

## Delegatiebesluit Omgevingswet Borger-Odoorn 2022

De raad van de gemeente Borger-Odoorn;  
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 81346-2022:053212;  
gelet op:

- de huidige bevoegdheden van het college om onder voorwaarden onderdelen van bestemmingsplannen te kunnen wijzigen;
- de veranderende wetgeving onder de Omgevingswet;
- het feit dat de huidige wijzigingsbevoegdheid van het college wordt vervangen door een delegatiebevoegdheid;
- de mogelijkheid van de gemeenteraad aanwezig is om op grond van artikel 2.8 Omgevingswet een delegatiebesluit te kunnen nemen om de bevoegdheid tot het wijzigen van delen van het omgevingsplan te kunnen delegeren aan het college;

besluit:

### Artikel 1 Delegatie

Op grond van artikel 2.8 Omgevingswet (delegatie) ons college bij inwerkingtreding van de Omgevingswet de bevoegdheid te geven om:

1. Alle omgevingsvergunningen die in afwijking van het omgevingsplan zijn verleend te vertalen en te verwerken in het omgevingsplan;
2. Vastgestelde beleidsregels te vertalen en te verwerken in het omgevingsplan;
3. Naar aanleiding van omissies, verschrijvingen en/of verkeerde verwijzingen omgevingsplan te repareren en te wijzigen;
4. Naar aanleiding van hogere wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld instructieregels van provincie en Rijk het omgevingsplan op deze onderdelen aan te passen en daarmee in overeenstemming te brengen;
5. De bestaande werkwijze van wijzigingsbevoegdheden voort te zetten door het wijzigen van het omgevingsplan onder de voorwaarden die zijn gesteld in bijlage 1.

### Artikel 2 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt.

### Artikel 3 Citeertitel

Dit delegatiebesluit kan worden aangehaald als: Delegatiebesluit Omgevingswet Borger-Odoorn 2022.

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 24 november 2022,*

*de voorzitter,  
mr. J. Seton*

*de griffier,  
H.C. Lankman*

## Bijlage 1: Te delegeren wijzigingsbevoegdheden

### Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied"

#### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)

##### 4.7.1 *Uitbreiding agrarische bedrijven*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf tot ten hoogste een bouwvlak van 2 hectare, mits:

- a. is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- b. de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- c. dit, voor zover het een intensieve veehouderij betreft, samengaat met winst voor het milieu en het dierenwelzijn;
- d. er geen sprake is van omschakeling van een grondgebonden bedrijf met neventak intensieve veehouderij naar een intensieve veehouderij;
- e. met de vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
- f. er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd; wat betreft de vóór de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan vastgestelde wijzigingsplannen blijven de voor deze wijzigingsplannen opgestelde landschappelijke inpassingsplannen van kracht;
- g. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven.

##### 4.7.2 *Uitbreiding van agrarische bedrijven die buiten plangebied liggen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf in de gemeente Borger-Odoorn, dat buiten het plangebied van dit bestemmingsplan Buitengebied ligt en waarvan het bouwvlak aan de achterzijde grenst aan het plangebied van dit bestemmingsplan Buitengebied, tot een bouwvlak van maximaal 2 hectare, mits:

- a. is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- b. de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- c. dit, voor zover het een intensieve veehouderij betreft, samengaat met winst voor het milieu en het dierenwelzijn;
- d. er geen sprake is van omschakeling van een grondgebonden bedrijf met neventak intensieve veehouderij naar een intensieve veehouderij;
- e. de uitbreiding achter en aansluitend aan het bestaande bouwvlak wordt gerealiseerd;
- f. met de vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
- g. er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
- h. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven;
- i. voor het overige blijven de regels van de agrarische bestemming in respectievelijk het bestemmingsplan Nieuw Buinen - Buinerveen, 1e Exloërmond, Valthermond en Odoornerveen van toepassing.

##### 4.7.3 *Ruimte voor ruimte-regeling*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een woonbestemming in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, mits:

- a. de regeling alleen wordt toegepast voor (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- b. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup> (voor één compensatiewoning) en 2.000 m<sup>2</sup> (voor twee compensatiewoningen) aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt; het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen is mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup>; saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;

- c. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalige boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de compensatiewoning niet worden gebouwd op gronden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland en niet op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Openheid' en 'Waarde - Beekdal';
- e. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- f. er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- h. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- i. de nieuwe woning op deze locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten.

Indien op het perceel voormalige agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de voormalige boerderij bestemd als 'Wonen - Voormalige boerderij' waarvoor de regels van Artikel 30 Wonen - Voormalige boerderij van toepassing zijn. De aanduidingen 'grondgebonden veehouderij', 'akkerbouw', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' worden verwijderd;

Voor de nieuwe woonbestemming zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 29 Wonen van overeenkomstige toepassing.

#### **8.7 Wijzigingsbevoegdheid (Bedrijf - 2)**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een maatschappelijke of verblijfsrecreatieve bestemming, met inachtneming van het bepaalde in respectievelijk Artikel 17 Maatschappelijk of Artikel 23 Recreatie – Verblijfsrecreatie 1, mits:

- a. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **33.4, 34.4, 35.4 en 36.4 Wijzigingsbevoegdheid (archeologie 1, 2, 3 en 4)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Artikel 47 Algemene wijzigingsregels**

##### *47.1 Plaatsing radiotelescop*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de LOFAR-radiotelescoop, mits;

- a. de noodzaak hiervoor is aangetoond;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van Artikel 22 Radiotelescoop van overeenkomstige toepassing.

##### *47.2 Toevoegen woningen*

Het bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen ten behoeve van de incidentele bouw van woningen in het buitengebied, met dien verstande dat:

- a. het totaal aantal te bouwen woningen gedurende de planperiode niet meer bedraagt dan vijf;
- b. de woningen vrijstaand worden gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in dit artikel;
- c. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen

- bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het College van Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- d. is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
  - e. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen;
  - f. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;
  - g. er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
  - h. er rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische, landschappelijke en geomorfologische waarden;
  - i. er een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
  - j. de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
  - k. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - l. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - m. de wijzigingsbevoegdheid alleen kan worden toegepast indien de locatie is gelegen aan een toegangsweg van een esdorp;
  - n. de woningen in verband met de geluidsnormen uitsluitend mogen worden gebouwd langs wegen waar de maximum snelheid van 50 km/uur geldt.

#### 4.7.3 Natuur

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied natuur' de bestemming wijzigen in de bestemming 'Natuur - 2', met dien verstande dat:

- a. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in hun geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn aangewezen en verworven;
- b. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van de bestemming Natuur - 2 van overeenkomstige toepassing.

#### Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Valthermond"

##### 8.7 Wijzigingsbevoegdheid (Gemengd)

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- b. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het College van Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- c. is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
- d. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen;
- e. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;
- f. er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- g. de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- h. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.



### 23.4 Wijzigingsbevoegdheid (Archeologie 4)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### 26.1.3 Wijzigingsregels (Algemene aanduidingsregels)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'Veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

### Artikel 28 Algemene wijzigingsregels (Wetgevingzone – wijzigingsgebied)

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de woningen vrijstaand en/of tot een maximum van vier aaneen worden gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in dit artikel;
- c. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het College van Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- d. is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
- e. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Wet natuurbescherming. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Wet natuurbescherming is verkregen;
- f. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;
- g. er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- h. de functiewijziging geen belemmering vormt uit oogpunt van externe veiligheid;
- i. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Odoorn"

#### 3.3 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap;

de bestemming Agrarisch overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening wijzigen in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van het bepaalde in artikel 14, met dien verstande dat:

- ten hoogste twee afzonderlijke wooneenheden in het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd;
- ten hoogste een woning mag worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

mits:

- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- er naar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek:  
Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het esdorpenlandschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- Verkeer:  
De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.

- Landschap:  
Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Exloo"**

#### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap;

de bestemming Agrarisch overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, met dien verstande dat ten hoogste twee afzonderlijke wooneenheden in het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- er naar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek:  
Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het esdorpenlandschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- Verkeer:  
De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- Landschap:  
Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

#### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid (Gemengd)**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van ten hoogste 35 grondgebonden woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsgebied 1'. De woningen mogen vrijstaand en/of tot een maximum aantal van twee aaneen worden gebouwd, met inachtneming van het ter zake bepaalde in artikel 13.

Bij de voorbereiding van de wijzigingsbevoegdheid zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen. Tevens zal bij de voorbereiding van de wijzigingsbevoegdheid rekening worden gehouden met de archeologische waarden. Archeologisch onderzoek wordt verricht naar de mogelijkheid van bebouwing, dan wel dat mitigerende maatregelen ervoor zorg dragen dat de archeologische waarden kunnen worden behouden.

Burgemeester en wethouders kunnen de functie van een (voormalige) bedrijfswoning wijzigen in wonen, ingeval sprake is van bedrijfsbeëindiging van het bestaande bedrijf, waarvan de bedrijfswoning deel uit maakt.

Alvorens de wijzigingsbevoegdheid toe te passen, zal overleg, als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, met het betrokken waterschap plaatsvinden.

Voorzover op grond van de Wet geluidhinder ontheffing van de grenswaarde is benodigd, zal de wijzigingsbevoegdheid niet eerder worden toegepast dan nadat de benodigde ontheffingen zijn verkregen.

### **Artikel 15 Wonen uit te werken**

#### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen.

De bestemming zal door burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening worden uitgewerkt.

#### 15.2 *Uitwerkingsregels*

- a. Burgemeester en wethouders werken de bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:
  1. het aantal grondgebonden woningen bedraagt niet meer dan 15;
  2. de woningen worden vrijstaand en/of tot maximaal vier aaneen gebouwd;
  3. het terzake bepaalde in artikel 13 is van toepassing.
- b. Zolang en voorzover de in lid 15.2, sub a bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mag slechts worden gebouwd indien:
  1. sprake is van verbouw of gedeeltelijke vernieuwing, waarbij wordt aangesloten bij de goot- en/of bouwhoogte van het bestaande gebouw;
  2. het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerpuitwerkingsplan.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Exloo - Fabrieksstraat"**

#### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid (Archeologie 4)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door: deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Exloo, Dorpsplein en centrumgebouw"**

#### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid (Archeologie)**

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd het plan te wijzigen door: deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Drouwen"**

#### **3.3 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap:

de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 15 en/of Bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in 5, met dien verstande dat ten hoogste twee afzonderlijke wooneenheden in het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- er naar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- **Karakteristiek:**  
Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het esdorpenlandschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- **Verkeer:**  
De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- **Landschap:**  
Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

#### **12.3 Wijzigingsbevoegdheid (Recreatie – Verblijfsrecreatie 1)**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld,

de bestemming wijzigen in die zin dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, indien de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

## Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Odoornerveen"

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- natuur en landschap;

de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 en of Bedrijf – 1 met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, met dien verstande dat ten hoogste twee afzonderlijke wooneenheden in het hoofdgebouw mogen worden gerealiseerd, en/of Bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4, met dien verstande dat:

- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- er naar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken;
- de bedrijfsactiviteiten uitsluitend inpandig plaatsvinden.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- Karakteristiek:  
Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het veenkoloniale landschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- Verkeer:  
De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- Landschap:  
Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

## Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Zuidzijde 21 en 23"

### 3.7 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)

#### 3.7.1 Uitbreiding agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf tot ten hoogste een bouwvlak van 2 hectare, mits:

- a. is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- b. de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- c. dit, voor zover het een intensieve veehouderij betreft, samengaat met winst voor het milieu en het dierenwelzijn;
- d. er geen sprake is van omschakeling van een grondgebonden bedrijf met neventak intensieve veehouderij naar een intensieve veehouderij;
- e. met de vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
- f. er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' (zie [Bijlage 5](#)) en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
- g. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gevoelige objecten en/of bedrijven.

#### 3.7.2 Ruimte voor ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een woonbestemming in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, mits:

- a. de regeling alleen wordt toegepast voor (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- b. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup> (voor één compensatiewoning) en 2.000 m<sup>2</sup> (voor twee compensatiewoningen) aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt; het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen is mogelijk is om te komen tot de slooornorm van 750 m<sup>2</sup>; saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;
- c. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;



- d. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalige boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de compensatiewoning niet worden gebouwd op gronden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland en niet op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Openheid' en 'Waarde - Beekdal';
- e. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- f. er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument buitengebied Borger-Odoorn' (zie [Bijlage 5](#)) en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- h. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- i. de nieuwe woning op deze locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten.

Voor de nieuwe woonbestemming zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 4 Wonen van overeenkomstige toepassing.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Noordzijde Ongenummerd (tussen 32 en 33) Odoornerven"**

##### **4.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde – Archeologie 3)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbel-bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Reconstructie N34 aansluiting Klijndijk"**

##### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 1)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### **8.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 3)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbel-bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Reconstructie N34 afslag Odoorn Noord - Exloo"**

##### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 3)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbel-bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, Borgerderweg 26 Odoorn"**

##### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 1)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### **6.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 3)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbel-bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "1e Exloërmond"**

##### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

###### **3.7.1 Nieuwbouwlocaties**

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied' de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 9 Wonen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan één, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarvoor geldt dat het aantal woningen niet meer bedraagt dan ter plaatse is aangegeven;
- b. de woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd dan wel maximaal twee aaneen;
- c. de nokrichting van de woning loodrecht op of evenwijdig aan de bestemmingsgrens wordt gebouwd;
- d. de afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van de woningen en de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens ten minste 15 m bedraagt ;
- e. de perceelbreedte voor vrijstaande woningen minimaal 20 m bedraagt en de perceelbreedte voor aaneengebouwde woningen per aaneengebouwde woning minimaal 9 m bedraagt ;
- f. de maximale goothoogte van een hoofdgebouw 3,5 m bedraagt ;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw minimaal 40° bedraagt , met dien verstande dat met toepassing van een asymmetrische dakhelling de som van beide dakhellingen minimaal 80° dient te bedragen. Als voorwaarde geldt dan dat de goothoogte van de naar de weg gekeerde gevel hoger dient te zijn dan die van de weg gekeerde gevel;
- h. voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken het bepaalde in lid 9.2 onverkort van toepassing is;
- i. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het College van Burgemeester en Wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- j. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- k. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;
- l. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- m. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **11.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 3)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Drouwenersmond, Zuiderdiep 30"**

##### **3.5 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf, danwel buiten het plangebied in het bestemmingsplan Buitengebied ligt en waarvan het bouwvlak aan de achterzijde in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied ligt, tot een bouwvlak van maximaal 2 hectare, mits:

- a. is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- b. de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- c. dit, voor zover het een intensieve veehouderij betreft, samengaat met winst voor het milieu en het dierenwelzijn;
- d. er geen sprake is van omschakeling van een grondgebonden bedrijf met neventak intensieve veehouderij naar een intensieve veehouderij;
- e. de uitbreiding achter en aansluitend aan het bestaande bouwvlak wordt gerealiseerd;
- f. met de vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
- g. er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het 'Kwaliteitsdocument Buitengebied Borger-Odoorn' en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
- h. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de waterhuishoudkundige situatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan “Buitengebied, Zeideind 39 Drouwenerven”

### 5.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 4)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door: deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan “Buinerveen Zuidonder”

### 3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Woongebied)

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ de woningen vrijstaand, dan wel tot maximaal twee-aaneen mogen worden gebouwd, waarbij voorwaarden kunnen worden gesteld met betrekking tot de situering, vormgeving van de woningen en aan- of uitbouwen en bijgebouwen. De te bouwen woningen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd.

De wijzigingsbevoegdheid wordt niet eerder toegepast, dan nadat alle overige woningen, ter plaatse van de aanduiding ‘vrijstaand’ en ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – vrijstaand twee-aaneen’ zijn gerealiseerd.

## Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan “Nieuw Buinen - Buinerveen”

### 8.7 Wijzigingsbevoegdheid (Gemengd)

#### Wetgevingzone - wijzigingsgebied 1

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied 1’ de bestemming wijzigen ten behoeve van de functie wonen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
- b. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- c. is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
- d. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- e. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;
- f. de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- g. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding ‘wetgevingzone - wijzigingsgebied 3’ de bestemming wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
- b. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- c. is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
- d. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- e. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;

- f. er archeologisch onderzoek wordt verricht als er archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn;
- g. de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- h. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- i. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **11.5 Wijzigingsbevoegdheid (Maatschappelijk)**

##### **Wetgevingzone - wijzigingsgebied 2**

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 2' de bestemming wijzigen ten behoeve van de functie wonen, met dien verstande dat:

- a. het aantal woningen niet meer bedraagt dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. het gebruik voor wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse geen bodemverontreiniging aanwezig is en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de gevel niet meer bedraagt dan 48 dB of, in geval van een geluidsbelasting hoger dan 48 dB hiervoor door het college van burgemeester en wethouders hogere grenswaarden zijn verleend;
- c. is aangetoond dat door de wijziging de flora en fauna en de waterhuishouding ter plaatse niet onevenredig worden verstoord;
- d. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet. Indien het onderzoek daartoe aanleiding geeft, zal de (bouw)werkzaamheid pas kunnen plaatsvinden nadat een ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet is verkregen;
- e. er overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal plaatsvinden met het betrokken waterschap;
- f. de functiewijziging geen strijd oplevert met het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- g. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

#### **20.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde – Archeologie 4)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **23.2.3 Wijzigingsregels (Veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'Veiligheidszone – gasdrukmeet- en regelstation' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Verplaatsing melkveehouderijbedrijf Nieuw Buinen"**

#### **3.8 Uitwerkingsregels definitieve bestemming (Agrarisch - Agrarisch bedrijf - Voorlopige bestemming)**

Burgemeester en wethouders werken de in 3.7 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

##### **3.8.1 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de uitwerking zal na vaststelling van het plan in procedure worden gebracht;
- b. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de woningen worden vrijstaand en/of aaneen gebouwd;
- e. de bouwdiepte van de woningen mag niet meer bedragen dan 15 m;
- f. de goot- en bouwhoogte van het woongebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;
- g. de afstand van de zijgevels van de woningen, niet zijnde de aangebouwde zijgevels of geschakelde zijden van de woningen, tot de zijdelingse grens van het bouwperceel bedraagt niet minder dan 3 m.
- h. bebouwing voor geluidgevoelige functies dient zodanig te worden geprojecteerd dat de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen dan wel een verkregen hogere grenswaarde.

##### **3.8.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen**

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:



- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m<sup>2</sup>;
- b. ingeval zowel een goot- als bouwhoogte wordt toegepast, mogen de hoogtematen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m, mits wat betreft de bouwhoogte een verschil van 25% ten opzichte van het hoofdgebouw in acht wordt genomen; bij het toepassen van uitsluitend een bouwhoogte, bedraagt de hoogtemaat niet meer dan 3 m;
- c. de aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen dienen ten minste 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel of het verlengde ervan van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

### 3.8.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van de perceel- en erfafscheiding ten hoogste 2 m bedraagt.

## Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Nieuw-Buinen, Noorderdiep 99 en 101"

### 3.5 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)

#### 3.5.1 Ruimte voor ruimte-regeling

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in een woonbestemming in het kader van de Ruimte-voor-ruimte-regeling, mits:

- a. de regeling alleen wordt toegepast voor (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- b. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup> (voor één compensatiewoning) en 2.000 m<sup>2</sup> (voor twee compensatiewoningen) aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde karakteristieke gebouwen, wordt gesloopt; het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen is mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup>; saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;
- c. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalige boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de compensatiewoning niet worden gebouwd op gronden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland en niet op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Openheid' en 'Waarde - Beekdal';
- e. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- f. er een landschappelijk inpassingsplan wordt opgesteld met inachtneming van het Kwaliteitsdocument Buitengebied Borger-Odoorn en dat de aanleg en instandhouding hiervan in het wijzigingsplan wordt geborgd;
- g. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- h. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- i. de nieuwe woning op deze locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten.

Indien op het perceel voormalige agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de voormalige boerderij bestemd als 'Wonen - Voormalige boerderij'. De aanduidingen 'grondgebonden veehouderij', 'akkerbouw', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - neventak intensieve veehouderij' worden verwijderd;

Voor de nieuwe woonbestemming zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing.

## Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Nieuw Buinen - Het Nije Daip "

### 6.2 Uitwerkingsregels (Woongebied - Uit te werken)

#### 6.2.1 Voorwaarden

Burgemeester en wethouders werken, overeenkomstig artikel 3.6. lid 1. sub b. van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 6.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. er dient sprake te zijn van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
- b. er zal geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan mogelijke archeologische en ecologische waarden;
- c. er dient voldaan te worden aan de normen met betrekking tot externe veiligheid;
- d. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten zal niet hoger zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere waarde;

- e. er dient voldaan te worden aan de CROW-parkeernorm zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- f. bij de uitwerking kunnen Burgemeester en wethouders binnen de grenzen van de bestemming en de uitwerkingsregels afwijkingsregels opnemen ten aanzien van in het uitwerkingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, zonnepark Westdorp"**

##### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. Een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. Gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. Een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

##### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 4)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Borger, Zonnepark Daalkampen"**

##### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

##### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 4)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Borger Hoofdstraat 12/Strengeweg L 3103"**

##### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 1)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 wordt verwijderd, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, zonnepark Hoogweg Energy Buinen"**

##### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van ten minste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

##### **5.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 1)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 4)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, Zonnepark Paardetangendijk Buinerveen"**

##### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van ten minste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

##### **5.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 1)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### **6.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 2)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

##### **7.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 4)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, Reparatieplan zonnepark Drouwenerzon"**

##### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Zonnepark Wollerich Nieuw-Buinen"**

##### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

#### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, Zonnepark Exloo"**

##### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

### **5.5 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 4)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, Zonnepark Valthermond M2883"**

#### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

#### **9.1.3 Wijzigingsbevoegdheid (Vrijwaringszone – laagvliegroute)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, Zonnepark Valthermond M3006"**

#### **3.4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan te wijzigen door de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zonnepark' en de bijbehorende bouw- en gebruiksregels te verwijderen, met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste drie jaar is verstreken na het moment dat dit plan onherroepelijk is geworden;
- b. gedurende die periode geen zonnepark is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is;
- c. een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een zonnepark is ingetrokken.

#### **7.1.4 Wijzigingsbevoegdheid (Vrijwaringszone – laagvliegroute)**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buitengebied, Landgoed Hunzebergen"**

#### **7 Waarde - Archeologie 3**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Buinen, Spoorstraat perceel N413"**

#### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid (Waarde - Archeologie 1)**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

### **Wijzigingsbevoegdheden bestemmingsplan "Ees"**

#### **4 Wijzigingsbevoegdheid (Agrarisch)**

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de verkeersveiligheid;
  - natuur en landschap;
- a. de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Bedrijf, met inachtneming van het bepaalde in artikel 5, voorzover het bedrijf is genoemd in de milieucategorieën 3.1 en 3.2 van bijlage 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten als bedoeld in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (VROM 2007);
  - b. de bestemming Agrarisch wijzigen in de bestemming Wonen tot ten hoogste twee afzonderlijke wooneenheden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 12;



met dien verstande dat:

- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- ernaar wordt gestreefd dat landschappelijk verstorende bebouwing wordt afgebroken.

Daarnaast gelden de volgende afwegingscriteria:

- **Karakteristiek:**  
Naarmate een boerderij met een eigen bouwstijl en een duidelijke relatie tussen vorm, functie en situatie meer kenmerkend is voor het esdorpenlandschap of een bepaalde tijd, is het minder aanvaardbaar als door verbouw of ander gebruik afbreuk wordt gedaan aan typische kenmerken.
- **Verkeer:**  
De functiewijziging dient geen nadelige invloed te hebben op de omgeving, waarbij bijvoorbeeld wordt gekeken naar de aspecten stof, geur en geluid. Hierbij is de milieuwetgeving toetsingskader.
- **Landschap:**  
Om een negatieve uitstraling op de omgeving te voorkomen, dient het onbebouwde erf niet te worden gebruikt voor opslag van goederen en materialen en/of voor het stallen van voertuigen en/of machines.

Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Land van Bartje + locatie B