora en Faunawet en de Vogel- en Habitatrichtlijn voor het plangebied. Vooralsnog gaan wij er overigens vanuit, dat de gevolgen van deze regelgeving beperkt blijven, daar wij voor het buitengebied slechts beperkt nieuwe ontwikkelingen voorstellen. Voor het gehele grondgebied van de gemeente wordt momenteel een zogenaamde Ecologische Basiskaart gemaakt waarbij de aanwezige flora en fauna in kaart wordt gebracht.

ARCHEOLOGIE. Verder wordt in de toelichting van het bestemmingsplan uitdrukkelijker dan nu het geval is ingegaan op de archeologische waarden in het gebied. Handreikingen die we daartoe van het ROB hebben gekregen, nemen we op in het bestemmingsplan.

HERINRICHTING GRONINGS-DRENTSE VEENKOLONIËN. De op uitvoering van de herinrichting Gronings-Drentse Veenkoloniën gerichte paragraaf in het geldende bestemmingsplan kan naar de mening van ons college vervallen. Alle in de paragraaf genoemde projecten zijn gerealiseerd dan wel in aanleg.

3. Wonen

Belangrijkste beleidslijnen voor het nieuwe bestemmingsplan

1. Mogelijk maken van de bouw van circa 20 woningen in Westerbroek en circa 20 woningen in Kiel-Windeweer, passend bij de structuren van het dorp.
2. Ter afronding van bestaande clusters van bebouwing, beeldversterkende nieuwbouw van woningen toestaan aan het Achterdiep en de Kalkwijk.
3. Mogelijkheid tot het realiseren van lintbebouwing langs de Laveiweg onderzoeken.
4. Toestaan van aan huisgebonden beroepen en bedrijven.
5. Ruimere bouw mogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen creëren.

Veel mensen kiezen bewust voor het wonen in het buitengebied. De beleving van het wonen in het buitengebied is een heel andere dan die van het wonen in verstedelijkt gebied. In de dorpen staan voorzieningen en daarmee de leefbaarheid echter onder druk. Eén van de oplossingen die wordt aangedragen om deze voorzieningen te behouden, is om meer woningbouw mogelijk te maken. Dit kan het draagvlak voor voorzieningen en daarmee de leefbaarheid van een dorp versterken. Tegelijkertijd tast nieuwe bebouwing in het buitengebied de kenmerken aan waarvoor het geprezen wordt: openheid, groen, rust. Verstening die deze kwaliteiten ondergraaft, moet dus voorkomen worden. De centrale vraag waarvoor het gemeentebestuur binnen dit thema staat, is hoe het nieuwe bestemmingsplan kan bijdragen aan de leefbaarheid van de kleine kernen zonder de kwaliteiten van het buitengebied aan te tasten. Liever nog zou de beeldkwaliteit van het bestaande gebied moeten worden versterkt. Dat kan óók door op bewust gekozen plekken in het échte buitengebied nieuwbouw toe te staan. En dan is er nog de vraag hoe om te gaan met de grote vraag naar woningbouw in het buitengebied... We hanteren de volgende beleidslijnen.

1. Nieuwbouw van woningen

Inventarisatieronde

Vanuit de dorpen Westerbroek en Kiel-Windeweer is er vraag naar beperkte nieuwbouw in het buitengebied. De dorpen zijn van mening dat er nieuwe woningen nodig zijn om de jongeren die in het dorp willen blijven wonen een woonmogelijkheid te bieden. Daarnaast is door toenemende vergrijzing behoefte aan geschikte woningen voor senioren. Het dorp Kropswolde meldt geen behoefte aan nieuwbouw te hebben. De dorpsvereniging gaf aan, dat de wijk Meerwijck voor Kropswolde in de woningbouwbehoefte voorziet. Daarbij komt dat het lint in Kropswolde behoorlijk volgebouwd is.

Naast nieuwbouw is met dorpsverenigingen gesproken over bedrijvigheid. Dit komt volgens de bewoners ten goede aan de levendigheid van dorpen. Voor zover het om niet-agrarische bedrijvigheid gaat, wordt dit onderwerp onder hoofdstuk 4 besproken. Over de mogelijkheid bedrijvigheid in vrijkomende agrarische bebouwing te starten, spraken we al in Hoofdstuk 1. Ook detailhandel in het buitengebied en recreatie worden apart besproken. In dit hoofdstuk gaan we wel in op de mogelijkheid aan huis verbonden beroepen toe te staan.

Bij ons college bestond de wens de mogelijkheden te onderzoeken van nieuwbouw van woningen in de linten in het buitengebied. Uiteraard met aandacht voor de structuur en de bijzondere positie van de linten in de gemeente.

Beperkingen

De provincie geeft in het Provinciaal Omgevingsplan aan te streven naar concentratie van woningbouw in de centrumdorpen¹⁸. Een centrumdorp is een dorp met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen. Zuidhorn is een voorbeeld van een dorp dat als centrumdorp kan worden aangemerkt. Onze gemeente kent geen dorp met die status.

Een aantal dorpen beschikt nog over een behoorlijk pakket voorzieningen zonder dat sprake is van een functie als centrumdorp. Deze dorpen worden door de provincie aangemerkt als 'complete dorpen'. Er kan in ieder geval worden gebouwd voor de eigen behoefte die voortvloeit uit de

¹⁸ POP, pagina 37.

gezinsverdunding. De provincie vindt dat deze categorie dorpen gebaat kunnen zijn bij beperkte nieuwbouwimpulsen om de leefbaarheid en de lokale voorzieningen in stand te houden. Het dorp Westerbroek is, als enige in onze gemeente, aangemerkt als 'compleet dorp'. Hier is dus volgens het provinciaal beleid woningbouw voor de eigen behoefte, dat wil zeggen voor de groei van het aantal huishoudens, mogelijk.

De provincie is zeer terughoudend met het toestaan van het bouwen van nieuwe woningen in de overige kleinere dorpen. Woningbouw in kleinere dorpen is alleen wenselijk wanneer daarmee de beeldkwaliteit van het dorp wordt versterkt, bijvoorbeeld door het opvullen van storende open plekken in de bestaande bebouwing. Voor Kiel-Windeweer betekent dit dat een vervulling van de nieuwbouwwensen van de dorpsvereniging alleen onder strenge eisen aan de inpassing mogelijk is. De provincie wil in ieder geval verhoogde aandacht voor de gebiedsgebonden ruimtelijke kwaliteit van bebouwing in relatie tot de omgeving. Bij uitbreiding van het aantal woningen moet gelet worden op situering, functie, schaal, maat, variatie en verschijningsvorm¹⁹.

Bestemmingsplan Buitengebied 1993

Uitgangspunt van het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is, dat nieuwe burgerbebouwing in het buitengebied niet mogelijk is. Alleen in de dorpen bestaan woningbouwmogelijkheden. Het aantal woningen dat in de dorpen gerealiseerd kon worden is beperkt doordat er per bebouwingsvlak een maximum aantal is aangegeven.

Voorgestelde regeling

Bestemming niet gerealiseerde woningbouw kavels

Een groot deel van de woningbouwmogelijkheden die in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 zijn opgenomen, is inmiddels gerealiseerd. De verwachting is dat het deel dat nog niet gerealiseerd is, niet op korte termijn gebouwd wordt. De grond is meestal in handen van particulieren die deze als tuin benutten en niet als bouwgrond willen verkopen. Toch behouden de gronden hun bouwbestemming in het nieuwe bestemmingsplan. Er is een groot planschaderisico indien dit wordt nagelaten.

Nieuwbouw in Westerbroek en Kiel-Windeweer

Om de leefbaarheid van de dorpen te behouden c.q. het draagvlak voor instandhouding van bestaande voorzieningen te versterken, willen wij in de dorpen Kiel-Windeweer en Westerbroek overeenkomstig de wens van de dorpsverenigingen de mogelijkheid creëren voor de bouw van circa 20 woningen in 10 jaar tijd in elk dorp²⁰. De keuze voor de exacte locatie van de te bouwen woningen zal in de komende maanden in overleg met de dorpsverenigingen worden gemaakt. Wij zullen daarbij in het op te stellen bestemmingsplan niet per se direct bouwrecht voor nieuwbouw in de dorpen opnemen. Deze regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 1993 leidde immers niet tot onverdeeld positieve resultaten. Bouwmogelijkheden bleven onbenut. Veeleer ligt het voor de hand nieuwbouw via een wijzigingsbevoegdheid mogelijk te maken. Een bijkomend voordeel daarvan is dat dit de mogelijkheid vrijlaat om geen exacte locatie te benoemen maar een zone waarbinnen de nieuwbouw gefaseerd kan worden gerealiseerd. Als voorwaarde voor nieuwbouw van woningen nemen we in het bestemmingsplan op, dat deze vanuit de milieuwetgeving geen nieuwe beperkingen mag opleggen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijven.

Aan inpassing van de nieuwbouw worden hoge eisen gesteld. Wij zijn het met betrokkenen eens dat nieuwbouw niet de vorm van een 'pukkel' mag aannemen. Nieuwbouw moet zich voegen naar de bestaande structuren van het dorp. Dit geldt in het bijzonder voor het dorp Kiel-Windeweer²¹. Wij denken, dat op diverse plekken in Kiel-Windeweer de beeldkwaliteit kan worden versterkt door het vervolmaken van bestaande clusters van bebouwing. Er worden voor nieuwbouw in Kiel-Windeweer verder eisen gesteld aan de situering op het perceel ten opzichte van het Kieldiep en aan de afmetingen. Daarnaast dient de woning te bestaan uit één bouwlaag met kap en moet de woning haaks op het diep worden gesitueerd. Uiteindelijk moet de architectonische kwaliteit van de bebouwing vanuit het welstandsbeleid worden gegarandeerd.

¹⁹ POP, pagina 40.

²⁰ Nieuwe woningen die bij beëindiging van niet-agrarische bedrijvigheid kunnen ontstaan, zijn hierbij niet inbegrepen.

²¹ Naast de status als beschermd dorpsgezicht vormt de Nota Belvédère hiervoor de aanleiding; zie daarvoor hoofdstuk 2.

Versterking lintstructuur

Naast nieuwbouw in de dorpen, willen we de oude lintstructuren in het buitengebied versterken en inspelen op de vraag naar woningbouwmogelijkheden in het échte buitengebied. De linten vormen een weerspiegeling van de ontstaansgeschiedenis van deze gemeente en hebben elk hun eigen karakter. Zo is de belevingswaarde en de structuur van het Achterdiep anders dan bijvoorbeeld het lint van de Woldweg. Versterking van bestaande lintstructuren vindt plaats wanneer de beeldkwaliteit van het betreffende lint door nieuwbouw aan kwaliteit wint. Gelet hierop komen enerzijds de linten van de Kalkwijk, Borgercompagnie en Tripscompagnie en anderzijds het Achterdiep in principe in aanmerking voor nieuwbouw. We leggen dat hieronder uit.

Voor Kropswolde, geldt dat de dorpsvereniging heeft aangegeven dat er weinig behoefte aan nieuwbouw is. De Woldweg is als nieuwbouwlocatie van woningen evenmin aantrekkelijk vanwege de verkeersdrukke en de bijbehorende geluidsproblematiek.

KARAKTERISTIEK BOUWEN AAN KALKWIJK EN ACHTERDIEP

Aan de Kalkwijk c.a. en het Achterdiep willen we aansluitend op bestaande bebouwingsblokken nieuwbouw mogelijk maken. Hierbij wordt de historische maat voor een kavel van 70 meter breedte als uitgangspunt gehanteerd. Waar thans meer dan 70 meter vrije ruimte tussen kavels zit, wordt geen bebouwing opgericht, als die maat minder is, kan nieuwbouw overwogen worden. Door het op deze wijze aanvullen van bestaande clusters van bebouwing met nieuwbouw worden de kenmerkende doorzichten naar het achterliggende landschap gerespecteerd en tegelijkertijd bebouwingsaccenten versterkt. Bij de keuze voor nieuwbouwlocaties speelt verder mee de feitelijke plaatselijke situatie en eventuele toekomstige ontwikkelingen waarop het bestemmingsplan niet vooruit wil lopen, zoals de grootschalige woningbouwplannen voor de zuidzijde. Bij de eigenlijke bouw gelden dezelfde spelregels die voor woningbouw in de dorpen zijn geformuleerd. De architectonische kwaliteit van de bebouwing waarborgen we via de onlangs vastgestelde welstandsnota. Bij het opstellen van het voorontwerp van het bestemmingsplan, worden de exacte locaties in kaart gebracht. Planologisch maken we woningbouw mogelijk middels een wijzigingsmogelijkheid in het bestemmingsplan.

Aan de Kalkwijk beperken we nieuwbouwmogelijkheden tot het zuidelijke deel van de Kalkwijk: ten zuiden van de Leine. Het grootste deel van de Kalkwijk, evenals de Borgercompagnie en Tripscompagnie ligt namelijk in het zoekgebied voor invulling met grootschalige woningbouw als uitvloeisel van de regiovisie. Deze linten gaan in de toekomst onderdeel uitmaken van de stadsrandzone. Zoals opgemerkt in de inleiding, maakt deze toekomstige woningbouwlocatie geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan voor het buitengebied. Voor het plangebied Woningbouw Zuidzijde ontwikkelen we te zijner tijd een apart bestemmingsplan. Nieuwbouw aan de linten van de Borgercompagnie, Tripscompagnie en het grootste deel van de Kalkwijk willen we dan in het kader van dat uitbreidingsplan integreren en niet in dit bestemmingsplan voor het buitengebied vertalen.

LINTBEOUWING LANGS LAVEIWEG

Een bijzondere plek in deze notitie neemt de Laveiweg in. Zoals reeds is gememoreerd vragen burgers regelmatig naar bouwmogelijkheden in Sappemeer-Noord, zonder dat hierop positief kan worden gereageerd, gezien de beperkte bouwmogelijkheden aan het Achterdiep. Om toch te kunnen voldoen aan de vraag - zonder de karakteristiek van het buitengebied aan te tasten - is naar de Laveiweg gekeken. In 2001 is deze ter ontsluiting van het tuinbouwgebied Sappemeer aangelegd. Bij de aanleg van de weg is rekening gehouden met de rechtlijnige kenmerken van de ontveningsgebieden. De lintbebouwing is een typisch kenmerk van de veenkoloniën. Aan de bestaande – in de omgeving van de Laveiweg gelegen - linten (de Noordbroeksterstraat, de Verlengde Hereweg, de Langewijk en het Achterdiep) wordt de bebouwing begrensd door tussenliggende landbouwkavels.

Gelet op deze structuur van Sappemeer-Noord overwegen wij een wijzingsbevoegdheid in het herziene bestemmingsplan buitengebied op te nemen via welke nieuwbouwmogelijkheden kunnen worden gegenereerd aan de westzijde van de Verlengde Hereweg en/ of aan de oostzijde van de Laveiweg. Bij de wijzing moet onder meer aandacht worden besteed aan waterhuiskundige aspecten, een goede stedenbouwkundige inpassing (verkaveling, woningtype) alsmede de geluidbelasting van de A7. Duidelijkheid over uiteindelijke realisering van een nieuw lint langs de Laveiweg komt in het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied, mede na overleg met de provincie.

2. Toestaan van aan huis verbonden beroepen en bedrijven

Inventarisatie

Tijdens de gesprekken in het kader van de inventarisatieronde is naar voren gekomen dat er behoefte is aan het toestaan van aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Dergelijke activiteiten zorgen voor een verlevendiging van een dorp. Wel moet er voor gewaakt worden dat er geen overlast wordt veroorzaakt. Door de afdeling Bouwen en Wonen wordt benadrukt dat de voorschriften voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven duidelijk en goed handhaafbaar moeten zijn.

Beperkingen

In het Provinciaal Omgevingsplan worden geen voorwaarden gesteld aan aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Tijdens de inventarisatie heeft de provincie op ambtelijk niveau aangegeven dat er in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied wel voorwaarden ten behoeve van dit onderwerp opgesteld moeten worden.

Bestemmingsplan Buitengebied 1993

In het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is niets opgenomen over aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Dit kan tot onduidelijke of ongewenste situaties leiden. Om dit te voorkomen, is het noodzakelijk om voorwaarden voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven op te stellen.

Voorgestelde regeling

Wij willen de volgende voorwaarden voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven stellen:

- de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
- degene die gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
- maximaal 40% van de begane grondvloeroppervlakte mag worden gebruikt voor aan huis verbonden activiteiten;
- bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving zijn niet toegestaan;
- er mogen geen activiteiten plaatsvinden die in de regel worden uitgeoefend op een industrie- of bedrijventerrein;
- geen onevenredige verstoring in de voorzieningenstructuur;
- in principe mag er geen detailhandel plaatsvinden;
- parkeermogelijkheden dienen op eigen terrein aanwezig te zijn.

3. Ruime bouw mogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen

Inventarisatie

Tijdens de inventarisatie is gebleken dat er behoefte is aan ruime bouw mogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen. Veel mensen gaan in het buitengebied wonen om de ruimte, bijvoorbeeld omdat ze ruimte-intensieve hobby's hebben, zoals het houden van paarden of schapen. Daarbij speelt een rol dat in het buitengebied de burgers vaak grotere kavels hebben zodat de ruimte fysiek aanwezig is om dergelijke hobby's uit te oefenen. Betrokkenen stellen daarnaast voor om het oppervlakte van de bijgebouwen te koppelen aan het perceelsoppervlakte.

Beperkingen

De provincie heeft een bijgebouwenbeleid. Daarin wordt aangegeven dat een maximum van 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Ze heeft daarnaast nog andere voorwaarden voor het oprichten of uitbreiden van een bijgebouw:

- de oprichting of uitbreiding moet plaatsvinden op het bij de woning aansluitende terrein;
- de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning (incl. aanbouwen) en de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- de totale oppervlakte van de bijgebouwen mag niet groter zijn dan de oppervlakte van het hoofdgebouw.

Voor wat betreft de afmetingen van hoofdgebouwen, staat niets vermeld in het POP.

Bestemmingsplan Buitengebied 1993

De huidige planologische regeling, vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied 1993, houdt beperkt rekening met een toenemende ruimtebehoefte.

Hoofdgebouwen mogen in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 na toepassing van een algemene vrijstelling maximaal 110m² zijn, dan wel ten hoogste het oppervlak van de bestaande woning. Voor een woning met een oppervlakte tussen 91 m² en 150 m² is er nog de uitbreidingsmogelijk van 10%.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Met behulp van de eenvoudige vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO is maximaal 100 m² aan bijgebouwen mogelijk. Dit is dus ruimer dan die in woonwijken waar doorgaans 50 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Het gemeentelijk bijgebouwenbeleid, zoals in het bestemmingsplan Bijgebouwen 1996 en in het bijgebouwenbeleid van 2000 is vormgegeven, is niet van toepassing in het buitengebied.

Voorgestelde regeling

Net als bij agrarische bedrijven is het door provinciaal beleid niet goed mogelijk de in de inventarisatieronde gedane suggestie over te nemen om bouwruimte niet te koppelen aan een standaard maximum, maar afhankelijk te stellen van de ruimtelijke inpassing, c.q. maatwerk te leveren. Overigens vinden wij die gedachte wel sympathiek.

Uitbreidingsruimte voor hoofdgebouwen

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is het niet mogelijk om een woning die kleiner is dan 91 m² uit te breiden. Wij willen aansluiten bij de hedendaagse eisen die mensen aan de omvang van een woning stellen en de ondergrens van 91 m² afschaffen. Dit betekent voor hoofdgebouwen dat deze bij recht 100 m² mogen zijn. Via een vrijstelling kan deze omvang tot maximaal 150 m² worden uitgebreid. Voor de panden die reeds 150 m² zijn, staan we bij vrijstelling een uitbreiding van 10% toe.

Meer ruimte voor bijgebouwen

Om tegemoet te komen aan de vraag naar ruimere bouw mogelijkheden voor bijgebouwen willen wij in de herziening 75 m² aan bijgebouwen bij recht toestaan. Voor percelen tot 1.000 m² is er een vrijstellingsmogelijkheid voor uitbreiding van bijgebouwen tot 100 m². Percelen die groter zijn dan 1.000 m² krijgen via een vrijstellingsbepaling de mogelijkheid om tot maximaal 10% van de perceelsoppervlakte te bebouwen met bijgebouwen waarbij een plafond geldt van 125 m². Bij het verlenen van de vrijstelling worden met name kwalitatieve criteria gehanteerd.

In verband met deze ruime regeling voor hoofd- en bijgebouwen sluiten wij het toepassen van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 3 WRO voor deze zaken in het bestemmingsplan uit. Hieruit valt af te leiden dat daar waar de fysieke ruimte ontbreekt om de toegestane m² bijgebouwen te realiseren de gemeente slechts via een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid meewerkt aan een bouwplan dat het mogelijk moet maken om deze m² buiten het eigenlijke bouwvlak te realiseren.

Overigens vinden wij dat bijgebouwen niet met een plat dak of een licht hellend dak moeten worden opgericht. Dit zal via de voorschriften van het bestemmingsplan worden afgedwongen.

4. Niet-agrarische bedrijven in het buitengebied

Belangrijkste beleidslijnen voor het nieuwe bestemmingsplan

1. In het buitengebied géén bedrijventerreinen realiseren.
2. Kleinschalige bedrijvigheid toestaan in dorpskernen en in vrijgekomen karakteristieke agrarische bebouwing.

Naast agrarische bedrijvigheid komt in het buitengebied ook andere niet-agrarische bedrijvigheid voor. Het gaat daarbij om bedrijven die zijn gelieerd aan het buitengebied dan wel bedrijven die niet of nauwelijks een relatie met het buitengebied hebben. Die laatste bedrijven zijn goed voor de levendigheid in een dorp maar doen soms ook afbreuk aan het leefgenot van omwonenden door geuren/ of stankoverlast, verkeersaantrekkende werking, etc. De vraag is in hoeverre dergelijke bedrijven uitbreidingsmogelijkheden moeten krijgen. Niet alle niet-agrarische bedrijvigheid behandelen we in dit hoofdstuk: recreatieve bedrijven, horeca en detailhandel komen afzonderlijk aan de orde.

Inventarisatieronde

Uit de inventarisatieronde komt naar voren dat het toestaan van nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied op steun mag rekenen. Het zal dan moeten gaan om kleinschalige bedrijvigheid waarvan de overlast voor de omgeving beperkt is. In het buitengebied wordt als vestigingslocatie voor dergelijke bedrijven voornamelijk aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gedacht. Vestiging van dergelijke bedrijven in de dorpen ervaart men verder als positief voor de levendigheid. Het risico wordt onderkend, dat kleinschalige bedrijven in de loop der tijd kunnen uitgroeien tot een omvang die niet gewenst is in het buitengebied. De praktijk geeft hiervan voorbeelden. Het realiseren van bedrijventerreinen in het buitengebied wordt in meerderheid als een ongewenste ruimtelijke ontwikkeling beschouwd. Onder meer de dorpsverenigingen vinden in zijn algemeenheid dat bestaande bedrijven in het dorp uitbreidingsmogelijkheden moet worden geboden. Er kunnen zich evenwel situaties voordoen dat bestaande bedrijven dermate veel overlast voor de omgeving gaan bezorgen, bijvoorbeeld verkeersoverlast, dat zij zich beter op een bedrijventerrein kunnen vestigen. Tot slot werd geopperd, dat bedrijven met een agrarische binding mogen uitbreiden terwijl bedrijven zonder een dergelijke binding de huidige omvang zouden moeten behouden.

Beperkingen

Het Provinciaal Omgevingsplan verwijst nieuwe niet-agrarische of aan de landbouw verwante bedrijven naar bedrijventerreinen. Daarbuiten wordt enkel de ruimte gegeven aan kleine bedrijven die zich willen vestigen in vrijkomende waardevolle panden zoals oude boerderijen. Instandhouding van het pand en verbetering van de leefbaarheid van het platteland is daarbij uitgangspunt. Overigens bleek uit ambtelijk overleg met de provincie over de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1993, dat de omschrijving 'waardevol pand' in de overwegingen geen al te hoge drempel zou mogen opwerpen. Uitbreiding van niet-agrarische bedrijven in het landelijk gebied wordt in principe niet toegestaan. Eerst dient gekeken te worden of verplaatsing naar een bedrijventerrein een alternatief is. Is dit objectief aantoonbaar niet mogelijk, dan is uitbreiding slechts aanvaardbaar om het voortbestaan van het bedrijf te garanderen. De uitbreiding moet evenwel ondergeschikt zijn, mag niet nadelig zijn voor landschap en/of milieu en mag geen ontoelaatbare toename van mobiliteit veroorzaken. De provincie is geen voorstander van nieuwe bedrijventerreinen bij de dorpen.

Bestemmingsplan Buitengebied 1993

Het bestemmingsplan Buitengebied 1993 maakt het onderscheid tussen bedrijven gelieerd aan het buitengebied (in het plan agrarisch verzorgende bedrijven genoemd) en bedrijven die niet of nauwelijks een functionele relatie met het buitengebied hebben.

Agrarisch verzorgende bedrijven worden in het buitengebied acceptabel geacht en zijn als zodanig bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden worden geboden, mits het bedrijf landelijk inpasbaar blijft en geen afbreuk doet aan de in de directe nabijheid gelegen andere functies. Uitbreiding mag in de dorpen binnen het bebouwingsvlak en buiten de dorpen met maximaal 25%. Nieuwe agrarisch verzorgende bedrijven zijn toegestaan in leegkomende boerderijen.

Bedrijven die niet of nauwelijks gerelateerd zijn aan het buitengebied worden in het buitengebied in beginsel geaccepteerd mits zij kunnen worden geschaard binnen de milieucategorieën 1 en 2 of

daaraan gelijk te stellen bedrijven. Uit onderzoek voor het bestemmingsplan Buitengebied 1993 bleek dat de bestaande bedrijven in hogere milieucategorieën kunnen blijven bestaan. Van deze bedrijven is in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 een lijst opgenomen. Enkele bedrijven zijn uitsluitend bestemd voor de huidige bedrijfsactiviteit, omdat wijziging van de bedrijfsactiviteit niet aanvaardbaar wordt geacht. Dit geldt bijvoorbeeld voor de tuincentra en de maneges in het buitengebied. Uitbreiding mag in de dorpen binnen het bebouwingsvlak en buiten de dorpen bij vrijstelling met maximaal 10%. Nieuwe bedrijven zijn na een wijzigingsprocedure toegestaan binnen de muren van leegkomende, te behouden karakteristieke boerderijen. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er dan in principe niet. Een wijzigingsregeling is opgenomen om in de dorpskernen lichte bedrijvigheid toe te staan.

Voorgestelde regeling

Géén bedrijventerreinen in het buitengebied

Allereerst hebben wij uit de gehouden inventarisatieronde geconcludeerd dat onder de geïnterviewde betrokkenen bijzonder weinig draagvlak bestaat voor ontwikkeling van bedrijventerreinen in het buitengebied. Daarbij refereerden vele geïnterviewden aan 'De Groeve', een oplossing die vaak niet als positief werd ervaren. Er worden in het buitengebied dus géén bedrijventerreinen gerealiseerd.

Kleinschalige bedrijvigheid in dorpskernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing

Mede op basis van de resultaten van de inventarisatie kiezen wij ook voor het overige voor handhaving van de bestaande regeling: het toestaan van vestiging van kleinschalige bedrijvigheid - milieucategorieën 1 en 2 of daaraan gelijk te stellen bedrijven - in het buitengebied. De bedrijven kunnen zich vestigen binnen de muren van waardevolle panden, in vrijgekomen karakteristieke agrarische bebouwing en in de dorpskernen. Instandhouding van waardevolle panden is daarbij het belangrijkste uitgangspunt. Er zullen criteria worden gehanteerd die waarborgen dat de bedrijvigheid noch bij vestiging noch in de toekomst ontoelaatbare overlast voor de omgeving met zich mee brengt. Mogelijk dat daarvoor ter meerdere zekerheid een privaatrechtelijke overeenkomst – met kettingbeding - met de initiatiefnemer wordt afgesloten.

Naar de bestaande legale bedrijvigheid is in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied 1993 onderzoek gedaan met als eindconclusie dat deze bedrijven gehandhaafd kunnen blijven. Er doen zich momenteel geen ontwikkelingen of feitelijke omstandigheden voor die heroverweging van deze keuze noodzakelijk maken. Bestaande bedrijven worden uitbreidingsmogelijkheid geboden overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied 1993. Voor bedrijven in de kernen houdt dit in, dat de uitbreidingsmogelijkheden gering en soms zelfs afwezig blijven. Uitbreiding kan immers alleen binnen het bouwvlak, dat in de meeste gevallen 'strak' om bestaande bebouwing is getrokken. Het gemeentebestuur kiest hiervoor omdat het deze categorie van bedrijven zoveel mogelijk wil stimuleren naar een meer passende locatie te verplaatsen. Verder blijft de situatie bestaan, dat de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande agrarische gerelateerde bedrijvigheid buiten de kernen groter zijn dan die voor de bedrijven die niet een dergelijke binding hebben.

Specifiek bestemmen/maneges

Tevens blijft de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 1993 gehandhaafd om bepaalde bedrijvigheid specifiek te bestemmen. Wijziging van de huidige bedrijfsactiviteit in een andere bedrijfsactiviteit wordt in die gevallen niet wenselijk geacht. Zoals hierboven al gemeld, geldt een dergelijke wijze van bestemmen onder anderen voor maneges en tuincentra, maar bijvoorbeeld ook voor de monumentale molen in Kropswolde.

Voor wat betreft maneges willen wij nog het volgende opmerken. Nieuwe locaties worden door de provincie alleen aan stadsranden toegestaan. De gemeente neemt de aanbeveling van de provincie om terughoudend te zijn met medewerking aan de totstandkoming van nieuwe maneges ter harte. Eén reden voor de terughoudendheid is dat maneges veel verkeersbewegingen genereren.

De twee bestaande maneges in de gemeente zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 specifiek bestemd. De gemeente werkt momenteel mee aan het voornemen van de heer Nieboer om aan de Van der Duyn van Maasdamweg een manege te realiseren. De benodigde vrijstellingsprocedure moet nog doorlopen worden. Wij staan op het standpunt, dat met de twee bestaande en de nog te realiseren manege het maximaal aantal maneges in de gemeente is bereikt.

5. Detailhandel, horeca & recreatie

Belangrijkste beleidslijnen voor het nieuwe bestemmingsplan

1. Uitbreiding van bestaande detailhandelsbedrijven en vestiging van nieuwe bij het dorp passende detailhandelsbedrijven in dorpskernen blijven bestaan. Buiten de dorpsgebieden zijn behalve voor de bestaande detailhandelsbedrijven géén mogelijkheden voor nieuwe detailhandelsvestigingen, afgezien van hetgeen onder 2. wordt gesteld.
2. Het beleid t.a.v. detailhandel in het buitengebied als volgt formuleren:
 - beperkte detailhandel als nevenfunctie van agrarische bedrijvigheid toestaan onder de voorwaarde dat de detailhandel een relatie heeft met het buitengebied c.q. agrarische bedrijvigheid;
 - produktiegebonden detailhandel voortvloeiend uit toegestane bedrijfsactiviteiten in vrijgekomen karakteristiek agrarische bebouwing toestaan.
3. Uitbreiding van bestaande horecabedrijven en vestiging van nieuwe horecabedrijven in en om de dorpskernen is onder voorwaarden mogelijk.
4. Nieuwe recreatieve ontwikkelingen in het buitengebied worden in principe toegelaten.

DETAILHANDEL. Detailhandel is een op zichzelf staande functie in het buitengebied. Het valt moeilijk te scharen onder de noemer niet-agrarische bedrijvigheid. Niettemin bestaan er beleidsmatig raakvlakken met het beleid ten aanzien van zowel agrarische- als niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied. Aan de leefbaarheid in dorpen kan detailhandel een belangrijkste bijdrage leveren. Dorpsbewoners waarderen het als ze niet voor al hun boodschappen naar grotere plaatsen hoeven te reizen. Er zijn ook nadelen. Zo zou het overal toestaan van detailhandel afbreuk kunnen doen aan het detailhandelconcentratiebeleid dat de gemeente nastreeft en zijn wegen in het buitengebied vaak niet berekend op de soms drukke verkeersstromen die detailhandel veroorzaakt.

HORECA. In de beleidsnota 'Horeca goed gevestigd' door de raad vastgesteld in 1996 is het ruimtelijk beleid voor horeca-bedrijven vastgelegd. Het ruimtelijk beleid met betrekking tot prostitutiebedrijven is in 2002 door de raad vastgesteld in de beleidsnota 'Prostitutiebeleid Hoogezand-Sappemeer'.

RECREATIE. In de beleidsnota 'Recreatie en Toerisme in H-S', door de raad vastgesteld in 2000, is het gemeentelijk beleid voor recreatie en toerisme vastgelegd. Bij het buitengebied passende recreatieve voorzieningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het buitengebied.

Inventarisatieronde

DETAILHANDEL. Uit de gesprekken gevoerd in de inventarisatiefase bleek, dat kleinschalige detailhandel analoog aan kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied een bijdrage kan leveren aan de levendigheid van het platteland, mede gelet op de ontwikkelingen in de landbouwsector.

HORECA. Voor een horecavestiging welke past binnen de schaal van het dorp en geen afbreuk doet aan de leefomgeving geldt hetzelfde. Opmerkingen over bestaande prostitutiebedrijven kwamen in de inventarisatieronde niet naar voren.

RECREATIE. Na de herstructurering van het recreatiegebied Meerwijck is het voor het gebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Daardoor valt het gebied nu buiten het plangebied voor het bestemmingsplan Buitengebied. Het nieuwe bestemmingsplan verandert daaraan niets. Het is opvallend, dat er slechts twee vrijstellingen zijn verleend voor het exploiteren van een zogenaamde mini-camping. Beide mini-campings zijn gesitueerd aan de Woldweg in Kropswolde. Bij het verlenen van de eerste vrijstelling hebben Burgemeester en Wethouders vanuit landschappelijk oogpunt besloten om maximaal twee minicampings aan de Woldweg toe te laten. Het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied brengt daarin geen verandering.

Beperkingen

DETAILHANDEL. Uit het POP menen wij op te maken, dat detailhandel in principe zou kunnen binnen het beleid voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied. Daarbij wordt de kanttekening gemaakt, dat dit geen structurele verstoring mag betekenen voor bestaande

winkelvoorzieningen. Uit de ambtelijke bespreking met de provincie over de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1993 kwam naar voren, dat terughoudend dient te worden omgegaan met detailhandel in het buitengebied vanwege de verkeersaantrekkende werking daarvan. Uiteraard dient ook met andere uitstralingseffecten rekening te worden gehouden. De maximale oppervlakte bij detailhandel als agrarische neventak mag maximaal 60 m² bedragen.

Bestemmingsplan Buitengebied 1993

DETAILHANDEL. Het bestemmingsplan Buitengebied 1993 is terughoudend over detailhandel in het buitengebied. Bestaande detailhandel en daaraan voor wat betreft publieksaantrekkende werking verwante functies (banken, postkantoren, kapper e.d.) is als zodanig bestemd. Uitbreiding van bestaande detailhandelsbedrijven en vestiging van nieuwe bij het dorp passende detailhandel is mogelijk. Buiten de dorpsgebieden zijn behalve voor de bestaande detailhandelsbedrijven geen mogelijkheden voor nieuwe detailhandelsvestigingen.

HORECA. De bestaande horecabedrijven in het buitengebied zijn als zodanig bestemd. Tot horeca wordt gerekend café, motel, wegrestaurant, clubhuis, seksclub en cafetaria. Uitbreiding van bestaande bedrijven dient mogelijk te zijn, mits:

- de uitbreiding niet strijdig is met de leefbaarheid van de dorpen
- de betreffende uitbreiding landschappelijk inpasbaar is
- dit passend is binnen de schaal van het dorp
- er geen onevenredige afbruik wordt gedaan aan omliggende bestemmingen

Vestiging van nieuwe horeca bedrijven is alleen mogelijk als:

- de vestiging de leefbaarheid van de dorpen bevordert
- de betreffende vestiging past binnen de schaal van het dorp
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan omliggende bestemmingen.

RECREATIE. In het bestemmingsplan Buitengebied 1993 worden de volgende uitgangspunten voor recreatieve ontwikkelingen als volgt verwoord:

1. de bestaande recreatieve voorzieningen in het Meerwijck gebied moeten worden versterkt;
2. het vergroten van de mogelijkheden voor extensieve vormen van recreatie met name in het uitloopgebied aan de zuidzijde van Hoogezand-Sappemeer.

Voorgestelde regeling

DETAILHANDEL. De gemeentelijke nota 'Detailhandel in beweging' van april 1996 gaat niet specifiek in op detailhandel in het buitengebied. In de nota wordt verwezen naar het in het bestemmingsplan buitengebied 1993 neergelegde beleid voor detailhandel. Voorgesteld wordt de regeling in het bestemmingsplan 1993 voor bestaande detailhandelsbedrijven grotendeels over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Dit beleid is hierboven toegelicht. Een beperkte verruiming op het platteland kan worden toegestaan:

- nieuwe detailhandel als nevenfunctie van agrarische bedrijvigheid willen we beperkt toestaan, al moet de detailhandel wel een relatie met het buitengebied en agrarische bedrijvigheid hebben;
- produktiegebonden detailhandel voortvloeiend uit toegestane bedrijfsactiviteiten in vrijgekomen karakteristiek agrarische bebouwing willen we eveneens toestaan.

Wij denken dat verruiming van de regeling in samenhang met andere ontwikkelingen - bijvoorbeeld ontwikkeling van de vaarverbinding Zuidlaardermeer-Oost Groningen - een bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid van het platteland. Aan de omvang en de uitstraling van de detailhandel dient een maximum te worden gesteld. Ingezet wordt op een maximum verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel gesteld van 60 m². Verder zal de activiteit zich moeten beperken binnen bestaande gebouwen. Deze en andere relevante voorwaarden zullen in een vrijstellingsregeling worden opgenomen. Per concreet verzoek kan dan worden beoordeeld of een bepaalde ontwikkeling wenselijk is. Aangezien nieuwe detailhandel naar aard en omvang wordt beperkt, is er geen sprake van een doorkruising van het gemeentelijk detailhandelbeleid.

HORECA. De nota's 'Horeca goed gevestigd' en 'Prostitutiebeleid Hoogezand-Sappemeer' borduren voort op de regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 1993. In de herziening kan de regeling uit dat bestemmingsplan worden overgenomen. Met name in Kiel-Windeweer – waar het Kieldiep weer

bevaarbaar wordt gemaakt – kan horeca een welkome aanvulling zijn om het dorp te verlevendigen en de vaarroute vanaf het Zuidlaardermeer aantrekkelijker te maken.

De bestaande prostitutiebedrijven zijn in het buitengebied bestemd. Prostitutiebedrijven vestigen zich vaak – vanwege privacy – in landelijk gebied. Of een nieuw bedrijf zich kan vestigen in het buitengebied hangt ruimtelijk gezien af van de ligging ten opzichte van nabij gelegen bebouwing.

Andere overwegingen die een rol spelen bij vestiging zijn (parkeer-)overlast en welstand. De exploitatievergunning is voor prostitutiebedrijven een belangrijk sturingsinstrument. Nieuwe bedrijven zijn op voorhand niet uitgesloten. Dit zal via een wijzigingsbevoegdheid moeten gebeuren.

RECREATIE. De nota 'Recreatie en toerisme' is als onderlegger gebruikt voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Recreatieve ontwikkelingen in het buitengebied - mits passend in de omgeving - worden in principe toegestaan. Daarbij kan gedacht worden aan de vestiging van minicampings²², tuinrecreatie (theetuinen, beeldentuinen, modeltuinen etc.), galerieën, pensions/kampeerboerderijen/erfgoedlogies. Watergebonden recreatieve activiteiten, zoals verhuur van kano's / waterfietsen in Kiel-Windeweer, worden vanwege het bevaarbaar maken van het kieldiep toegejuicht. Uiteraard gelden voor alle recreatie-activiteiten, dat de activiteit moet passen in de omgeving en de schaal van het dorp.

-- X --

²² Bij het verlenen van de eerste vrijstelling hebben Burgemeester en Wethouders vanuit landschappelijk oogpunt besloten om maximaal twee minicampings aan de Woldweg toe te laten.

Overzicht inventarisatiefase bestemmingsplan Buitengebied

Strekking notitie:

Bedoeld is in deze notitie de voor- en nadelen van de verschillende beleidskeuzes voor het bestemmingsplan in kaart te brengen, zonder een inhoudelijke voorkeur uit te spreken. De notitie is uitvloeisel van gesprekken met betrokkenen bij het buitengebied en vormde de basis voor discussie met de commissie Ruimte en het college van burgemeester en wethouders over de Nota van uitgangspunten voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Achtergrond:

In 2003 zijn in het kader van de aanstaande herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vele gesprekken gehouden. De gedachte achter de gehouden inventarisatiefase is:

1. inzicht te verkrijgen in de wensen van betrokkenen voor de toekomst van het plangebied c.q. de belangrijkste te maken beleidskeuzes in kaart te brengen;
2. duidelijkheid te verkrijgen over de (met name provinciale) beleidsmatige en wettelijke kaders waaraan de gemeente bij bepaling van zijn beleidskeuzes voor het buitengebied gebonden is.

Uiteindelijk doel is natuurlijk te komen tot een zodanig bestemmingsplan Buitengebied dat weer minimaal tien jaar actueel genoemd kan worden. Naast wensen en kaders brachten de gesprekken waardevolle kennis over hoe de verschillende beleidskeuzes juridisch kunnen worden vertaald in het op te stellen bestemmingsplan. Vele betrokkenen hebben tijdens de gesprekken overigens aangegeven zeer positief te zijn over de – volgens hun - bijzondere aanpak van de gemeente.

Met de volgende betrokkenen is gesproken:

- Extern:
- Dienst Landelijk Gebied
 - dorpsvereniging Kiel-Windeweer
 - dorpsvereniging Kropswolde
 - dorpsvereniging Westebroek
 - Land- en tuinbouwverenigingen
 - Libau, welstand- en monumentenzorg
 - KIM, kerngroep milieuzaken H-S
 - Milieufederatie Groningen
 - Provincie (ambtelijk)
 - Rijksdienst voor de Monumentenzorg
 - Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
 - Stichting Het Groninger Landschap
 - Vereniging Natuurmonumenten
 - Waterschap Hunze en Aa's
- Intern:
- afdeling Beheer
 - afdeling Bouwen en Wonen
 - afdeling Milieu
 - afdeling Ruimtelijke Ordening en Economische Zaken
 - Gemeentelijke monumentencommissie

Na publicatie in de HS-krant heeft bovendien een tiental burgers en verenigingen gereageerd.

De gesprekken

Hierna worden de 'highlights' uit de inventarisatiegesprekken gegeven. De belangrijkste aan bod gekomen discussiepunten zijn **vet** gedrukt. Opgemerkt zij dat het samenvatten van standpunten er welhaast per definitie toe leidt dat meningsverschillen naar de achtergrond verdwijnen. Voor de specifieke standpunten per betrokkene wordt naar de bijgevoegde gespreksverslagen verwezen. Het gebied Sappemeer Noord – Achterdiep, tuinbouwgebied – maakt wel deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, maar is in de gesprekken relatief weinig aan de orde gekomen. Waarschijnlijk hangt dit samen met het feit dat zeer recent voor het tuinbouwgebied een uitwerkingsplan op het huidige bestemmingsplan is vastgesteld alsmede met het feit dat het gebied geen eigen 'dorpsvereniging' kent waarmee als overkoepelend orgaan kan worden gesproken.

AGRARISCHE BEDRIJVEN

Alle betrokkenen vinden dat het buitengebied primair voor agrarisch gebruik is. Er bestaan wel grote verschillen in inzichten hoe hieraan invulling te geven. Uit de gesprekken komt het beeld naar voren van een agrarische sector die onder druk staat: het aantal bedrijven neemt af, de omvang van de resterende bedrijven neemt toe. Los van de ontwikkeling van de sector maken ook veranderende dierenwelzijnseisen dat meer bebouwing nodig is om hetzelfde aantal dieren te kunnen houden. De mogelijkheden die het huidige bestemmingsplan aan bebouwing en gebruik biedt, worden o.a. door de agrariërs - maar ook door anderen - als te beperkt ervaren. Vrij brede ondersteuning bestaat in het licht van het voorgaande voor het verruimen van de maximale toegestane bebouwingsoppervlakte voor agrariërs. De belangrijkste resterende discussieonderwerpen zijn de volgende...

✓ Uitbreiding en nieuwbouw

- **Moeten nieuwe agrarische bedrijven zich in de gemeente kunnen vestigen?**

Vóór

- Economische impuls.

Tegen

- Verstening van het buitengebied;
- Minder uitbreidingsruimte voor bestaande agrarische bedrijven;
- Het wordt moeilijker een nuttige invulling voor bestaande vrijkomende agrarische bebouwing te vinden;
- Provinciaal beleid biedt nauwelijks handvatten.

- **Moeten agrarische bedrijven uit de gemeente de vrijheid krijgen om zich vanuit de woonlinten te verplaatsen naar nu nog onbebouwde locaties buiten het lint?**

Vóór

- Bestaande agrarische bedrijven krijgen (meer) ruimte voor 'bedrijfsontwikkeling' doordat beperkingen in uitbreidingsmogelijkheden als gevolg van naastgelegen woonbestemmingen wegvallen;
- Overlast voor omwonenden in de linten van agrarische bedrijven vermindert.

Tegen

- Verstening van het buitengebied;
- Problemen bij het vinden van een nuttige invulling voor de vrijkomende achter te laten agrarische bebouwing;
- Verdwijnen van levendigheid uit de dorpen.

Wat vinden betrokkenen?

Agrariërs vinden dat het makkelijker moet worden een nieuw agrarisch bedrijf te beginnen of om het huidige bedrijf te verplaatsen. Dit laatste geldt met name voor Kiel-Windeweer waar een aantal agrarische bedrijven door de milieuregelgeving geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. Het huidige bestemmingsplan vinden de agrariërs in dat opzicht te beperkend. Zeker de aanduiding 'open gebied' beperkt het vooruitzicht van agrariërs.

Hetzelfde geldt voor de bestaande maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte van 1 ha. Andere betrokkenen vinden het open karakter van het gebied belangrijk en willen dat dit kenmerk van het veenkoloniale gebied behouden blijft. Uitbreiding van bestaande agrarische bedrijven is in hun ogen alleen mogelijk indien het landschap niet wordt aangetast en de omgeving geen hinder ondervindt (geluid, stank etc.).

Voor nieuwbouw zien de meeste betrokkenen met name mogelijkheden aan de Kalkwijk. Anderen, waaronder de agrariërs en de Rijksdienst voor Monumentenzorg, zien daarnaast mogelijkheden aan de Zuidlaarderweg en de Vossenburg.

Het provinciaal beleid staat verplaatsing van bedrijven binnen de gemeente toe als er sprake is van een knelpunt, maar voor nieuwe bedrijven in de gemeente is in principe geen plaats. Binnen het provinciale beleid is het mogelijk grotere bouwkavels toe te staan dan het huidige bestemmingsplan doet.

✓ Soorten agrarische activiteiten

- **Moeten intensieve veehouderij en (niet-)agrarische neventakken ruimer worden toegestaan dan het huidige bestemmingsplan dat doet?**

Vóór

- Bestaande agrarische bedrijven krijgen (meer) ruimte voor 'bedrijfsontwikkeling' doordat bestaande beperkingen in gebruiksmogelijkheden wegvallen;
- Ten opzichte van tien jaar geleden is de milieuregelgeving voor intensieve veehouderijen landelijk aanmerkelijk beter geregeld;
- Er bestaan planologisch gezien minder redenen en mogelijkheden om intensieve veehouderij tegen te gaan dan tien jaar geleden.

Tegen

- Het toestaan van intensieve veehouderijen vormt een risico voor de beeldkwaliteit van het buitengebied;
- Intensieve veehouderijen verdraagt zich moeilijk met ecologisch kwetsbare gebieden;
- Het toestaan van intensieve veehouderijen stuit bij enkele betrokkenen op morele bezwaren;
- Er zijn meer – en minder omstrede – manieren om bestaande agrarische bedrijven ontwikkelingsmogelijkheden te bieden zoals het uitbreiden van bebouwingsmogelijkheden en het toestaan van (beperkte) niet-agrarische neventakken.

Wat vinden betrokkenen?

De agrarische bedrijfssector staat, zoals gezegd, onder druk. Bedrijven zoeken naar nevenactiviteiten om hun inkomsten aan te vullen. Anderen willen overschakelen naar een geheel andere activiteit. De belangrijkste kwestie wat dit betreft, is of niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid (intensieve dierenhouderijen) ruimer moet worden toegestaan dan nu het geval is. Betrokkenen blijken zeer verdeeld over de vraag of intensieve veehouderijen als volwaardige agrarische bedrijfsvorm of als neventak moeten worden toegestaan.

Welstand gaf aan dat bebouwing voor intensieve dierenhouderijen veelal minder aantrekkelijk is omdat deze zich minder naar het landschap richt en deze vorm van agrarische bedrijvigheid inherent kortcyclisch van aard is. Kwaliteit van de bebouwing vormt daardoor – aldus Welstand – de sluitpost op de begroting. Milieuorganisaties hebben andere, voornamelijk ethische, bezwaren tegen het toestaan van intensieve veehouderij. Een aantal betrokkenen gaf aan nog steeds het idee te hebben dat overlast van intensieve veehouderijen van een geheel andere orde is dan van grondgebonden agrarische bedrijvigheid.

Toch blijkt uit de gesprekken dat de situatie niet meer dezelfde is als bij het vaststellen van het huidige bestemmingsplan Buitengebied. De afdeling Milieu heeft bijvoorbeeld aangegeven dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt veel minder redenen dan tien jaar geleden zijn om intensieve dierenhouderijen te weren. Gaten in de wetgeving zijn redelijk gedicht. Planologie kan in afstandseisen voorzien. Een ander gegeven is dat tien jaar geleden, naast het beschermen van open gebied, een planologische reden voor het weren van intensieve dierenhouderijen was dat verzuringgevoelige gebieden in de gemeente beschermd moeten worden. Inmiddels is de hoeveelheid als 'verzuringgevoelig' aan te duiden gebied in oppervlakte sterk afgenomen. Alleen rond Westerbroek kent de gemeente verzuringgevoelige gebieden. Beeldkwaliteit van bebouwing kan via een welstandsnota worden afgedwongen. Van belang is mogelijk nog dat in het bestemmingsplan de ecologische hoofdstructuur zal worden vastgelegd. Binnen de als ecologische hoofdstructuur aan te merken gebieden zullen intensieve veehouderijen mogelijk sowieso geheel geweerd moeten worden.

De provincie bezint zich op de vraag in hoeverre het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid planologisch nog relevant is. De achterliggende gedachte ligt in het verlengde van hetgeen de afdeling Milieu naar voren bracht: de bedrijfstak zou zichzelf door de vernieuwde wet- en regelgeving kunnen reguleren. Het geldende provinciale beleid staat dus 'op de helling'.

Naast (neven-)activiteiten als intensieve dierenhouderij willen bedrijven activiteiten kunnen ontplooiën op recreatief gebied, gebruik maken van ondersteunend glas of, bijvoorbeeld, een boerenwinkel kunnen starten. In zijn algemeenheid is er brede ondersteuning voor het toestaan van kleinschalige nevenactiviteiten, die in ieder geval verwant zijn aan de agrarische branche, zo lang de activiteiten geen overlast voor de omgeving veroorzaken. De afdeling Bouwen en Wonen wijst er op dit punt expliciet op dat gewaakt moet worden voor de handhaafbaarheid van bepalingen.

✓ Vrijkomende agrarische bebouwing

- **Moet er een 'ruimte voor ruimte' regeling komen?**

Alle betrokkenen vinden dat er meer mogelijkheden moeten komen om vrijkomende karakteristieke agrarische bebouwing te benutten zodat deze behouden blijft. Suggesties zijn kleinschalige bedrijfjes toe te staan die geen overlast veroorzaken voor hun omgeving en woningbouw of wooncomplexen in leegkomende boerderijen te realiseren.

De provincie gaf aan deze mogelijkheden niet op voorhand uit te sluiten en tevens dat vanuit hun beleid een boerderij snel als 'karakteristiek' wordt aangemerkt. Er lijkt weinig op tegen.

De agrariërs stelden ook een 'ruimte voor ruimte regeling' voor. Dit houdt in dat bij sloop van agrarische bebouwing de agrariër de mogelijkheid krijgt een woning te 'zetten' op een geschikte locatie. Een vraag is of deze mogelijkheid nader dient te worden onderzocht.

WONEN

Als het gaat om wonen in het buitengebied is de terugkerende vraag in hoeverre daaraan moet en kan worden meegewerkt. In zijn algemeenheid mag uit de discussies met betrokkenen worden afgeleid dat er brede ondersteuning voor realisering van bescheiden aantallen nieuwe woningen bestaat.

Daarnaast blijkt uit de gesprekken dat de maatschappelijke trend naar 'ruimer wonen' zich vertaalt in de vraag om ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden. Dat deze trend een maatschappelijke realiteit is, laat zich illustreren door het feit dat bijna de helft van de lopende vrijstellingsprocedures ex artikel 19, 1 of 2, WRO betrekking hebben op bouwplannen voor het buitengebied. De discussie op hoofdlijnen...

✓ Nieuwbouw

- **In hoeverre moet nieuwbouw in het buitengebied in de dorpen Westerbroek, Kiel-Windeweer en Kropswolde en langs de linten bij het Achterdiep, Tripscompagnie, Kalkwijk en Borgercompagnie worden toegestaan?**

Vóór

- Woningbouw in kleine kernen levert een bijdrage aan de leefbaarheid van de dorpen;
- Woningbouw in kleine kernen vergemakkelijkt het bestaande bewoners in hun eigen dorp te blijven wonen;
- Woningbouw in het buitengebied levert een kwaliteit aan wonen op die de gemeente in de bebouwde kom Hoogezand-Sappemeer moeilijker kan leveren.

Tegen

- Verstening van het buitengebied;
- Nieuwe woningbouw kan karakteristiek van de dorpen aantasten.

Wat vinden betrokkenen?

Er is vraag naar beperkte nieuwbouw van woningen in het buitengebied, vanuit de dorpen Kiel-Windeweer en Westerbroek. De dorpsverenigingen denken aan twintig woningen in tien jaar. De dorpsvereniging van Kropswolde heeft aangegeven dat er, voor zover hen bekend, geen brede vraag naar nieuwe woningbouw in Kropswolde bestaat. Andere betrokkenen vinden woningbouw in Westerbroek en in Kiel-Windeweer een goede ontwikkeling maar wijzen wel op zorg voor de inpassing van nieuwbouw. Er moeten eisen gesteld worden aan plaats en uiterlijk van de woningen, en dat geldt zeker voor het karakteristiek veenkoloniale Kiel-Windeweer. Alle betrokkenen vinden een 'nieuwbouwpukkel' esthetisch onaantrekkelijk. Naast woningbouw in de kernen Westerbroek en Kiel-Windeweer zou woningbouw op 'historische plekken' aan de oude linten Achterdiep, Tripscompagnie, Kalkwijk en Borgercompagnie kunnen worden overwogen.

Uit het gesprek met de provincie en uit het Provinciaal Omgevingsplan blijkt dat er voor Westerbroek mogelijkheden tot woningbouw bestaan. In Kiel-Windeweer ligt dit veel moeilijker. Over nieuwbouw aan de linten Kielsterachterweg, Kalkwijk en Borgercompagnie is met de provincie niet van gedachten gewisseld.

✓ Uitbreidingsmogelijkheden hoofd- en bijgebouwen

- **Moet meer bebouwing voor hoofd- en bijgebouwen worden toegestaan?**

Vanuit de afdelingen Milieu, BWO en RO/EZ is aangegeven dat zij in de praktijk ervaren dat de uitbreidingsmogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen in het huidige bestemmingsplan in de praktijk te beperkt zijn. Bewoners hebben meer ruimte nodig dan het huidige bestemmingsplan hen biedt.

Als redenen voor het toestaan van meer uitbreidingsmogelijkheden noemen de afdelingen het bieden van mogelijkheden voor ruimte-intensieve hobby's en het bewoonbaar maken dan wel houden van kleine arbeidershuisjes in het buitengebied. Het karakter van het gebied is bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden die in een concrete situatie geboden kunnen worden. In plaats van maxima aan de bebouwingsoppervlakte wordt in dit verband door enige afdelingen dan ook voorgesteld de bebouwingsmogelijkheden afhankelijk te stellen van de perceelsoppervlakte.

Uit het gesprek met de provincie blijkt dat er ten opzichte van het huidige bestemmingsplan onder voorwaarden – die strenger zijn naarmate het om meer oppervlakte gaat - inderdaad meer bebouwing toegestaan kan worden.

✓ Bedrijvigheid bij huis

- **Moeten vormen van bedrijvigheid aan huis worden toegestaan?**

Betrokkenen vinden dat aan huis verbonden beroepen moeten worden toegestaan. De dorpsvereniging van Kiel-Windeweer gaat iets verder; men ziet mogelijkheden als het nieuwe vaarcircuit wordt gerealiseerd. De dorpsvereniging wil dat de planologie geen beletsel vormt om bijvoorbeeld een theetuintje, logies met ontbijt of een pensionnetje te starten. In mindere mate geldt deze wens ook voor de dorpsverenigingen van Westerbroek en Kropswolde. Een bezwaar dat aan het toestaan van deze ontwikkeling kan kleven is dat het moeilijk is paal en perk aan de omvang en soort van toe te stane 'bedrijvigheid' te stellen. Daarnaast is het zo dat de mogelijkheid tot het realiseren van vormen van bedrijvigheid bij huis de aantrekkingskracht van het ingebruiknemen van leegstaande agrarische bebouwing zou kunnen beperken.

Provinciaal beleid sluit de ontwikkelingen, zoals hiervoor geschetst, niet op voorhand uit.

BEDRIJVIGHEID

Welke vormen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied kunnen worden toegestaan, is van oudsher een bron van meningsverschillen tussen gemeente en bedrijven en sommige andere betrokkenen in het buitengebied. Bepaalde soorten bedrijvigheid zou de gemeente liever op een industrieterrein of op een andere locatie in Hoogezand-Sappemeer zien. In het huidige bestemmingsplan hebben deze bedrijven – gedacht kan worden aan bijvoorbeeld Doeland, de Witte Tapijtboerderij, Nieboer, Barkhuis Koekfabriek of Van Delden – daarom geen of geringe uitbreidingsmogelijkheden gekregen. De vraag is of het huidige, stringente beleid, ten aanzien van die categorie bedrijven moet worden voortgezet én in hoeverre nieuwe vormen van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied kunnen worden toegestaan. Betrokkenen reageren als volgt...

✓ Bestaande vormen van niet-agrarische bedrijvigheid

- **Moeten de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande, aan het buitengebied 'wezensvreemde' vormen van bedrijvigheid 'bevroren' blijven?**

Vóór

- Het gaat gebruik van het buitengebied voor functies die daar niet passen - omdat ze overlast voor hun omgeving veroorzaken of het gemeentelijk beleid hen graag elders zou zien - tegen;
- Het stimuleert aan het buitengebied wezensvreemde bedrijven te verplaatsen naar een locatie waar ze beter passen;
- Het bevordert de ontwikkelingskansen voor concurrerende bedrijven die zich op een qua grondprijs duurder en qua gebruik passender locatie hebben gevestigd.

Tegen

- Het in hun uitbreidingsmogelijkheden beknotten van bedrijvigheid in het buitengebied kan er bij gebrek aan alternatieven binnen de gemeente toe leiden dat bedrijven over de gemeentegrens verdwijnen;
- Het bevroren van bedrijven vermindert de levensvatbaarheid van bestaande bedrijven;
- Aanwezigheid van bedrijvigheid wordt als een vorm van levendigheid gezien.

Wat vinden betrokkenen?

Dorpsverenigingen vinden ook bedrijvigheid bijdragen aan de leefbaarheid en levendigheid van de dorpen. Zij willen bestaande bedrijven dan ook behouden. Wel geven ze aan dat bedrijven een omvang kunnen bereiken waarop ze beter uit het dorp kunnen vertrekken. De dorpsverenigingen zien momenteel geen situaties waarvoor dit geldt.

De dorpsvereniging van Westerbroek suggereert dat het bedrijf De Vries aan de Oudeweg in overleg met de gemeente tot een verplaatsingsregeling komt. In Kiel-Windeweer ziet de dorpsvereniging evenmin het leefklimaat onaanvaardbaar versturende bedrijven, zou de dorpsvereniging het bedrijf Nieboer graag anders ontsloten zien dan nu het geval is. Nu wordt het bedrijf via een route door de straat Nieuwe Compagnie ontsloten. Voorstel is het bedrijf via een directe route op de Zuidlaarderweg te ontsluiten. Dit is ooit aan de provincie voorgesteld maar afgewezen. Onbekend is waarom.

De provincie zei dat uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied alleen aan de orde kan zijn als verplaatsing naar een industrieterrein niet mogelijk is en de uitbreiding noodzakelijk is 'om het voortbestaan van het bedrijf te garanderen'.

✓ Toestaan nieuwe, kleinschalige niet-agrarische bedrijven

- **Moeten nieuwe vormen van bedrijvigheid worden toegestaan?**

Er is brede ondersteuning voor het toestaan van kleinschalige bij het buitengebied passende bedrijvigheid. Zoals al genoemd kan daarbij als locatie primair worden gedacht aan vrijkomende agrarische bebouwing. Ook in dorpen zelf moet bedrijvigheid zich kunnen vestigen, als dit niet gepaard gaat met overlast. Een gevaar bij het toestaan nieuwe bedrijvigheid in het buitengebied is dat ontwikkelingen op gang worden gebracht, die uiteindelijk niet in het buitengebied passen.

De provincie staat positief tegenover vestiging van kleinschalige niet-agrarische en milieuhinderlijke bedrijvigheid in leegkomende agrarische bebouwing indien daarmee karakteristieke bebouwing behouden blijft. Daarbuiten staat de provincie geen nieuwe niet-agrarische bedrijvigheid toe.

NATUUR EN LANDSCHAP

- **Worden de landschappelijke karakteristieken van het buitengebied voldoende beschermd?**

Een vraagstelling vooraf was in hoeverre betrokkenen van mening zijn dat de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied voldoende worden beschermd. Tijdens gesprekken is gebleken dat eigenlijk alle betrokkenen van mening zijn dat het beschermen van die kwaliteiten een van de sterke punten uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied is. Belangrijke dragers voor die bescherming zijn de aanduidingen 'opstreckende verkaveling' en 'veenkoloniaal gebied' op de plankaart en het aanlegvergunningstelsel dat in de voorschriften is opgenomen en dat bijvoorbeeld de 'wijkenstructuur' rondom Kiel-Windeweer beschermt. Archeologische waarden blijken momenteel wel onvoldoende beschermd, aldus enkele betrokkenen. Zij hebben verder het volgende gezegd...

✓ Oordeel over huidige planologische bescherming

In het algemeen hebben betrokkenen de indruk dat het landschap voldoende wordt beschermd, sommigen vinden de bescherming zelfs te ver gaan. De Milieufederatie wees er in dit verband op dat waar zij van andere gemeenten in Groningen dikke dossiers hebben liggen, van de gemeente Hoogezand-Sappemeer slechts een zeer dun en oud dossier bestaat. Het aanlegvergunningstelsel dat in het huidige bestemmingsplan is opgenomen, wordt als een waardevol instrument voor landschapsbescherming gezien. Agrariërs vinden het stelsel, met name in open gebied evenwel te rigoureu. Zij vinden de aanwezigheid van een gezonde agrarische sector het fundament voor een buitengebied met grote landschappelijke kwaliteiten. Houtteelt of bebouwing is in open gebied bijvoorbeeld uitgesloten. Agrariërs willen met name die laatste mogelijkheid open houden.

✓ Waterberging

De Westerbroekstermadepolder en de Kropswolderbuitenpolder zijn aangewezen als waterbergingsgebied. Het nieuwe bestemmingsplan moet hiermee rekening houden. In genoemde gebieden zal waterberging expliciet als nevenfunctie van natuur in de doeleindenomschrijving worden opgenomen. De Vereniging Natuurmonumenten geeft aan dat nieuwe gebieden gezocht worden. Plannen daarvoor zijn prematuur zodat er op dit moment niets over gezegd kan worden.

✓ Ecologische verbindingszone

Een brede wens onder betrokkenen – provincie, Milieufederatie, KIM, afdelingen binnen het gemeentelijk apparaat - is om de ecologische verbindingszone aan te geven op de plankaart. De aanwezigheid van de ecologische verbindingszone vraagt om zorgvuldige afstemming met buurbestemmingen.

✓ Archeologische waarden

Het aanlegvergunningenstelsel voor archeologische waarden moet volgens o.a. de Rijksdienst voor Oudheidkundig bodemonderzoek worden uitgebreid. Deze heeft een 'standaardmodel' toegezonden en kaarten verstrekt van de te beschermen gebieden.

BEELDKWALITEIT

- **Hoe kan het bestemmingsplan Buitengebied bijdragen aan bescherming en versterken van de beeldkwaliteit in het plangebied?**

De landschappelijke kwaliteit van het buitengebied blijkt volgens betrokkenen dus goed te kunnen worden gewaarborgd. Meer aandacht vragen de betrokkenen voor de beeldkwaliteit van de bebouwing. Hierbij hoeft overigens niet gedacht worden aan gemeentelijke of rijksmonumenten, die zelfstandige bescherming genieten op grond van de Monumentenverordening en monumentenwet. Met name met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Welstand en de dorpsverenigingen is over het onderwerp gesproken. Met de gemeentelijke monumentencommissie volgt in juni een gesprek. Overigens moeten de mogelijkheden van een bestemmingsplan als zelfstandig instrument voor het garanderen van beeldkwaliteit niet worden overschat. Uiteindelijk zal de gemeentelijke welstandsnota daarbij de cruciale rol spelen.

Belangrijkste ontwikkeling die zich in de komende planperiode op dit gebied planologisch voordoet, is het van rijkswege – doch op verzoek van de gemeente - aanwijzen van Kiel-Windeweer als 'beschermde dorpsgezicht'. De gemeentelijke opgave is het – zo is algemene teneur van de gesprekken - om een planologische regeling te creëren die het karakteristiek Veenkoloniaal van Kiel-Windeweer beschermt, zonder nieuwe ontwikkelingen volledig uit te sluiten. Bescherming van doorzichten naar vanuit het lint naar het open achterland, bruggen, oevers en kenmerkende verkaveling lijken essentiële elementen. Het bestemmingsplan kan daarvoor een handvat bieden. Op andere plekken in het buitengebied wordt eveneens aandacht voor beeldkwaliteit gevraagd, ook vanuit dorpsverenigingen die geen 'nieuwbouwpukkels' willen, maar bij het dorp passende bebouwing.

Bijlage 2

Vraag en antwoordtabel inventarisatieronde

Wie	Wat	Reactie gemeente	NvU
Land- en Tuinbouwverenigingen.	Men verzoekt om meer ruimte voor agrarische bebouwing. Meer bebouwingsoppervlakte is mede nodig om te kunnen voldoen aan wettelijke eisen.	De gemeente hanteert in het bestemmingsplan het maximale van de mogelijkheden die GS in het provinciaal omgevingsplan aan bebouwingmogelijkheden willen bieden; daarboven is extra bebouwing alleen nodig als dierenwelzijnseisen dat noodzakelijk maken.	Hoofdstuk 'Landbouw'.
	Het nieuwe bestemmingsplan zou meer flexibiliteit moeten bieden.	Bescherming van belangrijke landschappelijke waarden blijft intact; daarbuiten is een groot aantal flexibiliteitsbepalingen opgenomen, ook voor nieuw gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing bestaan ruime mogelijkheden.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw' en 'Landschap'.
	De aanduiding 'open gebied' zou voor een beperkter gebied moeten gelden.	Het open gebied vertegenwoordigt één van de belangrijkste landschapskenmerken van het gemeentelijk buitengebied; het gemeentebestuur wil deze beschermen; op de plankaart van het bestemmingsplan wordt de aanduiding slechts daar waar deze niet meer overeenstemt met de feitelijke situatie verwijderd.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het starten van een nieuw bedrijf moet makkelijker worden.	Nieuwe bedrijvigheid, mits kleinschalig van aard, mag in dorpskernen en in vrijkomende agrarische bebouwing worden gestart; de uitbreidingsmogelijkheden buiten de bestaande bebouwing blijven beperkt.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	M.b.t. vrijkomende agrarische bedrijven wordt verzocht de mogelijkheden na te gaan van een 'ruimte voor ruimte' regeling.	Het is niet de bedoeling dat sloop van overtollige bebouwing tot geheel nieuwe bebouwing elders in het buitengebied leidt. In het geven van uitvoering aan de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van wooncomplexen in aan het agrarisch gebruik onttrokken bebouwing kan deze suggestie mogelijk toch enige weerslag krijgen; in het voorontwerpbestemmingsplan (juridische toelichting) wordt hierop teruggekomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Men vraagt aandacht voor de spanning tussen de woonfunctie en agrarische bedrijven in het buitengebied. Mede in relatie tot vrijkomende agrarische bedrijven.	Nieuwe functies in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bebouwing.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Onderscheid grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven laten vervallen; agrarische bedrijven meer mogelijkheden bieden voor neventakken.	Het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid blijft in stand, wel krijgen bestaande agrarische bedrijven ruimere mogelijkheden een niet-grondgebonden neventak te starten.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Ruimte bieden voor (niet-agrarische) nevenactiviteiten agrariërs en zgn. ondersteunend glas.	Deze suggestie is overgenomen. Voor 'ondersteunend glas' blijven de regels gelden die in het bestemmingsplan Buitengebied 1993 zijn opgenomen: binnen het agrarische bouwkegel is 'ondersteunend glas' toegestaan.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Het zou geen automatisme moeten zijn, dat gronden aangekocht om te dienen als aspirant natuurgebied ook een 'natuurfunctie' krijgen.	Dat klopt, aan het toekennen van een functie gaat een afweging vooraf.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De status van beschermd dorpsgezicht van Kiel-Windeweer moet niet leiden tot het vastzetten van agrarische ontwikkelingen in dat gebied.	De gemeente denkt dat het mogelijk is een evenwicht te bereiken tussen bescherming van de waarden en behoud en ontwikkeling van de levendigheid in Kiel-Windeweer	Hoofdstuk 'Landschap'.

	Een tweede lint (Vossenburg?) zou een oplossing kunnen bieden voor de voorkomende spanning tussen wonen en agrarische bedrijvigheid.	Voor grondgebonden agrarische bedrijven zonder uitbreidingsmogelijkheden – beoordeeld vanuit milieuhygiënische wetgeving - wordt het mogelijk te verplaatsen naar De Vossenburg, overigens wordt niet verwacht dat daarmee een 'tweede lint' ontstaat.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	De bestemmingsvoorschriften inzake grondgebonden agrarische bedrijven dienen te worden geactualiseerd.	De suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Bouwhoogte tot 8 meter voor silo's overeenkomstig provinciaal beleid moet kunnen.	De suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
Dorpsvereniging Kiel-Windeweer.	Wordt voor Kiel-Windeweer een apart bestemmingsplan gemaakt, of wordt het een onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied?	Het beschermd dorpsgezicht blijft onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen het bestemmingsplan kunnen de karakteristieken van het dorp prima worden beschermd.	Inleiding.
	Kunnen de bouwblokken van agrarische bedrijven in het lint dieper worden?	Er komt geen aparte regelingen voor agrarische bouwblokken in het lint; de huidige regeling biedt voldoende mogelijkheden.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Kan de maximale goothoogte voor agrarische bedrijfsbebouwing worden verhoogd?	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Wordt het mogelijk voor agrarische panden logies en/of een boerencamping te beginnen?	Ja.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Wordt het mogelijk voor agrarische bedrijven om vakantiehuisjes bij het bedrijf te zetten?	Nee, niet-agrarische bedrijfsmatige nevenactiviteiten moeten in principe in bestaande bebouwing worden gerealiseerd.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Wil de gemeente meewerken aan realisering van 20 nieuwe woningen in de komende 10 jaar?	Ja, als bij uitwerking van de Nota van Uitgangspunten blijkt dat inpassing verantwoord kan geschieden.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Is het mogelijk alleen woningen te bouwen voor inwoners uit het dorp?	Mogelijk misschien, wenselijk niet.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Wil de gemeente meewerken aan het ombouwen van leegstaande boerderijen tot (meerdere) zelfstandige wooneenheden?	Ja.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Kunnen bedrijven zich in het dorp vestigen?	Beperkt.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Krijgen bestaande bedrijven wel uitbreidingsmogelijkheden?	Afhankelijk van het type bedrijf.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Is het mogelijk om zones rond bestaande agrarische bedrijven te leggen waarbinnen geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd?	Wordt als suggestie meegenomen bij beschouwing mogelijkheid realisering 20 woningen in 10 jaar in Kiel-Windeweer.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Worden steigers in het nieuwe bestemmingsplan geregeld?	Ja, hoe blijkt in het voorontwerp-bestemmingsplan.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Worden fiets- en wandelpaden ook in het bestemmingsplan opgenomen?	Soms worden deze op de plankaart aangeduid, soms worden deze mogelijk gemaakt als functie binnen een andere bestemming.	Blijkt in het voorontwerp.

Dorpsvereniging Kropswolde.	Kan het plaatsen van stoplichten of drempels in het bestemmingsplan geregeld worden?	Nee en dat is ook niet gewenst.	N.v.t.
	Kunnen er extra parkeerplaatsen bij de school aangelegd worden?	Zodra duidelijk is waar deze worden gesitueerd, wordt de suggestie in het plan verwerkt.	Blijkt, zo mogelijk, in het voorontwerp.
	Is het mogelijk om een rondweg om Kropswolde aan te leggen (à la Kolham)?	Nee, nog los van de planologische wenselijkheid: er zijn geen financiële middelen voor beschikbaar.	N.v.t.
	Het bebouwde-kom-bord bij Meerwijck klopt niet (moet wit zijn). Kan dit aangepast worden?	Deze opmerking staat los van herziening van het bestemmingsplan Buitengebied; afwikkeling volgt via de afdeling Beheer.	N.v.t.
	Kan er iets gedaan worden aan het slechte onderhoud van de spoorwegovergang?	Deze opmerking staat los van herziening van het bestemmingsplan Buitengebied; vraag dient te worden gericht aan provincie en/of NS.	N.v.t.
Dorpsvereniging Westerbroek.	Wil de gemeente meewerken aan realisering van 20 woningen in de komende 10 jaar?	Ja.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Is het mogelijk dat de woningbouw gefaseerd wordt geregeld, Bijvoorbeeld twee plekken per jaar?	Ja.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Is het mogelijk alleen woningen te bouwen voor inwoners uit het dorp?	Mogelijk misschien, wenselijk niet.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Kunnen de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ruimer worden opgesteld?	Ja en dat gebeurt ook.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw', 'Wonen'.
	Kunnen de mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid ruimer worden opgesteld?	Ja en dat gebeurt ook.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Kunnen de bouwvlakken van agrarische bedrijven groter worden gemaakt?	De gemeente hanteert in het bestemmingsplan het maximale van de mogelijkheden die GS in het provinciaal omgevingsplan aan bebouwingmogelijkheden willen bieden.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Kunnen semi-agrarische bedrijven als zodanig bestemd worden i.v.m. bebouwingmogelijkheden woonbestemming?	Dat zou een formalisering betekenen van iets wat als hobby is begonnen en nooit een werkelijk professioneel bedrijf zal worden. Dat is ongewenst omdat het land zoveel mogelijk beschikbaar moet zijn c.q. blijven voor volwaardige agrarische bedrijvigheid. Semi-agrarische bezigheden zijn als hobby wel mogelijk binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Die bouwmogelijkheden worden overigens verruimd.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw', 'Wonen'.
	Wil de gemeente meewerken aan vestiging van kleinschalige bedrijven in leegstaande boerderijen?	Ja.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Is het mogelijk om leegstaande boerderijen om te bouwen tot (meerdere) zelfstandige wooneenheden?	Hiervoor zal in het bestemmingsplan een regeling worden opgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.

	Kan de gemeente regelen dat agrarisch bestemde gronden ook als zodanig gebruikt worden en niet als natuurgebied?	Formeel is het niet toegestaan als agrarisch bestemde grond actief in te richten voor natuurdoeleinden. Een nieuwe regeling heeft daarvoor niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Ter nuancering zij gezegd dat regelingen in bestemmingsplannen 'toelatingsplanologie' betreffen. De gemeente kan van het bestemmingsplan afwijkend gebruik laten beëindigen, maar gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan niet afdwingen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Is het mogelijk zonder vergunning sloten te graven in agrarisch gebied?	Dat hangt van de locatie af (als een aanlegvergunning geldt, dan vaak niet).	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Kan het oude werkhuis achter het sloperbedrijf behouden blijven?	Het pand heeft geen monumentale status. De gemeente zet zich niet actief in.	N.v.t.
	Kan met de verhuiswensen van de tennisvereniging rekening worden gehouden?	Bij het opstellen van het voorontwerp-bestemmingsplan wordt contact gezocht met de tennisvereniging om hun plannen te vernemen.	N.v.t.
	Kan de gemeente regelen dat het slopersbedrijf in het dorp in goed overleg wordt verplaatst?	Hiervoor is geen geld beschikbaar; het bouwvlak rondom het bedrijf zal dezelfde zijn als in het bestemmingsplan Buitengebied 1993; in die zin bestaan geen uitbreidingsmogelijkheden.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijvigheid'.
Dhr. Noordhoek, Woldweg 189 Kropswolde	Vraagt het voor mensen die hun hele leven in het buitengebied gewoond en gewerkt hebben mogelijk te maken in het buitengebied te blijven wonen door deze groep woningbouwmogelijkheden te geven.	De gemeente kiest ervoor mogelijkheden voor nieuwbouw van woningen mogelijk te maken in de dorpen Kiel-Windeweer en Westerbroek, en beperkt in het "pure" buitengebied, aan het Achterdiep, de Laveiweg en de Kalkwijk.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Is van mening dat de natuur in de gemeente meer beschermd wordt dan noodzakelijk is.	De gemeente vindt natuur en landschap belangrijk. Bescherming daarvan dient plaats te vinden zoals in dit stuk beschreven.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Dhr. Noordhoek vindt dat kleinschalige bedrijvigheid zich in vrijkomende agrarische bebouwing moet kunnen vestigen.	De gemeente is deze mening ook toegeedaan. Hiervoor zal een regeling in het leven worden geroepen.	Hoofdstuk 'Landbouw'
	Dhr. Noordhoek verzoekt de gemeente op locatie een evaluatiebijeenkomst te houden n.a.v. de resultaten uit de inventarisatieronde.	De Nota van Uitgangspunten wordt uitgewerkt in een voorontwerp bestemmingsplan. Het voorontwerp is onderwerp van inspraak. De gemeente streeft ernaar de inspraak 'dicht' bij de burgers te doen plaats vinden.	Inleiding.
Bosma & Schuur	Verzoekt aan het perceel Achterdiep NZ 41 te Sappemeer een woonbestemming te geven.	In het nieuwe woningbouwbeleid is gekozen voor concentratie van woningbouw in de kernen Kiel-Windeweer en Westerbroek én voor beperkte woningbouwmogelijkheden langs o.a. het Achterdiep. De gemeente wil het perceel in het nieuwe bestemmingsplan een woonbestemming geven.	Hoofdstuk 'Wonen'.
J.A. Heller, Nieuwe Compagnie 23a, Kiel-Windeweer	Verzoekt het gebied tussen de Nieuwe-Compagnie en de Woldweg ten noorden van het Leinekanaal als natuurgebied of agrarisch gebied te bestemmen en het bedrijf Nieboer geen uitbreidingsmogelijkheden te geven.	Eén van deze twee bestemmingen zal op het aangeduide gebied worden gelegd, behalve voor het gebied waar het bedrijf Nieboer zit; dat bedrijf krijgt hetzelfde bouwvlak als in het bestemmingsplan Buitengebied 1993. Uitbreiding is dus niet aan de orde.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijvigheid'.
Lieberom Makelaars	Verzoekt op het perceel Borgweg 35-37 te Westerbroek meerdere bouw kavels mogelijk te maken.	In het nieuwe woningbouwbeleid is gekozen voor concentratie van woningbouw in de kernen van Kiel-Windeweer en Westerbroek en de beeldkwaliteit van enkele historische linten te versterken. Deze kavel ligt niet binnen de genoemde gebieden. Aan het verzoek wordt niet meegewerkt.	Hoofdstuk 'Wonen'.

V.V. Kiel-Windeweer	Verzoekt in Kiel-Windeweer enige woningbouw toe te staan.	Het gemeentebestuur zet in op twintig woningen in 10 jaar. De haalbaarheid daarvan moet in de aanloop naar het voorontwerp-bestemmingsplan blijken.	Hoofdstuk 'Wonen'.
Dhr. Rensema, Vonderpad 46 Westerbroek	Verzoekt bedrijvigheid toe te staan daar waar dat mogelijk is.	De beleidslijnen voor bedrijvigheid vindt u in de bijbehorende Hoofdstuk. Er is niet voor gekozen nieuwe bedrijvigheid ongelimiteerd toe te staan.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Verzoekt realisering van een werktuigenloods in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk te maken.	Inmiddels is de procedure voor realisering van een nieuwe werktuigenloods in volle gang. In het nieuwe bestemmingsplan zal deze passend bestemd worden. Verdere uitbreiding wordt niet toegestaan.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
Mevr. Meyer, Nevelslaan 20 Westerbroek	Verzoekt het gehele perceel kadastraal bekend 324 voor wonen te bestemmen en niet, zoals nu het geval is, een deel agrarisch en een deel voor wonen, te bestemmen.	Dit is een uitwerkingskwesitie waarover bij vaststelling van het voorontwerp-bestemmingsplan (in 2004) definitief uitsluitel volgt.	N.v.t.
Dhr. H.A. Wildeboer, Mozartlaan 15 Hoogezand	Verzoekt op de locatie waar nu het Woonplein De Vosholen is gepland geen Woonplein maar een Hypermarché te realiseren.	De locatie Woonplein valt niet binnen dit bestemmingsplan. Er wordt een apart bestemmingsplan voor in procedure gebracht. Realisering van een hypermarché op die locatie vindt het gemeentebestuur overigens geen goed idee.	Inleiding.
	Verzoekt aandacht te besteden aan woningen voor ouderen met een smalle beurs die niet graag naar een etagewoning willen.	Eén mogelijkheid voor invulling van vrijkomende agrarische bebouwing wordt om het tot wooncomplex om te bouwen. Voor ouderen met een smalle beurs is dat wellicht een optie. Voor het overige wordt woningbouw beperkt mogelijk gemaakt: 20 woningen in 10 jaar in Kiel-Windeweer en eveneens in Westerbroek.	Hoofdstukken 'Land- en tuinbouw' en 'Wonen'.
	Vindt de bescherming van de natuur ondermaats, uitgezonderd het Zuidlaardermeer.	Het gemeentebestuur vindt bescherming van natuur heel belangrijk en deelt de mening van schrijver niet dat deze in Hoogezand-Sappemeer bijna geheel afwezig is.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Pleit voor terughoudendheid met bouw van woningen aan de zuidkant van Hoogezand.	In het nieuwe bestemmingsplan is woningbouw aan de zuidkant van Hoogezand nog niet meegenomen. Als het zo ver is, wordt daarvoor een apart bestemmingsplan opgesteld.	Inleiding.
J. Schrage, Nw. Compagnie 2 Kiel-Windeweer	Pleit voor voldoende ruimte voor bedrijven om zich te kunnen handhaven.	Er is ruimte voor bedrijvigheid in het buitengebied, maar die is niet ongelimiteerd.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Wil ruimte voor woningbouw, voor wat betreft Kiel-Windeweer in ieder geval op plekken waar vroeger woningen hebben gestaan.	Het gemeentebestuur zet in op twintig woningen in 10 jaar. De haalbaarheid daarvan moet in de aanloop naar het voorontwerp-bestemmingsplan blijken.	Hoofdstuk 'Wonen'.
Dhr. Th. Kruijer, Noordbroeksterstraat 115 Sappemeer	Verzoekt de gehele strook grond naast zijn perceel aan de Noordbroeksterstraat voor woningbouw aan te wijzen.	De percelen langs de Noordbroeksterstraat hebben een agrarische bestemming, maar die kan in principe worden omgezet naar wonen. Naast andere vereisten, dienen de loodsen op de percelen te worden gesloopt. In het voorontwerp-bestemmingsplan en in overleg met de nieuwe eigenaren	Hoofdstuk 'Wonen'.

		van de percelen wordt dit nader uitgewerkt.	
Dhr. Rouwkema, Kalkwijk 46	Zou het een goede ontwikkeling vinden wanneer er incidenteel aan de Kalkwijk woningen mogen worden gebouwd.	De gemeente kiest ervoor de beeldkwaliteit van de Kalkwijk te versterken door op zorgvuldig gekozen plekken nieuwbouw van woningen toe te staan. De exacte locaties worden bij de uitwerking bekend gemaakt.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Vindt kleinschalige bedrijvigheid passend in het buitengebied.	De gemeente vindt dit ook. Het bestemmingsplan zal een regeling bevatten die vestiging van kleinschalige bedrijvigheid onder anderen in leegkomende agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk maakt.	Hoofdstuk "Landbouw"
	Pleit voor een voet-/fietspad langs de Kalkwijk.	Het pleidooi valt buiten de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied. De vraag is doorgespeeld aan de afdeling Beheer (verkeer) van de gemeente.	n.v.t.
	In het buitengebied moeten nieuwe vormen van duurzaam bouwen worden gestimuleerd.	De gemeente stimuleert duurzaam bouwen. Onder meer door in haar projecten hier aandacht aan te besteden. Het bestemmingsplan is echter niet het meest aangewezen instrument waarmee duurzaam bouwen kan worden gestimuleerd.	n.v.t.
Dhr. G. Huisman, Van Oldebarneveltln 14 Hoogezand	De vestigingsmogelijkheden voor kleinere agrarische bedrijven zouden moeten worden verruimd. Deze bedrijven moeten meer bouwmogelijkheden krijgen dan bij een woonbestemming mogelijk is.	Dat zou een formalisering betekenen van iets wat als hobby is begonnen en nooit een werkelijk professioneel bedrijf zal worden. Dat is ongewenst omdat het land zoveel mogelijk beschikbaar moet zijn c.q. blijven voor volwaardige agrarische bedrijvigheid. Semi-agrarische bezigheden zijn als hobby wel mogelijk binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen. Die bouwmogelijkheden worden overigens verruimd.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw', 'Wonen'.
	Vindt kleinschalige bedrijvigheid passend in het buitengebied.	De gemeente vindt dit ook. Het bestemmingsplan zal een regeling bevatten die vestiging van kleinschalige bedrijvigheid onder anderen in leegkomende agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk maakt.	Hoofdstuk "Landbouw"
	Pleit voor een voet-/fietspad langs de Kalkwijk.	Het pleidooi valt buiten de kaders van het bestemmingsplan Buitengebied. De vraag is doorgespeeld aan de afdeling Beheer (verkeer) van de gemeente.	n.v.t.
Dhr. A.A. van Dam, Rijksweg 96 Groningen	De heer Van Dam ontvouwt een visie voor ecologische woningbouw (huizen gebouwd van volledig natuurlijke materialen) op een locatie ten noorden van Westerbroek nabij de rijksweg A7. Kopers van de woningen moeten deze zelf bouwen. Het idee is dat een zelfvoorzienende woonomgeving ontstaat. De huizen zijn bedoeld voor mensen die weinig geld hebben om een woning te bouwen. Iedereen kan meedoen.	Wanneer het gaat om nieuwbouw van woningen in het buitengebied, kiest de gemeente voor concentratie daarvan in de dorpskernen van Westerbroek en Kiel-Windeweer en beperkt aan het Achterdiep, de Laveiweg en de Kalkwijk. De heer Van Dam heeft het oog op een gebied gelegen buiten de dorpskern van Westerbroek. Dit gebied komt op basis van de beleidskeuze niet in aanmerking voor woningbouw. Wellicht kan het zinvol zijn, dat de heer Van Dam contact opneemt met de dorpsvereniging Westerbroek.	Hoofdstuk 'Wonen'.
Dhr. K. Tammeling, Eppinge 17 Annerveenschekanaal	Verzoekt woningbouw mogelijk te maken op het perceel kadastraat bekend nr. 1144 te Kiel-Windeweer.	Inzet van het gemeentebestuur is om in Kiel-Windeweer in de komende tien jaar 20 woningen te bouwen. De haalbaarheid moet blijken in de aanloop naar het vaststellen van het voorontwerp-bestemmingsplan. Bij de locatiekeuze wordt het verzoek van de heer Tammeling meegenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
Provincie Groningen.	De provincie beveelt aan terughoudend te zijn met het toestaan van	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Niet-

	nieuwe maneges in het buitengebied.		agrarische bedrijvigheid'.
	De provincie denkt dat het praktisch is een apart bestemmingsplan voor Kiel-Windeweer te maken.	Kiel-Windeweer krijgt bijzondere aandacht in het bestemmingsplan Buitengebied maar blijft daarvan onderdeel uitmaken.	Inleiding.
Gemeentelijke monumenten-commissie.	Leg zo veel mogelijk vanuit welstand belangrijke zaken in het bestemmingsplan vast (dakhelling, dakrichting, kleuren, materiaaltoepassing)	Suggestie wordt – voor zover mogelijk – overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Leg voor Kiel-Windeweer de situering van de boerderijen bij de wijken vast, de bouwvolumes, de rooilijnen, het verschil in bebouwingsdichtheid, de bruggen en sluis.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De commissie pleit er voor de omvang van bijgebouwen te koppelen aan het perceeloppervlak en aan het bestaande volume.	Vanwege de maximumoppervlakte aan bijgebouwen die GS in hun beleid hanteren, zou dit voor de meeste woningen een vermindering van de bouw mogelijkheden betekenen. Suggestie niet overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Probeer het beeld van kleine huisjes in het buitengebied te bewaren door bv een specifieke regeling te maken.	Suggestie niet overgenomen. Alleen gemeentelijke en rijksmonumenten krijgen aparte bescherming.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Bewaar de panden die als karakteristiek zijn aangeduid, met name qua materiaal en kleurgebruik.	Het gemeentebestuur wil karakteristieke bebouwing intact houden en heeft daarvoor verschillende regelingen in het bestemmingsplan opgenomen. Kleurgebruik en materiaal kan niet via het bestemmingsplan geregeld worden.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Laat mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van kleinschalige bedrijvigheid, nieuwe architectuur.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen', 'Niet-agrarische bedrijvigheid'.
	Als er woningen gaan worden gebouwd in Kiel-Windeweer, sluit dan aan bij een bestaande of te hergraven wijk.	De specifieke situering van nieuw te bouwen woningen wordt uitgewerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan; deze suggestie wordt daarbij betrokken.	Hoofdstuk 'Wonen'.
Welstandscommissie Libau.	De voorschriften (Beschrijving In Hoofdlijnen) van het nieuwe bestemmingsplan dienen de ruimtelijke kwaliteiten van Kiel-Windeweer goed te verwoorden.	Het bestemmingsplan zal zowel in de toelichting als in de voorschriften ruime aandacht besteden aan de beschrijving en bescherming van het beschermd dorpsgezicht Kiel-Windeweer.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Een apart bestemmingsplan voor het beschermde dorpsgezicht van Kiel-Windeweer acht Libau niet noodzakelijk.	Kiel-Windeweer blijft onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan Buitengebied.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Libau vraagt aandacht voor de bescherming in de planvoorschriften van structurelementen (doorzichten!) van de bebouwing.	Ruimtelijke structuren en bebouwingsbeeld van Kiel-Windeweer worden beschermd.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De openbare ruimte van Kiel-Windeweer moet in het bestemmingsplan beschermd worden.	Dit gebeurt ook. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt een en ander uitgewerkt.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De in Engelse landschapsstijl aangelegde tuin bij de kerk in Kiel-Windeweer verdient bescherming.	Op zich mee eens. De vraag is hoe deze bescherming vorm wordt gegeven.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het huidige bestemmingsplan beschermd het veenkoloniale landschap in voldoende mate.	Opmerking voor kennisgeving aangenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.

	Welstand is niet tegen woningbouw in Kiel-Windeweer, mits goed ingepast en recht doend aan het historisch karakter. Plekken voor woningbouw niet vooraf vastleggen. Gebieden waar in elk geval geen bouw mag plaats vinden beschermen.	Woningbouw in Kiel-Windeweer kan bij wijzigingsregeling mogelijk worden gemaakt. Nieuwbouw zal moeten passen binnen de karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Nieuwbouw van woningen dient in het plan te worden geregeld middels een wijzigingsbepaling.	Deze suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Uitbreidingsplannen van agrarische bedrijven dienen gepaard te gaan met een beplantingsplan en een bedrijfsontwikkelingsplan.	De suggestie wordt meegenomen naar het voorontwerp-bestemmingsplan; zo mogelijk wordt het als voorwaarde bij het voeren van een wijzigingsprocedure opgenomen.	Blijkt bij het voorontwerp.
	Uitbreiding van agrarische bedrijven moet worden gezocht in de diepte van de bouwkaavel, niet in de breedte.	Het gemeentebestuur denkt niet dat dit voor alle situaties geldt en neemt de suggestie dan ook niet over; bij een concrete aanvraag voor uitbreiding van een bouwkaavel wordt gezien welke richting de logische uitbreidingslocatie is.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Welstand is voorstander van ruime mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Met name wanneer hierdoor landschappelijk waardevolle boerderijen in stand kunnen worden gehouden.	Er wordt ruimte gegeven voor de uitoefening van nevenactiviteiten. Hierbij, maar ook bij herinvulling van leegkomende agrarische panden staat behoud van waardevolle gebouwen voorop.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	In voormalige boerderijen zouden wooneenheden kunnen worden gerealiseerd.	Suggestie overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Vanuit landschapsoogpunt is welstand tegen intensieve veehouderij. In het open gebied dienen deze bedrijven in ieder geval te worden uitgesloten.	Bestaande intensieve veehouderij is positief bestemd; voor het overige is deze vorm van agrarische bedrijvigheid alleen als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	(Vrijkomende) karakteristieke agrarische bebouwing dient in het bestemmingsplan te worden beschermd.	Bij herinvulling is handhaving van de waardevolle bebouwing een voorwaarde. Overigens wordt bescherming geregeld via de Monumentenwet.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Vanuit de structuur van de gemeente gedacht, acht Welstand nieuwe agrarische bebouwing (2 ^e lint) mogelijk aan de Zuidlaarderweg, de Vossenburg en de Kalkwijk.	Opmerking voor kennisgeving aangenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Bij de verruiming van de mogelijkheden voor vergroting van hoofd- en bijgebouwen is de architectonische kwaliteit van belang. Hoe omvangrijker de bebouwing, hoe belangrijker de architectonische kwaliteit. Welstand is voor koppeling van de maximaal toegestane bebouwing aan de perceelsgrootte met een aangegeven maximum.	Bij de verruiming van de uitbreidingsmogelijkheden voor hoofd- en bijgebouwen worden eisen gesteld aan de architectonische kwaliteit. Daarnaast blijft uiteraard welstandstoetsing mogelijk. Uitbreiding van het aantal bijgebouwen wordt deels gekoppeld aan de omvang van het erf. Tevens geldt een maximum te bebouwen oppervlak aan bijgebouwen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	De planvoorschriften moeten de kwaliteit van de uitbreiding van hoofd- en bijgebouwen waarborgen.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Welstand is voorstander van meerdere functies in de dorpen.	Het gemeentebestuur is ook voorstander van levendige dorpen. Het mag echter niet ten kosten gaan van de leefbaarheid in het dorp.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
Rijksdienst voor het Oudheidkundig	De ROB beveelt aan de te onderscheiden geregistreerde archeologische locaties in de gemeente van een planologische bescherming te voorzien.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.

Bodemonderzoek (ROB).	In ieder geval de gebieden met een hoge en zeer hoge archeologische waarde.		
	Bescherming van de archeologische waarden dient ,naast vermelding op de plankaart, te gebeuren middels een aanlegvergunningstelsel (model ROB) in het bestemmingsplan. De provinciaal archeoloog dient als adviserende instantie te worden opgenomen in het genoemde stelsel.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	V.w.b. diepploegen in archeologisch waardevolle terreinen adviseert de ROB het ploegen dieper dan 30 cm aan een aanlegvergunning te binden. Het bestemmingsplan hanteert nu een norm van 40 cm.	De model aanlegvergunning van de ROB wordt in het bestemmingsplan opgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De ROB vraagt aandacht voor de 'verwachtingsgebieden'. Dit zijn gebieden waar mogelijk archeologische waarden te verwachten zijn.	In het bestemmingsplan wordt hier aandacht aan geschonken.	Hoofdstuk 'Landschap'.
Rijksdienst voor de Monumentenzorg.	De toelichting behorend bij het verzoek Kiel-Windeweer aan te wijzen als beschermd dorpsgezicht, dient als uitgangspunt bij de ontwikkeling van een beschermend bestemmingsplan voor het dorp.	De toelichting bij de aanwijzing dient als uitgangspunt, alsmede de wens van het dorp om de levendigheid in Kiel-Windeweer te behouden en te versterken.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De structuren van Kiel-Windeweer en het gebied daar omheen zijn met name bepalend voor de waardering. De structuur van de bebouwing ten opzichte van het Diep en in relatie tot het achterliggend gebied zijn meer bepalend dan de waarde van de individuele bebouwing.	De opmerkingen worden verwerkt in het plan.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Waardevolle individuele bebouwing zijn de als monument aangewezen panden en de grotere bebouwing (boerderijen) aan de randen van het dorp.	De opmerkingen worden verwerkt in het plan.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Nieuwbouw in het dorp moet aansluiten bij de korrelgrootte van de bestaande bebouwing. Nieuwbouw in het centrum van het dorp is mogelijk. Ook is nieuwbouw mogelijk ter plaatse van de Zuidlaarderweg.	Het gemeentebestuur is het eens met deze opvatting.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Datgene waardoor de bebouwingsstructuur wordt gekenmerkt (plaats, nokrichting, afmetingen, hoofdvorm) dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Flexibiliteit is mogelijk mits dit geen afbreuk doet aan de bebouwingsstructuur.	De genoemde kenmerken van de bebouwingsstructuur worden vastgelegd in de voorschriften.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het bestemmingsplan dient de structuren en de kwaliteiten van het openbare gebied te regelen. Het gaat hier dan onder meer om het hoofddeep, de wijken, de oevers, de bruggen, het wegenpatroon.	Wordt geregeld in het plan.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het kenmerkend groen nabij kerk en pastorie dient te worden beschermd.	Mee eens, op welke manier bescherming plaats vindt vereist nadere studie.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Verstorende elementen in het gebied zijn de bosaanleg, de dam ter plaatse van de Zuidlaarderweg en de betonnen brug.	Opmerkingen worden meegenomen in het plan.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Verskillende functies in het dorp zijn volgens de Rijksdienst mogelijk, mits dit recht doet aan de beschreven kwaliteiten van het dorp.	De gemeente is het hiermee eens. Bescherming en behoud en versterking van de leefbaarheid is mogelijk.	Hoofdstuk 'Landschap'.

	Een zgn. tweede lint aan de Vossenburg stuit niet op bezwaren.	Voor kennisgeving aangenomen.	Hoofdstuk "Landbouw".
	Bescherming voor Kiel-Windeweer kan zowel in de vorm een apart plan als in een integraal plan voor het buitengebied gegoten worden.	Vooralsnog wordt uitgegaan van Kiel-Windeweer als onderdeel van het bestemmingsplan voor het buitengebied.	Inleiding.
Waterschap Hunze en Aa's.	In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden verwezen naar de Keur van het waterschap en moeten afwaterings- en schouwsloten worden genoemd.	Suggestie wordt overgenomen.	Blijkt bij het voorontwerp.
	Het waterschap verzoekt een zone voor waterkeringen op de plankaart van het bestemmingsplan op te nemen.	Haalbaarheid wordt bekeken bij daadwerkelijk vervaardigen van de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het waterschap wil de waterparagraaf ter beoordeling krijgen voorgelegd alvorens het bestemmingsplan in procedure gaat.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De Westerbroekstermadepolder, de Kropswolderbuitenpolder en de strook tussen Zuidlaardermeer en Kropswolde dienen op plankaart en/of voorschriften een nevenfunctie als waterbergingsgebied te krijgen.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het waterschap wil betrokken worden bij nieuwe ontwikkelingen die ruimte claimen.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
Milieufederatie.	Houd het onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid, dat het huidige bestemmingsplan Buitengebied kent, in stand.	Het onderscheid wordt in stand gehouden.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Houd de mogelijkheden tot het beginnen van een intensieve veehouderij zo klein mogelijk.	De mogelijkheden voor agrariërs om niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid als neventak te hebben, worden - binnen strikte voorwaarden – verruimd.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Stimuleer het biologisch boeren in het bestemmingsplan.	Het gemeentebestuur hoopt dat meer boeren tot biologische landbouw overgaan, maar stelt er geen middelen voor beschikbaar en vindt het te ver gaan via de planologie een biologische wijze van bedrijfsvoering af te dwingen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	In hoeverre wordt het voor boeren mogelijk niet-agrarische nevenactiviteiten op te starten?	Deze mogelijkheden worden verruimd.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Besteed ruime aandacht aan de waterHoofdstuk en speel daarbij in op de Stroomgebiedsvisie.	Er wordt een waterparagraaf in het bestemmingsplan opgenomen. Over invulling volgt overleg met het Waterschap.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Leg waterbergingsgebieden in het bestemmingsplan vast.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Sta het vestigen van niet-agrarische bedrijvigheid in leegkomende agrarische bebouwing slechts onder strenge voorwaarden en beperkt toe.	Het gemeentebestuur wil karakteristieke bebouwing behouden en verruimt daartoe de mogelijkheden voor het opstarten van niet-agrarische bedrijvigheid in leegkomende agrarische bebouwing.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Sta glastuinbouw, ook de "ondersteunende" vorm, alleen toe in glastuinbouwconcentratiegebieden.	Voor ondersteunend glad blijft dezelfde regeling gelden als die in het bestemmingsplan Buitengebied 1993.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.

	Leg de Ecologische Hoofdstructuur en verbindingzone daarvoor vast in het bestemmingsplan en zorg dat aangrenzend hieraan geen conflicterende functies worden toegestaan.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Creëer mogelijkheden om leegkomende agrarische bebouwing in wooncomplexen te veranderen.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Creëer geen nieuwe bedrijventerreinen in het buitengebied, zeker niet voordat bestaande terreinen gevuld (waaronder begrepen: gerevitaliseerd) zijn.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Wees zorgvuldig en zeker niet ruimhartig met het toestaan van bedrijvigheid in het buitengebied.	Het gemeentebestuur vindt dat de voorgestelde beleidslijn aan deze karakterisering voldoet.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Sta nieuwbouw in het buitengebied slechts toe voor zover de oorspronkelijke sfeer van het dorp gewaarborgd blijft.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Stel een landschapsbeleidsplan op.	Valt buiten het kader van herziening van het bestemmingsplan Buitengebied'; afdeling Beheer.	N.v.t.
Vereniging Natuurmonumenten.	Het natuurgebied bij Westerbroek is uitgebreid. Het zo ontstane natuurgebied moet een passende natuur bestemming verkrijgen. Er zijn momenteel geen concrete projecten voor de komende tien jaar die moeten worden meegenomen in de herziening.	De uitbreiding van natuurgebieden verkrijgt een passende bestemming.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het beheer van de bosgebieden kan goed plaats vinden binnen de huidige bosbestemming.	V.k.a. Huidige regeling ten aanzien van bos blijft gehandhaafd.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Nieuwbouw in Westerbroek wordt mogelijk geacht, mits cultuurhistorisch en landschappelijk ingepast.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Bedrijven in het buitengebied zijn mogelijk, mits deze geen overlast voor de omgeving veroorzaakt, gelet op geluid, verkeersbewegingen etc.	Suggestie wordt overgenomen. Voor de goede orde: nieuwe bedrijvigheid kan alleen kleinschalig van aard zijn.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Kleinschalige bedrijvigheid zorgt voor levendigheid in de dorpen.	Het gemeentebestuur is deze mening ook toegedaan.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Nieuwe bedrijven kunnen zich vestigen in leegkomende agrarische panden, mits zij kunnen voldoen aan milieu-eisen.	Hiertoe zal in het plan een regeling worden opgenomen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Uitbreidingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven moeten worden beperkt. Uitbreiding doet het landschap geweld aan. Met name wanneer hogere bouwhoogte wordt toegestaan.	Agrarische bedrijvigheid is de primaire drager voor het buitengebied; als uitgangspunten geldt dan ook dat het gemeentebestuur agrarische bedrijven wil steunen en op voorhand niet negatief tegenover uitbreiding van agrarische bedrijvigheid staat.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.

	Net als in het huidige plan het geval is, moeten om natuurgebieden zones worden gelegd waarbinnen geen agrarische bedrijven mogen worden gevestigd en waarbinnen de uitbreidingsmogelijkheden voor die bedrijven beperkt wordt.	Deze suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Grondgebonden agrarische bedrijven passen beter in het landschap dan niet grondgebonden agrarische bedrijven.	Bestaande intensieve veehouderij is positief bestemd; voor het overige is deze vorm van agrarische bedrijvigheid alleen als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk.	Hoofdstuk 'Landbouw'.
	Nevenactiviteiten worden, mits aandacht wordt besteed aan landschappelijke inpassing, toegejuicht.	Het gemeentebestuur is het daarmee eens.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het is goed dat de verkavelingsrichting op de plankaart wordt aangegeven.	Het gemeentebestuur denkt niet dat dit nodig is en neemt de suggestie dan ook niet over; bij een concrete aanvraag voor uitbreiding van een bouwkaavel wordt bezien welke richting de logische uitbreidingslocatie is.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
Kerngroep Milieuzaken (KIM).	Het buitengebied moet haar huidige kenmerken behouden. Niet te veel bouw mogelijkheden en zeker geen milieu onvriendelijke activiteiten.	Handhaving van het landschap is een speerpunt en derhalve uitgangspunt voor mogelijke ontwikkelingen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Vrijkomende agrarische bedrijven mogen worden opgevuld met in het buitengebied passende activiteiten. B.v. kleinschalige bedrijfjes of kleinschalige recreatieve/culturele activiteiten. Geen milieubelastende bedrijven, zoals garage's e.d.	Aan het agrisch gebruik onttrokken gebouwen mogen worden ingevuld met de functies wonen, kleinschalige bedrijvigheid en recreatie.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Intensieve agrarische bedrijven moeten worden geweerd.	Bestaande intensieve agrarische bedrijven worden positief bestemd; voor het overige is deze vorm van 'boeren' slechts als neventak mogelijk.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	KIM staat positief tegenover het bieden van mogelijkheden voor agrarische nevenactiviteiten.	Het gemeentebestuur ook.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Het open gebied in de gemeente moet zo blijven.	Behoud van het landschap vindt het gemeentebestuur belangrijk.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	KIM is geen voorstander van een zogenaamd tweede lint.	Het is niet de verwachting dat een tweede lint met agrarische bedrijven ontstaat.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	KIM is tegen grootschalige tuinbouwontwikkeling (Sappemeer Noord).	Het bestemmingsplan Buitengebied zal niet voorzien in uitbreiding van tuinbouw boven de reeds vastgestelde ontwikkelingsmogelijkheden.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Bedrijventerreinen passen niet in een buitengebied.	Er zullen geen bedrijventerreinen in het buitengebied komen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
Stichting Het Groninger Landschap.	De Westerbroekstermadepolder en de Kropswolderbuitenpolder moeten een natuurbestemming krijgen met waterberging als nevenfunctie.	De suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De Leinewijk moet een natuurbestemming krijgen.	De suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.

	De ecologische verbindingzone moet op de plankaart aangegeven worden.	De suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	De Stichting wil dat plekken waar ze de komende tien jaren gronden gaat verwerven een natuurbestemming krijgen.	Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen gronden een natuurbestemming krijgen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Binnen een natuurbestemming moeten publieke voorzieningen als uitkijkposten, informatiepanelen, vogelkijkhutten e.d. kunnen worden opgericht.	Via de voorschriften van de bestemming natuur wordt dat mogelijk gemaakt.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Hoe wordt het slibdepot van Avebe bestemd?	Het gebied behoudt zijn natuurbestemming.	N.v.t.
	De realisatie van een golfbaan is niet te verenigen met een natuurgebied.	In het bestemmingsplan wordt aanleg van een golfterrein niet meegenomen.	N.v.t.
Groen Links-fractie	Verzoekt zorgvuldig om te gaan met een eventueel tweede lint. Verzoekt dit niet mee te nemen in een herziening van het bestemmingsplan.	Nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag niet. Verplaatsing wel, conform regeling bestemmingsplan Buitengebied 1993. Als grondgebonden agrarische bedrijven vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen uitbreidingsmogelijkheden hebben, mogen ze ook naar De Vossenburg verplaatsen. Verwacht wordt niet dat dit tot een 'tweede lint' leidt.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Geen uitbreiding toestaan van mogelijkheden voor het opstarten van intensieve veehouderijen.	Volgens de Nota van Uitgangspunten kunnen grondgebonden agrarische bedrijven een niet-grondgebonden neventak starten.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	De fractie staat op voorhand niet negatief tegenover nieuwbouw in het buitengebied.	Wanneer het gaat om nieuwbouw van woningen in het buitengebied, kiest de gemeente voor concentratie daarvan in de dorpskernen van Westerbroek en Kiel-Windeweer en versterking van de beeldkwaliteit van historische linten door op zorgvuldig gekozen plekken woningbouw toe te staan.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Niet-agrarische bedrijven zijn toegestaan mits geen overlast voor het milieu of anderszins ontstaat.	B&w delen deze mening.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijvigheid'.
VVD-fractie	De fractie is voorstander van een tweede lint als het bestaande lint geen mogelijkheden meer biedt.	Nieuwvestiging van agrarische bedrijven mag niet. Verplaatsing wel, conform regeling bestemmingsplan Buitengebied 1993. Als grondgebonden agrarische bedrijven vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen uitbreidingsmogelijkheden hebben, mogen ze ook naar De Vossenburg verplaatsen. Verwacht wordt niet dat dit tot een 'tweede lint' leidt.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Bestaande agrarische bedrijven moeten de mogelijkheid hebben om een neventak c.q. een aardappelopslag te kunnen realiseren waar het niet in strijd is met de regelgeving.	B&w delen deze mening.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	De VVD is voorstander van woningbouw in het buitengebied, passend in de linten en passend in de omgeving, mits dit geen belemmering voor de landbouwbedrijven vormt.	Wanneer het gaat om nieuwbouw van woningen in het buitengebied, kiest de gemeente voor concentratie daarvan in de dorpskernen van Westerbroek en Kiel-Windeweer en versterking van de beeldkwaliteit van historische linten door op zorgvuldig gekozen plekken woningbouw toe te staan. Dat woningbouw agrarische bedrijven niet mag belemmeren, is ook voor b en w	Hoofdstuk 'Wonen'.

		een voorwaarde.	
	De fractie is voorstander van vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid in vrijgekomen agrarische bebouwing, mits dit voldoet aan milieuregelgeving.	B&w willen kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid in vrijgekomen karakteristiek agrarische bebouwing toestaan.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw', 'Niet-agrarische bedrijvigheid'.
Ger Lindeman	Is tegen mogelijkheden voor nieuwvestiging van agrarische bedrijven.	B&w delen deze mening.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Noodzaak tot tweede lint moet worden onderzocht. Slechts indien de noodzaak is aangetoond, wil de schrijver het toestaan van een tweede lint overwegen.	Als grondgebonden agrarische bedrijven aantonen vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen uitbreidingsmogelijkheden te hebben, mogen ze ook naar De Vossenburch verplaatsen. Verwacht wordt niet dat dit tot een 'tweede lint' leidt	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Denkt dat het hanteren van een onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid achterhaald is.	Het onderscheid blijft behouden. Wel krijgen bestaande grondgebonden agrarische bedrijven wat ruimere mogelijkheden voor het opstarten van een niet-grondgebonden neventak.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Pleit voor enige ruimte voor woningbouw, voorzover passend binnen de structuren van het bestaande lint.	B&w delen deze mening.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Bestaande bedrijvigheid mag beperkt uitbreiden. Steunt nieuwe bedrijvigheid in dorpen, voor zover in vrijgekomen agrarische bebouwing.	B&w geven slechts uitbreidingsruimte aan bij het agrarisch gebied passende bedrijvigheid. Nieuwvestiging van kleinschalige agrarische bedrijvigheid kan in vrijgekomen agrarische bebouwing en in dorpskernen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijvigheid'.
Afdeling Milieu.	De afdeling Milieu vindt dat inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan niet tot nieuwe overgangssituaties moet leiden.	Suggestie wordt overgenomen, leidt tot een uitzonderingsbepaling in de overgangsbepalingen van de voorschriften	Blijkt in het voorontwerp.
	De afdeling Milieu zou graag willen dat het nieuwe bestemmingsplan digitaal beschikbaar wordt gesteld.	De gemeente is druk bezig met de overstap naar digitale bestemmingsplannen; het bestemmingsplan Buitengebied is evenwel te omvangrijk om als pilot te dienen.	N.v.t.
	Voorkomen moet worden dat nieuwe milieubelastende functies naast milieugevoelige functies kunnen ontstaan.	Het gemeentebestuur is het daarmee eens.	Geldt voor alle thema's.
	Het bedrijf Nieboer past naar zijn aard meer op een industrieterrein.	Het gemeentebestuur is het daarmee eens maar aangezien het om een bestaande situatie gaat, wordt niet tot een actief verplaatsingsbeleid overgegaan; wel zijn uitbreidingsmogelijkheden miniem.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijvigheid'.
	Milieu vindt het belangrijk dat alleen bedrijven in de lage milieucategorieën worden toegestaan in het buitengebied: gedacht wordt aan kleinschalige detailhandel, ambachtelijke bedrijven.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Milieu steunt de vraag van agrariërs naar ruimere bebouwingmogelijkheden met het oog op ontwikkelingen in de landbouw en de dierenwelzijnswetgeving.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Melkveehouderijen in Kiel-Windeweer kunnen door verscherpte regelgeving niet meer uitbreiden en moeten de mogelijkheid krijgen naar	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.

	– desnoods - de Vossenburg of – bij voorkeur - de Kalkwijk of een andere plek te verplaatsen.		
	Een niet-grondgebonden neventak bij een agrarisch bedrijf acht de afdeling Milieu aanvaardbaar als het nodig is bedrijfseconomisch te overleven.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Kleinschalige niet-agrarische activiteiten moeten alleen worden toegestaan zo lang deze geen overlast voor de omgeving veroorzaken.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Het bestemmingsplan moet in stimuleringsmogelijkheden voor ecologische landbouw voorzien.	Het gemeentebestuur hoopt dat meer boeren tot ecologische landbouw overgaan, maar stelt er geen middelen voor beschikbaar en vindt het te ver gaan via de planologie een ecologische wijze van bedrijfsvoering af te dwingen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Boeren moeten de mogelijkheid hebben een windmolen van maximaal 15 meter hoogte op hun erf te plaatsen.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Milieu is er voorstander een onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijvigheid te blijven hanteren.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Ter bescherming van de Ecologische hoofdstructuur moet deze op de plankaart worden aangegeven.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Ophogingen van het landschap dienen via een aanlegvergunningstelsel gereguleerd te worden.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Archeologische vindplaatsen verdienen bescherming volgens de modeltekst aanlegvergunningen van de ROB.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Het bestemmingsplan moet in een goede afscherming van het tuinbouwgebied Sappemeer voorzien.	Planologische regeling voor het tuinbouwgebied wordt integraal overgenomen van het bestemmingsplan Tuinbouwgebied zoals dat in 2003 is vastgesteld	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Natuur- en bedrijventerreinen rondom Westerbroek dienen duidelijk gescheiden te blijven.	Suggestie wordt overgenomen.	Blijkt bij plankaart voorontwerp.
Afdeling Bouwen en Wonen.	Is het mogelijk het aantal plankaarten te verminderen?	Dit moet blijken bij daadwerkelijke opstelling van de plankaart.	Blijkt bij plankaart voorontwerp.
	De afdeling Bouwen en Wonen ziet noodzaak tot ruimere bebouwingmogelijkheden voor bijgebouwen en hoofdgebouwen.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Gaat een tuinbestemming gehanteerd worden met het oog op de mogelijkheden tot vergunningvrij bouwen?	Nee, maar het vergunningvrij bouwen zal in sommige gevallen wel gevolgen hebben voor de wijze van bestemmen. Bij woningen met zeer diepe kavels kan het bijvoorbeeld zijn dat niet het hele perceel voor wonen wordt bestemd.	N.v.t.
	De afdeling Bouwen en Wonen wil bedrijvigheid aan huis toestaan op een handhaafbare wijze.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	De goothoogte voor boerenschuren moet worden verruimd.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.

	Agrarische bedrijven moeten niet-agrarische neventakken kunnen opstarten.	Suggestie wordt overgenomen..	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Indien boeren volgens het bestemmingsplan een mini-camping mogen starten, moeten ze daarvoor ook voorzieningen kunnen plaatsen, zoals sanitair.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	De afdeling Bouwen en Wonen verzoekt mogelijkheden te scheppen voor particulieren om in te spelen op het te realiseren vaarcircuit.	Suggestie wordt overgenomen.	Hoofdstuk 'Wonen' en 'Horeca & Recreatie'.
	Kan het open gebied behouden blijven door zones aan te wijzen waar niet mag worden gebouwd?	Ja en dat gebeurt ook.	Hoofdstuk 'Landschap'.
	Kunnen de karakteristieke lanen en wijken in K-W beschermd worden?	Ja, ruimtelijke structuur en bebouwingsbeeld van Kiel-Windeweer worden beschermd.	Hoofdstuk 'Landschap'.
Afdeling RO/EZ.	Het nieuwe bestemmingsplan moet meer ruimte bieden voor uitbreiding van hoofd- én bijgebouwen dan nu. Meerwijk wordt als referentiebeeld gegeven. Meer ruimte bieden voor ruimtevragende hobbys.	De mogelijkheden voor uitbreiding van het hoofdgebouw alsmede het aantal m2's aan bijgebouwen zullen in het plan worden verruimd.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Het nieuwe bestemmingsplan moet woningbouw mogelijk maken. Nieuwbouw moet passen binnen het karakter van het dorp; Nieuwbouw moet met name plaats vinden in het lint. Huidige bouwrechten voor woningbouw die nog niet zijn benut moeten behouden blijven.	Huidige bouwrechten worden gerespecteerd. Nieuwbouw van woningen zal worden toegestaan in Westerbroek en Kiel-Windeweer en op plekken waar de beeldkwaliteit van historische linten kan worden versterkt.	Hoofdstuk 'Wonen'.
	Het bestemmingsplan moet plaats bieden aan kleinschalige ambachtelijke bedrijven.	Kleinschalige bedrijvigheid kan zich bij vrijstelling vestigen binnen de muren van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, andere karakteristieke panden alsmede in de dorpen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Bedrijven met een agrarische binding mogen uitbreiden. Het bestemmingsplan dient evenwel de maximale uitbreiding aan te geven. Bedrijven zonder een dergelijke binding moeten in de huidige omvang gehandhaafd blijven.	De geldende regeling voor uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid wordt gehandhaafd. Dit betekent, dat uitbreiding binnen de dorpskernen alleen mogelijk is binnen het bouwvlak. Buiten de dorpskernen mogen agrarisch gelieerde bedrijven met 25 % uitbreiden, overige bedrijven met 10%.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Uitbreiding van bestaande bedrijven in het lint levert minder bezwaren op dan uitbreiding in het pure buitengebied.	Deze opmerking is meegenomen in de afwegingen.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
	Leegkomende boerderijen moeten kunnen worden aangewend ten behoeve van woonfuncties en kleinschalige bedrijvigheid. De omvang van de bedrijvigheid dient gemaximeerd te worden.	Het gemeentebestuur is het hier mee eens. In het bestemmingsplan wordt hiervoor een regeling opgenomen.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	Op initiatief van agrariërs is uitplaatsing van een agrarisch bedrijf dat binnen een dorp geen uitbreidingsmogelijkheden heeft mogelijk.	Het bestemmingsplan wil mogelijkheden bieden voor verplaatsing van in de gemeente gevestigde agrarische bedrijven die in de knel zitten.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.
	De afdeling is niet voor realisering van een zogenaamd tweede lint.	Het bestemmingsplan geeft verplaatsingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven. Het is evenwel niet de verwachting dat dit zal leiden tot de vorming van een nieuw lint.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw'.

	Het plan moet meer ruimte geven dan nu het geval is voor nevenfuncties van agrarische bedrijven. Afstemming met ander gemeentelijk beleid (bv. Op gebied van detailhandel) is gewenst.	De mogelijkheden voor de uitoefening van nevenfuncties worden vergroot.	Hoofdstuk 'Land- en tuinbouw' & 'Detailhandel'.
	Kleinschalige recreatieve initiatieven (bv. logies, theetuin) moet binnen de bestemmingsvoorschriften kunnen plaats vinden.	Het plan wil in zijn algemeenheid recreatieve en toeristische activiteiten stimuleren. Een vrijstellingsregeling wordt daartoe opgenomen in het plan.	Hoofdstuk 'Horeca & Recreatie'.
	De afdeling vindt bedrijventerreintjes in het buitengebied geen goede ruimtelijke ontwikkeling.	In het buitengebied worden geen bedrijventerreinen gerealiseerd.	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
Afdeling Beheer	De afdeling vraagt aandacht voor wijzigingen in regelgeving m.b.t. natuur etc.	Gewijzigde wetgeving en wijzigingen in beleid worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied meegenomen.	Hoofdstuk 'Landschap'
	Gerealiseerde of in uitvoering zijnde groenaanplant en andere zaken op de plankaart aangeven.	De plankaart wordt aangepast naar de feitelijke situatie. Verder zullen de EHS gebieden en de waterbergingsgebieden op de plankaart worden vermeld.	Hoofdstuk 'Landschap'
	De afdeling vindt bescherming van het open landschap en andere karakteristieken van het buitengebied zeer gewenst	Behoud van het open landschap blijft gewaarborgd. Het beschermde dorpsgezicht van Kiel-Windeweer krijgt in het bestemmingsplan speciale aandacht.	Hoofdstuk 'Landschap'
	De afdeling vindt beperkte nieuwbouw van woningen in de kernen van het buitengebied acceptabel, mits aandacht voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.	Nieuwbouw van woningen zal worden toegestaan in Westerbroek en Kiel-Windeweer. Mits passend binnen de karakteristieken van het dorp. Waar de beeldkwaliteit van historische linten versterkt kan worden, wordt eveneens woningbouw toegestaan.	Hoofdstuk 'Wonen'
	Agrarische bedrijvigheid moet bestaansrecht houden. Nevenactiviteiten bij deze bedrijven toestaan.	De gemeente geeft in het nieuwe bestemmingsplan door middel van verschillende regelingen steun aan bestaande grondgebonden agrarische bedrijven. Eén van die regelingen is het – binnen grenzen –toestaan van nevenactiviteiten.	Hoofdstuk 'Landbouw'.
	Bedrijvigheid bij de woning en in leegstaande agrarische gebouwen zou moeten worden gestimuleerd.	Kleinschalige bedrijvigheid kan zich bij vrijstelling vestigen binnen de muren van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, andere karakteristieke panden en in de dorpen. Bij de woning zijn alleen de zogenaamde aan huis verbonden beroepen toegestaan	Hoofdstuk 'Niet-agrarische bedrijven'.
Brandweer	De brandweer wil op de hoogte worden gebracht van wijzigingen in gebruik van panden en terreinen.	Binnen de organisatie zal worden gezien hoe een en ander kan worden gecommuniceerd. De opmerking valt buiten de inhoudelijke kaders van het bestemmingsplan.	
	Is in het bestemmingsplan iets te regelen over (brandgevaarlijke) opslag bij gebouwen en de erfgrans.	Bij het schrijven van het voorontwerp zal hieraan aandacht worden geschonken.	
	Er bestaat onduidelijkheid over de definitie van het begrip kampeermiddel.	Bij het schrijven van het voorontwerp zal hieraan aandacht worden geschonken.	
	Bij de planning van o.a. woningbouw dient rekening te worden gehouden met de bereikbaarheid en secundaire bluswatervoorziening.	Bij het schrijven van het voorontwerp zal hieraan aandacht worden geschonken. Overigens betreft het punt voor een deel een uitvoeringskwestie.	

