

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE
Norgerbrug en omgeving

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Algemeen	6
1.2	Ligging	6
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen	7
1.5	Opzet van de toelichting	7
1.6	De bij het plan behorende stukken	7
Hoofdstuk 2	Beleid	9
2.1	Europees beleid	9
2.2	Rijksbeleid	10
2.3	Provinciaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3	Onderzoek	26
3.1	Algemeen	26
3.2	Beschrijving van de huidige situatie	26
3.3	Bodemhygiëne	31
3.4	Archeologie	33
3.5	Waterhuishouding/watertoets	35
3.6	Natuur - gebiedsbescherming	42
3.7	Flora en fauna - soortbescherming	47
3.8	Milieuzonering	50
3.9	Verkeer en vervoer	52
3.10	Geluid	59
3.11	Luchtkwaliteit	62
3.12	Externe veiligheid	63
3.13	Milieueffectrapportage	68
3.14	Duurzaamheid	71
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	74
4.1	Integrale gebiedsontwikkeling Norgerbrug	74
4.2	Stedenbouwkundige principes	78
4.3	Verantwoording bestemmingskeuze	88
Hoofdstuk 5	Toelichting op de regels	90
5.1	Inleiding	90
5.2	Opzet regels	90
5.3	Artikelsgewijze toelichting op de regels	90
5.4	Verbeelding	93
Hoofdstuk 6	Financiële uitvoerbaarheid	94
6.1	Economische uitvoerbaarheid	94
6.2	Verantwoording over inzet van een exploitatieplan	94
6.3	Planschadeaspecten	94
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	95
7.1	Inspraak en overleg	95
7.2	Resultaat inspraakreacties	95
7.3	Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1. Bro	95
Planregels		97
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	98
Artikel 1	Begrippen	98
Artikel 2	Wijze van meten	104

Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	105
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1	105
Artikel 4	Bedrijf	109
Artikel 5	Bos	111
Artikel 6	Groen - Water	112
Artikel 7	Maatschappelijk	114
Artikel 8	Verkeer	116
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	118
Artikel 10	Water	119
Artikel 11	Wonen - 1	121
Artikel 12	Wonen - 2	126
Hoofdstuk 3	Algemene regels	129
Artikel 13	Antidubbeltelregel	129
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	130
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	131
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	132
Artikel 17	Overige regels	133
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	135
Artikel 18	Overgangsrecht	135
Artikel 19	Slotregel	136
Bijlagen bij de regels		138
Bijlage 1	Staat van bedrijven	139
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe	140

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeenten Assen en Midden-Drenthe en de provincie Drenthe hebben gezamenlijk besloten tot de gebiedsontwikkeling Norgerbrug. De gebiedsontwikkeling behelst de uitbreiding van de woonwijk Kloosterveen, de aanpassing van de provinciale wegen N371 en N373, de opwaardering van de buurtschap Norgerbrug en het leveren van een bijdrage aan de ecologische verbindingszone Fochteloërveen-Witterveld.

Het plangebied voor de gebiedsontwikkeling wordt globaal begrensd door de gemeentegrens met Noordenveld in het noorden, de Norgervaart inclusief omlegging N373 in het westen, de nog te ontwikkelen ecologische verbindingszone Fochteloërveen-Witterveld en het Pelinckbosgebied in het zuiden en Kloosterveen II in het oosten. Het gedeelte van de N371 dat wordt verdubbeld valt ook onder het plangebied.

1.2 Ligging

Het plangebied waarin de gebiedsontwikkeling plaats zal vinden ligt ten westen van de huidige bebouwing van Kloosterveen en ten oosten van het Fochteloërveen. In het plangebied kruisen de provinciale wegen N371 en N373 en de Drentse Hoofdvaart en Norgervaart. Rond deze kruising van (vaar)wegen ligt het buurtschap Norgerbrug. De ligging van het plangebied is in onderstaande afbeelding indicatief weergegeven.

Omdat de gebiedsontwikkeling plaatsvindt in zowel de gemeente Assen als Midden-Drenthe zijn twee bestemmingsplannen opgesteld, voor elke gemeente één. Het voorliggende plan betreft het bestemmingsplan voor het grondgebied van de gemeente Midden Drenthe.



Globale ligging plangebied gebiedsontwikkeling Norgerbrug

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van onderstaande bestemmingsplannen:

Plan	vastgesteld	goedgekeurd	bestemmingen
Buitengebied Smilde	21-12-1995	02-07-1996	- Half-open veenontginningsgebied - Wonen
Drentsche Hoofdvaart	26-04-2001	27-11-2001	- Woondoeleinden, - Bedrijfsdoeleinden, - Agrarische bedrijven, - Half open veenontginningsgebied, - Verkeersdoeleinden, - Doeleinden van verkeer en verblijf, - Water

De bouw van een nieuwe woonwijk en de aanpassingen van de provinciale wegen is strijdig met deze bestemmingen.

1.4 Digitaal uitwisselbare ruimtelijke plannen

Dit bestemmingsplan zal digitaal beschikbaar gesteld worden op www.ruimtelijkeplannen.nl voor raadpleging en uitwisseling.

1.5 Opzet van de toelichting

De indeling van deze toelichting is als volgt. De voor het totale plangebied relevante beleidsstukken op Europees, Rijks- en provinciaal en gemeentelijk niveau zijn beschreven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de op het plan betrekking hebbende onderzoeksaspecten. In het hoofdstuk 4 planbeschrijving is aangegeven op welke wijze de verschillende functies in het plan zijn opgenomen. De planologisch-juridische aspecten van de opgenomen regelgeving zijn beschreven in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 gaat in op het aan dit bestemmingsplan gekoppelde exploitatieplan. Een beschouwing over de resultaten van de inspraak en van het gevoerde overleg in hoofdstuk 7 sluit deze toelichting af.

1.6 De bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van de totstandkoming van dit bestemmingsplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Bovendien is een milieu effectrapportage (plan-MER) uitgevoerd. De plan-MER en de onderzoeken maken onderdeel uit van het bestemmingsplan en zijn als losse bijlagen bijgevoegd. Het gaat om de volgende documenten:

Plan MER

- Notitie reikwijdte en detailniveau Gebiedsontwikkeling Norgerbrug, Grontmij, 25 mei 2010;
- Advies over reikwijdte en detailniveau van het milieueffectrapport, Commissie voor de milieueffectrapportage, 17 augustus 2010, rapportnummer 2449-33;
- Plan-MER gebiedsontwikkeling Norgerbrug, Grontmij, 20 mei 2011.

Archeologie

- Archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek, plangebied

- Kloosterveen III, RAAP rapport 1316, mei 2006;
- Archeologisch vooronderzoek: een bureau en inventariserend veldonderzoek, plangebied Kloosterveen III, RAAP rapport 2136, 4 augustus 2010;
- Archeologisch vooronderzoek: inventariserend onderzoek vindplaatsen III en IV (sonderingen), RAAP rapport 2235, februari 2011.

Bodem

- Radaronderzoek veendikte, Assen Kloosterveen III, Medusa Explorations B.V., 20 april 2010.

Natuur

- Voortoets Natuurbeschermingswet gebiedsontwikkeling Norgerbrug, Grontmij, 20 mei 2011;
- Passende beoordeling broedvogels, Grontmij, 20 mei 2011;
- Passende Beoordeling niet-broedvogels in verband met de geplande gebiedsontwikkeling rondom de Norgerbrug bij Assen, 20 mei 2011;
- Foerageergebieden van ganzen rondom Fochteloërveen, Buro Bakker, 6 juli 2009;
- Draagkrachtbepaling van de polder Kloosterveen e.o. voor foeragerende ganzen voor de winter 2004/2005, Arcadis, 26 januari 2010;
- Onderzoek stikstofdepositie Kloosterveen 3 Assen, Grontmij, 7 februari 2011;
- Recreatiedruk Kloosterveen III, Grontmij, 20 mei 2011;
- Toetsing Flora- en faunawet voor de geplande gebiedsontwikkeling rondom de Norgerbrug in Assen, Buro Bakker, 24 juni 2009;
- Nader onderzoek naar vleermuizen Norgerbrug Assen, Buro Bakker, 4 november 2010;
- Ecologische verkenning noordzijde Pelinckbos; Inventarisatie en beoordeling van natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet, EcoGroen Advies, 3 februari 2011.

Duurzaamheid

- Duurzame CO2-neutrale ontwikkeling van woonwijk Kloosterveen III, DEC, augustus 2010;
- Haalbaarheidsstudie Kloosterveen III, Fugro Ingenieursbureau B.V., 23 november 2010.

Water

- Watertoetsdocument gebiedsontwikkeling Norgerbrug, waterschap Reest en Wieden, 25 oktober 2010.

Milieu

- Akoestisch haalbaarheidsonderzoek uitbreiding Kloosterveen, Ingenieursbureau Spreen, 15 juni 2009;
- Akoestisch onderzoek gebiedsontwikkeling Norgerbrug, Goudappel Coffeng, 14 februari 2011;
- Onderzoek luchtkwaliteit gebiedsontwikkeling Norgerbrug, Goudappel Coffeng, 10 februari 2011;
- Analyse externe veiligheid bestemmingsplan Kloosterveen III, Steunpunt Externe Veiligheid Drenthe, 14 februari 2011.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

In de keuze van het te voeren beleid wordt rekening met het opgestelde eigen beleid en dat van Europa, het Rijk en de provincie Drenthe en het eigen beleid van de 2 gemeenten. In dit hoofdstuk worden thematisch de beleidsuitgangspunten die betrekking hebben op de inhoud van het bestemmingsplan toegelicht.

2.1 Europees beleid

De Europese Unie is op sommige beleidsterreinen de hoogste bestuurslaag. Europese regelgeving is meestal vervat in zogenaamde richtlijnen, die zeer algemeen van aard zijn. Meestal wordt Europese regelgeving dan ook vertaald (oftewel “geïmplementeerd”) in nationale wetten.

Soms komt regelgeving tot stand op initiatief van de Raad van Europa. Dit wordt vrijwel altijd vastgelegd in een verdrag tussen Europese landen.

Natuur

De Vogelrichtlijn (1979) is een regeling van de Europese Unie om alle in het wild levende vogelsoorten in de Europese Unie (EU) te beschermen. Bij de Habitatrichtlijn (1992) horen lijsten van plant- en diersoorten en natuurlijke leefgemeenschappen die extra bescherming verdienen. Beide richtlijnen zijn of worden vertaald in zogeheten Natura-2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn (meestal aangeduid met “Natura2000-richtlijn”) heeft als doel het voorkomen van aantasting van leefgebieden van Europees beschermde dieren en planten. De richtlijn is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet. Activiteiten die schadelijk zijn mogen niet plaatsvinden in deze Natura-2000 gebieden, tenzij geen alternatieven voorhanden zijn en de activiteiten het openbaar belang dienen. Nabij het plangebied liggen de Natura-2000 gebieden Fochteloërveen en het Witterveld. Nadelige effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Fochteloërveen en het Witterveld dienen voorkomen te worden.

Water

De Kaderrichtlijn Water heeft als doel de kwaliteit van watersystemen te verbeteren, het duurzame gebruik van water te bevorderen en de verontreiniging van grondwater te verminderen. Dit is uitgewerkt in een stroomgebiedsvisie. Het plangebied is gelegen in het stroomgebied Rijn-Oost. Met het oog daarop wordt het watersysteem in het plangebied zo ingericht dat het voldoet aan de Kaderrichtlijn Water, in die zin dat de chemische en ecologische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater gehandhaafd of verbeterd wordt.

Archeologie

Het verdrag van Malta is tot stand gekomen op initiatief van de Raad van Europa. Het verdrag heeft tot doel het zo veel mogelijk ter plekke bewaren van archeologisch erfgoed en het nemen van beheersmaatregelen om dit te bewerkstelligen. In het bestemmingsplan Norgerbrug is rekening gehouden met het aanwezige archeologische erfgoed. De aanwezige archeologische waarden zijn geïnventariseerd (zie hoofdstuk 3).

2.2

Rijksbeleid

In het beleid van de Rijksoverheid krijgt de invulling van het provinciaal en gemeentelijk beleid op hoofdlijnen vorm. Beleid van het Rijk is meestal vastgelegd in beleidsnota's of in wetgeving en de daarbij behorende besluiten.

Ruimtelijk beleid

In de Nota Ruimte uit 2005 richt het Rijk zich op vier doelen: De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

"Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijk beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet. Het Rijk focust zich meer dan voorheen op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De regio Groningen-Assen is een stedelijk netwerk. De nota biedt daarnaast de benodigde ruimtelijke randvoorwaarden voor borging en ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden.

Natuur

De Natuurbeschermingswet (2005) regelt de aanwijzing en bescherming van beschermde natuurgebieden en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze laatste gebieden worden samen Natura 2000 genoemd. Nabij het plangebied liggen de Natura-2000 gebieden Fochteloërveen en het Witterveld. Handelingen die het voortbestaan van planten en dieren binnen de beschermde gebieden kunnen aantasten zijn niet toegestaan. Daarnaast zijn handelingen buiten deze gebieden verboden voor zover deze de natuurwaarden van de gebieden significant beïnvloeden. Dit betreft de zogenaamde externe werking. Wanneer blijkt dat voorgenomen ontwikkelingen leiden tot (significante) effecten op nabijgelegen natuurbeschermingswetgebieden, dan dient een vergunning te worden aangevraagd. Bevoegd gezag is het Ministerie van LNV, of de provincie.

De Flora- en faunawet (2002) regelt de bescherming van zeldzame en bedreigde plant- en diersoorten, zowel binnen als buiten beschermde gebieden. De essentie van deze bescherming is dat de gunstige staat van instandhouding van een soort niet in gevaar mag komen. Dit betekent meestal dat een maatregel of ingreep niet mag leiden tot verstoring, aantasting of vernietiging van individuele beschermde dieren, planten en/of populaties. De volgende drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

- *Categorie 1:* Hieronder vallen de zogenaamde tabel 1-soorten. Dit betreft een aantal beschermde, maar algemene soorten in Nederland, waarvan de gunstige staat van instandhouding niet in het geding is. Voor deze soorten geldt op voorhand een vrijstelling, mits bij ingrepen sprake is van een bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen.
- *Categorie 2:* Hieronder vallen de zogenaamde tabel 2-soorten: beschermde soorten waarvoor niet op voorhand vrijstelling wordt verleend, maar waarvoor eerst een gedragscode moet worden opgesteld. Deze gedragscode wordt door de sector of de ondernemer opgesteld, en door de minister van LNV getoetst. Totdat deze gedragscode is goedgekeurd zal voor soorten uit deze categorie ontheffing aangevraagd moeten worden.
- *Categorie 3:* Hieronder vallen de zgn. tabel 3-soorten. Dit zijn soorten die vermeld zijn in bijlage 1 van bovengenoemde AMvB, alsmede soorten die voorkomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en die daardoor een strikte bescherming genieten. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief, 3) doet geen afbreuk aan de gunstige staat van in standhouding van de soort. Aan alle drie de criteria moet worden voldaan. Deze vormen gezamenlijk de zogenaamde uitgebreide toets.
- *Vogels:* Vogels zijn niet in één van deze tabellen opgenomen en worden in de nieuwe opzet van de Flora- en faunawet apart behandeld. Alle vogels zijn gelijk beschermd. Werkzaamheden of gebruik van ruimte waarbij vogels worden gedood of verontrust, of waardoor hun nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen worden verstoord, zijn verboden. Een vrijstelling hiervoor is mogelijk als een gedragscode wordt toegepast. In de praktijk betekent dit dat vooral het broedseizoen ontzien dient te worden aangezien juist in deze periode sprake zal zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zal over het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn. Indien deze gedragscode achterwege blijft, is een ontheffing noodzakelijk en zal de uitgebreide toets worden toegepast (zie categorie 3).

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden (beter bekend als de implementatie van het Europese Verdrag van Valletta). De Wamz is een wijzigingswet die behalve de Monumentenwet van 1988, ook de Wet Milieubeheer, de Ontgrondingenwet en de Woningwet heeft gewijzigd ten behoeve van een goede omgang met het archeologisch erfgoed. Door de Wamz is de zorg voor het archeologisch erfgoed direct onderdeel geworden van de ruimtelijke ordening, waarvan de instrumenten (bestemmingsplan, aanleg-, bouw- en sloopvergunningen) worden ingezet ter bescherming van het archeologisch erfgoed.

Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De Wamz heeft drie belangrijke uitgangspunten:

- In een vroeg stadium van ruimtelijke projecten en procedures dient rekening te worden gehouden met zowel de archeologische waarden als archeologische verwachtingen in het plangebied.
- Archeologische waarden worden zoveel mogelijk door planinpassing in de bodem bewaard en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ)

- niet mogelijk is;
- De verstoorder van het bodemarchief betaalt de kosten van archeologisch vooronderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen.

Verkeer en vervoer

De Nota Mobiliteit heeft als doel de verbetering van de bereikbaarheid. De Rijksoverheid wil de groei van de mobiliteit binnen de wettelijke en beleidsmatige kaders zo veel mogelijk in goede banen leiden. Deze doelstelling is nader uitgewerkt in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan.

Milieu

De wet milieubeheer is de belangrijkste milieuwet van Nederland. In deze wet wordt aangegeven welke wettelijk instrumenten moet worden ingezet om het milieu te beschermen. Voorbeelden van milieu-instrumenten zijn de milieuprogramma's, milieuplannen en de milieuvergunningen. Voor dit bestemmingsplan zijn vooral de milieuaspecten verkeer, geluid en lucht van belang.

De doelstelling van het huidige Nationaal Milieubeleidsplan (NMP) 4 is het stoppen van het afwentelen van milieulasten op de generaties na ons en op mensen in arme landen.

2.3 Provinciaal beleid

De provincie is het middenbestuur: dat wil zeggen dat de provincie invulling en uitvoering geeft aan beleid van Europa of van het Rijk, eigen beleid maakt en toeziet op de uitvoering daarvan door de gemeenten.

Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid van de provincie Drenthe is verwoord in de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld juni 2010). Deze Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe en beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie wordt de volgende missie verwoord: "Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten van Drenthe zijn:

- Rust, ruimte, natuur en landschap;
- Oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- Naoberschap;
- Menselijke maat;
- Veiligheid;
- Kleinschaligheid (Drentse schaal).

Er zijn vier 'systemen' die in de ogen van de provincie de dragers zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe:

- Sociaal-economische systeem;
- Watersysteem;
- Natuursysteem;
- Landbouwsysteem.

Voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe moeten deze vier systemen 'robuust' zijn. Een systeem is robuust als een verstoring als gevolg van een ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor het functioneren

ervan. Binnen de robuuste systemen staat de ontwikkeling van de betreffende hoofdfunctie (wonen, werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significante negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit er door moet worden versterkt. In sommige situaties komen twee robuuste systemen samen, met mogelijk conflicterende belangen. In die gevallen is het van belang maatwerk te leveren met betrekking tot de gewenste ontwikkeling.

De hoofdpogave voor de regio Groningen-Assen is het faciliteren van de te verwachten demografische groei met een adequaat verkeer- en vervoerssysteem. De verschillende landschapstypen binnen de regio moeten worden versterkt, met als uitgangspunt een scherpe scheiding tussen 'rood' en 'groen'. Assen kan verder worden versterkt door het ontwikkelen van unieke en afwisselende woonmilieus.

Natuur

Met de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) wordt beoogd om een samenhangend netwerk van natuurgebieden en verbindingzones te realiseren. Door natuur te verbinden blijft diversiteit behouden en verkleint de kans op uitsterven van soorten. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS gebieden te hebben.

De specifieke waarden en kwaliteiten van de EHS bepalen of ruimtelijke initiatieven doorgang kunnen vinden. Iedere provincie heeft deze voorwaarden in een zogeheten compensatiebeginsel 'vastgelegd'. Over het algemeen geldt dat er in gebieden met deze waarden geen bestemmingswijzigingen mogelijk zijn als daardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant worden aangetast.

De EHS bestaat uit de door de provincies aangewezen netto begrensde gebieden die worden aangemerkt als bestaande bos- en natuurgebieden en landgoederen, nieuwe natuurgebieden en de netto begrensde robuuste verbindingen. De provincies zijn verantwoordelijk voor het realiseren van de EHS, door gebieden aan te wijzen en door zorg te dragen voor de kwaliteit van die gebieden. In de Omgevingsvisie van de provincie Drenthe is vastgelegd welke gebieden en kwaliteiten beschermd moeten worden.

Verkeer en vervoer

Voor de ambities op het gebied van wonen, werken en recreëren moet Drenthe veilig en goed te bereiken zijn, ook internationaal. De provincie wil voorwaarden creëren voor een duurzame ontwikkeling van de mobiliteit. De samenhang en de betrouwbaarheid van (inter)regionale netwerken voor auto, openbaar vervoer, fiets en goederen door de lucht en over weg, spoor en water zijn daarom van provinciaal belang, evenals de verknoping met de (inter)nationale netwerken.

Voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe is het van belang gunstige vestigingsvoorwaarden te creëren waarmee Drenthe kan concurreren met andere regio's. Dit vraagt om een goede bereikbaarheid. Mobiliteit heeft ook een belangrijke sociale functie: een goede bereikbaarheid van sociale voorzieningen, zorgvoorzieningen, onderwijsvoorzieningen en recreatieve voorzieningen draagt bij aan de ontplooiingsmogelijkheden van de inwoners van Drenthe.

De provincie Drenthe streeft naar een optimale en veilige bereikbaarheid. In het verkeers- en vervoersbeleid heeft de provincie normen voor reistijd en veiligheid opgenomen voor de verschillende schaalniveaus van infrastructuur (internationaal, regionaal en lokaal). De samenhang en de betrouwbaarheid van de netwerken voor auto, openbaar vervoer, fiets en goederen zijn van provinciaal belang, evenals de verknoping van het regionale netwerk met het (inter)nationale netwerk. Het beleid zoals vastgelegd in het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP, 2007) blijft onveranderd van kracht. De provincie voert de regie op de duurzame verbetering van de regionale mobiliteit door met de partners afspraken te maken over investeringen. De provincie geeft onder andere prioriteit aan het verbeteren van verbindingen, locaties of voorzieningen in het regionale netwerk (weg, spoor en water) die niet voldoen aan de normen voor bereikbaarheid en/of veiligheid.

In het PVVP is het provinciale verkeers- en vervoersbeleid vastgelegd. De provincie streeft naar een duurzame mobiliteit, onder andere door de uitbreiding van de autocapaciteit te beperken tot de aanpak van knelpunten; alternatieven voor de auto te stimuleren door in te zetten op ketenmobiliteit en de realisatie van het OV netwerk en het fietsnetwerk. Voor dit bestemmingsplan is van belang dat de verknoping van de N371 en N373 een prioritair project is waarmee de verbetering van de ontsluiting van het landelijk gebied en de bereikbaarheid van Assen wordt beoogd. Daarnaast wordt hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkeld en worden binnen en buiten het stedelijke gebied directe, veilige en comfortabele fietsroutes ontwikkeld.

Het fietsbeleid van de provincie is opgenomen in het Fietsplan Drenthe. Het hoofddoel van het Fietsplan is om het fietsgebruik in Drenthe te stimuleren, zowel in het stedelijke als in het landelijke gebied. De provincie zorgt voor een bovenlokaal netwerk van veilige en aantrekkelijke fietsroutes. Fietsverbindingen moeten zo rechtstreeks mogelijk naar, binnen en van stedelijke centra en naar OV-knooppunten lopen. De omrijfactor mag niet groter zijn van 1:1,2. Door het bevorderen van ketenvervoer kan de groei van het autogebruik worden teruggedrongen.

Water

De Provinciale Omgevingsvisie bevat een Regionaal Waterplan. Daarin is het provinciale waterbeleid vastgelegd. Het beleid zet in op het op orde krijgen van het watersysteem, zodat het in staat is de gevolgen van klimaatverandering op te vangen en op het verbeteren van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater. Van belang zijn daarom een robuust watersysteem dat erop is ingericht om de risico's op wateroverlast en watertekort tot een aanvaardbaar niveau terug te dringen, een goede kwaliteit van het oppervlaktewater, een zo groot mogelijke voorraad zoet grondwater en een zodanige kwaliteit van het grondwater dat het zonder ingrijpende en kostbare zuivering geschikt is voor de bereiding van drinkwater.

Landschap en cultuurhistorie

Met het Cultuurhistorisch Kompas geeft de provincie Drenthe aan hoe zij wil sturen op cultuurhistorische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiermee kan invulling worden gegeven aan het veilig stellen van de cultuurhistorische waarden bij het bieden van ruimte voor ontwikkelingen. Doelstelling is behoud en versterking van de cultuurhistorische hoofdstructuur van de provincie door middel van enerzijds generiek beleid (respecteren) en anderzijds gebiedsspecifiek beleid (voorwaarden verbinden en eisen stellen). Voor het plangebied geldt generiek beleid (respecteren): het borgen van de cultuurhistorische samenhang van de hoofdstructuur en deze benutten als inspiratiebron voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Milieu en duurzaamheid

Het milieu- en duurzaamheidsbeleid van de provincie Drenthe is opgenomen in de Omgevingsvisie. Bij de ruimtelijke inrichting van de provincie is het bereiken van de energiedoelstellingen een van de leidende principes, vooral als het gaat om bedrijventerreinen en woningbouw. Bij woningbouw en energiebesparing gelden de afspraken die zijn gemaakt in het kader van het energieakkoord tussen Noord-Nederland en de Rijksoverheid, het 100.000 woningenplan.

Het 100.000 Woningenplan, bevat het gezamenlijke energiebeleid van Noord-Nederland en de Rijksoverheid. Om de energietransitie in de gebouwde omgeving te stimuleren willen de noordelijke provincies en het Rijk dat in 2015 minimaal 100.000 woningen voldoen aan de ambities van het Energieakkoord Noord-Nederland. Ten aanzien van nieuwbouw is de ambitie om te komen tot volledig CO₂-neutrale bouw in 2020.

2.4 Gemeentelijk beleid

De gemeente is de overheid die het dichtst bij de inwoners staat en gaat onder meer over de ruimtelijke inrichting van haar eigen grondgebied. Vanuit die verantwoordelijkheid is het bestemmingsplan Norgerbrug opgesteld. Omdat de gebiedsontwikkeling Norgerbrug zowel in de gemeente Assen als Midden-Drenthe ligt, is bij het opstellen van het bestemmingsplan met het beleid van beide gemeenten rekening gehouden. De essentie hiervan is hieronder samengevat.

2.4.1 Gemeente Midden-Drenthe

Verkeer en vervoer

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerbeleid van Midden-Drenthe is vastgelegd in het (in 2006 geactualiseerd) Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). De basis voor het GVVP is het landelijk verkeersbeleid "Duurzaam Veilig". Duurzaam Veilig richt zich voornamelijk op drie pijlers:

- Het voorspelbaar en consequent maken van verkeerssituaties, zodat deze voor de weggebruiker logisch en gemakkelijk te begrijpen zijn;
- Wegen moeten gebruikt worden waarvoor ze zijn bedoeld;
- Conflicten tussen weggebruikers met groot verschil in snelheid of massa moeten worden uitgesloten.

In het GVVP komt de gebiedsontwikkeling Norgerbrug en omgeving niet aan de orde.

Water

Het waterbeleid van de gemeente Midden-Drenthe is opgenomen in het Waterplan Midden-Drenthe. Het doel van het plan is het verbeteren van de samenwerking en afstemming tussen verschillende partners en aandacht voor waterwinning en lokale wateroverlast.

Tevens heeft de gemeente een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) opgesteld. Gesproken wordt van een verbreed GRP omdat het invulling geeft aan drie gemeentelijke zorgplichten (afvalwater, hemelwater en grondwater). Terwijl het GRP vroeger alleen betrekking had op de riolering (afvalwater). De drie zorgplichten worden als volgt omschreven:

1. De inzameling en transport van stedelijk afvalwater.

2. De doelmatige inzameling en transport van afvloeiend hemelwater.
3. Het in openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming te voorkomen of te beperken voor zover doelmatig.

De gemeente Midden-Drenthe wil haar (riool)voorzieningen met betrekking tot de zorgplichten doelmatig beheren, waarbij overlast voor de burgers en omgeving tot een minimum beperkt wordt. Conform de uitgangspunten opgenomen in het coalitieakkoord wordt hier op basis van een meerjarig kostendekkingsplan uitgegaan van een kostendekkend tarief.

Externe Veiligheid

In het Externe Veiligheidsbeleidsplan 2009-2012 geeft de gemeente Midden-Drenthe haar visie en ambitieniveau weer wat betreft risicobeheersing van bedrijven en het transport van gevaarlijke stoffen. In het buitengebied bevinden zich een aantal risicovolle objecten. Het gaat om een aantal lpg-tankstations, Gasunie meet- en regelstation en tracés voor hogedrukaardgastransportleidingen.

Het streven is het buitengebied zoveel mogelijk tegen nieuwe externe veiligheidsrisico's te beschermen. Voor de vestiging van nieuwe risicovolle bedrijvigheid in het buitengebied zijn alleen lpg-tankstations en Gasunie meet- en regelstations toegestaan onder voorwaarde van een optimaal planontwerp. Voor de A28 en het spoor geldt dat –vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen– binnen 30 m vanaf de kant van de weg of het spoor geen kwetsbare objecten zoals woningen en scholen mogen worden gebouwd. In uitzonderingssituaties zijn beperkt kwetsbare objecten zoals bedrijfsgebouwen toegestaan. Binnen 200 m vindt altijd een verantwoording van risico's plaats. Voor de provinciale en gemeentelijke wegen geldt dat er geen belemmeringen zijn voor ruimtelijke ontwikkelingen langs deze wegen. Vanwege het relatief gering aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen wordt voor de gemeentelijke wegen geen routing van gevaarlijke stoffen voorgesteld.

Binnen de gemeente Midden-Drenthe lopen drie tracés van hogedrukaardgastransportleidingen (buisleidingen) en drie hoogspanningsverbindingen door het buitengebied. Voor zowel de hoogspanningsleidingen als de buisleidingen geldt dat voor het afstandenbeleid wordt aangesloten bij de landelijke wet- en regelgeving. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van buisleidingen dient Gasunie een risicoberekening te maken.

Milieu en duurzaamheid

Volgens het Milieubeleidsplan Midden-Drenthe heeft de gemeente tot doel om onder andere de interne en externe afstemming met betrekking tot milieuonderwerpen te verbeteren, om Europees, nationaal en provinciaal milieubeleid in het milieubeleidsplan te implementeren en een meerjarenuitvoeringsprogramma op te stellen voor de milieutaken. Speerpunten in milieubeleid van Midden-Drenthe zijn stimuleren van duurzaam bouwen, behouden en versterken van groen, geur en luchtkwaliteit op maat, stimuleren van milieubewust gedrag, beperken van externe veiligheidsrisico's, duurzaam bodemgebruik, acceptabele geluidskwaliteit en duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

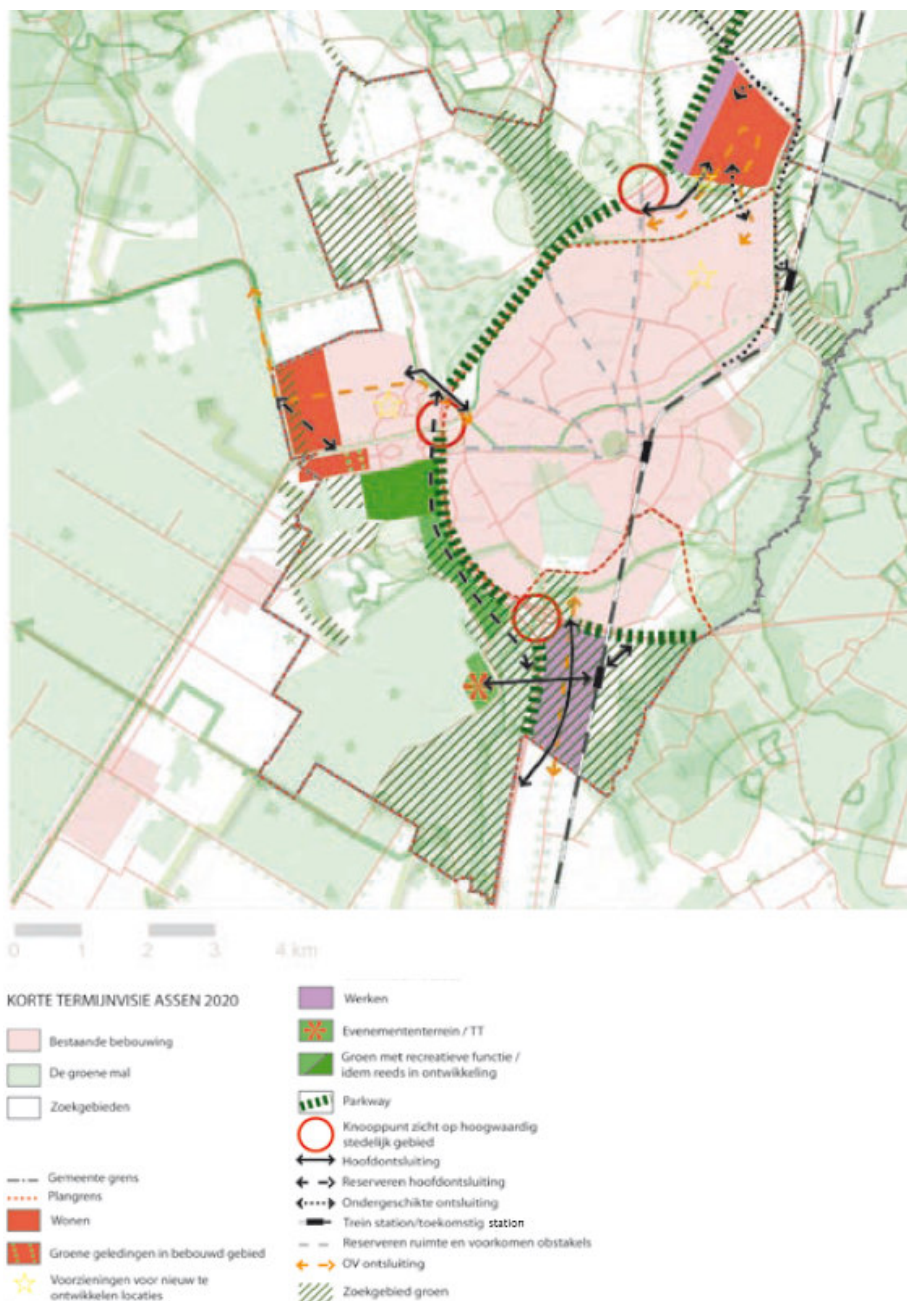
2.4.2 Gemeente Assen

Ruimtelijke ordening

Het Structuurplan Stadsrandzone (vastgesteld oktober 2008) geeft richting aan het faciliteren van toekomstige ruimteclaims rond het bestaand stedelijk gebied van Assen, zonder dat de bijzondere natuur- cultuur- en landschappelijke waarden van het gebied wezenlijk worden aangetast. Stedelijke en landschappelijke ontwikkeling moeten elkaar daarbij versterken.

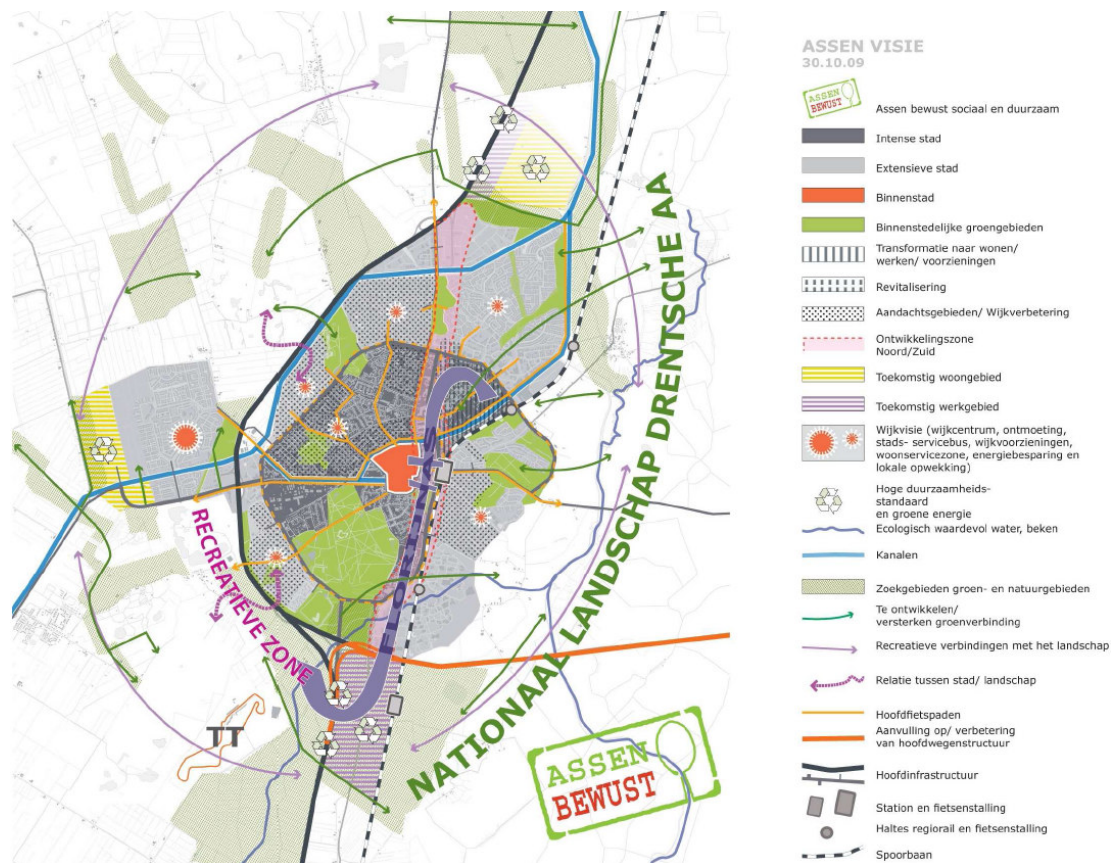
Met dit bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de aanleg van Kloosterveen III Zuid en West, één van de voorkeurslocaties voor uitbreiding. Specifieke aandachtspunten hierbij zijn:

- Op basis van onderzoek naar de effecten op het Fochteloërveen dient te worden beoordeeld of en hoe, dan wel onder welke voorwaarden dit gebied voor een woonfunctie kan worden ontwikkeld.
- Dit woongebied kan door de directe aansluiting op het bestaande woongebied Kloosterveen gebruik maken van de voorzieningen in Kloosterveen zoals het wijkcentrum Kloosterveste, scholen en andere maatschappelijke voorzieningen.
- Omdat met deze locatie de rand van Kloosterveen vorm krijgt moet de overgang naar het landelijk gebied goed worden ingericht. Door het bouwen in lage dichtheden en inrichting van een natte zone kan ingespeeld worden op deze omstandigheden.
- In verband met de hydrologische beperkingen zijn aanvullende maatregelen nodig in de vorm van drainage en waterpartijen en/of ophogen van het maaiveld.
- Ontsluiting voor autoverkeer van het woongebied is mogelijk via een aansluiting op de weg langs de Norgervaart zodat de wegenstructuur van Kloosterveen niet extra wordt belast.
- De fietsverbindingen kunnen goed aansluiten op het bestaande fietspadenstelsel van Kloosterveen waardoor alle voorzieningen binnen de wijk goed bereikbaar zijn.



Plankaart Structuurplan Stadsrandzone

Volgens de Integrale Structuurvisie Assen 2030 groeit Assen naar verwachting tot circa 80.000 inwoners in 2030. Assen wil adequaat inspelen die demografische ontwikkeling en economisch groeien. Binnen de Regio Assen-Groningen is afgesproken dat Assen tot 2030 11.000 woningen bouwt. Om Assen bereikbaar te houden, wordt gekozen voor het optimaal benutten van de bestaande infrastructuur en het wegnemen van knelpunten.



Plankaart Structuurvisie Assen 2030

Wonen

Volgens het Woonplan Assen 2010-2030 wil Assen zich inspannen om een prettige woongemeente te blijven. Assen heeft zich uitgesproken voor groei naar 80.000 inwoners.

Assen wil een duurzame CO₂-neutrale stad zijn, dat zich ten doel stelt in 2015 minimaal 50% van de bestaande woningen minimaal energielabel C heeft en minimaal 50% van de nieuwe woningen CO₂-neutraal is. Om dit te bereiken wordt - in projecten waar de gemeente de regie voert - een volledige CO₂-neutrale gebiedsontwikkeling nagestreefd. Zoals ook voor Kloosterveen III. Daarbij wordt gebouwd volgens de principes van 'Duurzaam bouwen' en 'Stedelijke ecologie'. Nabije en bereikbare voorzieningen moeten bijdragen aan gebruik van duurzame manieren van vervoer. Deze uitgangspunten worden bestendig in de Structuurvisie.

Rekening houdend met de vernieuwingsopgave omvat het bouwprogramma 2009-2020 in totaal 4.650 woningen, 420 per jaar. Het plan Kloosterveen III voorziet met 1.200 woningen in 13% van de uitbreidingsbehoefte tot 2030.

Natuur

Het groenbeleid van Assen is te vinden in de Groenstructuurvisie uit 2006. Het groen maakt Assen aantrekkelijk om te wonen, te werken te winkelen en te recreëren. Assen wil een stad in het groen blijven. Assen betreft de 'groene belangen' vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming en zorgt voor een evenwichtige afweging.

Assen heeft als kenmerk "stad in het groen". Veel groen is monumentaal.

Voortbouwend op het Asserbos, heeft Assen altijd ingezet op groot, robuust groen in en direct bij de stad. Zo kent Assen inmiddels parels als het Amelterbos, landgoed Overcingel en de Gouverneurstuin. Ook heeft Assen bij aanleg van woonwijken ervoor gezorgd dat bestaande groenelementen intact zijn gebleven. De ontstane hoofdstructuur is in de loop der tijd aangevuld en verfijnd met representatief groen, wijk- en buurtgroen en nieuw natuurlijk groen. Dit heeft geleid tot een stevig netwerk van groen met een hoge gebruiks- en belevingswaarde.

Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat groen een grote bijdrage levert aan het welzijn en welbevinden van mensen in een verstedelijkte omgeving. De Assenaren zelf vinden het groen heel belangrijk voor de beleving en de leefbaarheid van de stad. Het groen maakt Assen aantrekkelijk om te wonen, te werken, te winkelen en te recreëren.

Groen vervult veel functies in stedelijk gebied. Het biedt de voorwaarden voor:

- Structuur: groene elementen zorgen voor herkenning en oriëntatie;
- Ecologie: het bevordert een goed leefklimaat voor mens, plant en dier, het biedt mogelijkheden voor vestiging en voeding en levert een positieve bijdrage aan het microklimaat;
- Verfraaien: groen is het decor waartegen het leven in de stad zich afspeelt, het geeft sfeer en biedt geborgenheid;
- Recreëren: het biedt ruimte voor ontmoeten, in- en ontspannen in de directe woonomgeving ('10 minuten afstand') en levert zo een positieve bijdrage aan welzijn en gezondheid van de inwoners. Ruimte voor (natuur)spelen.

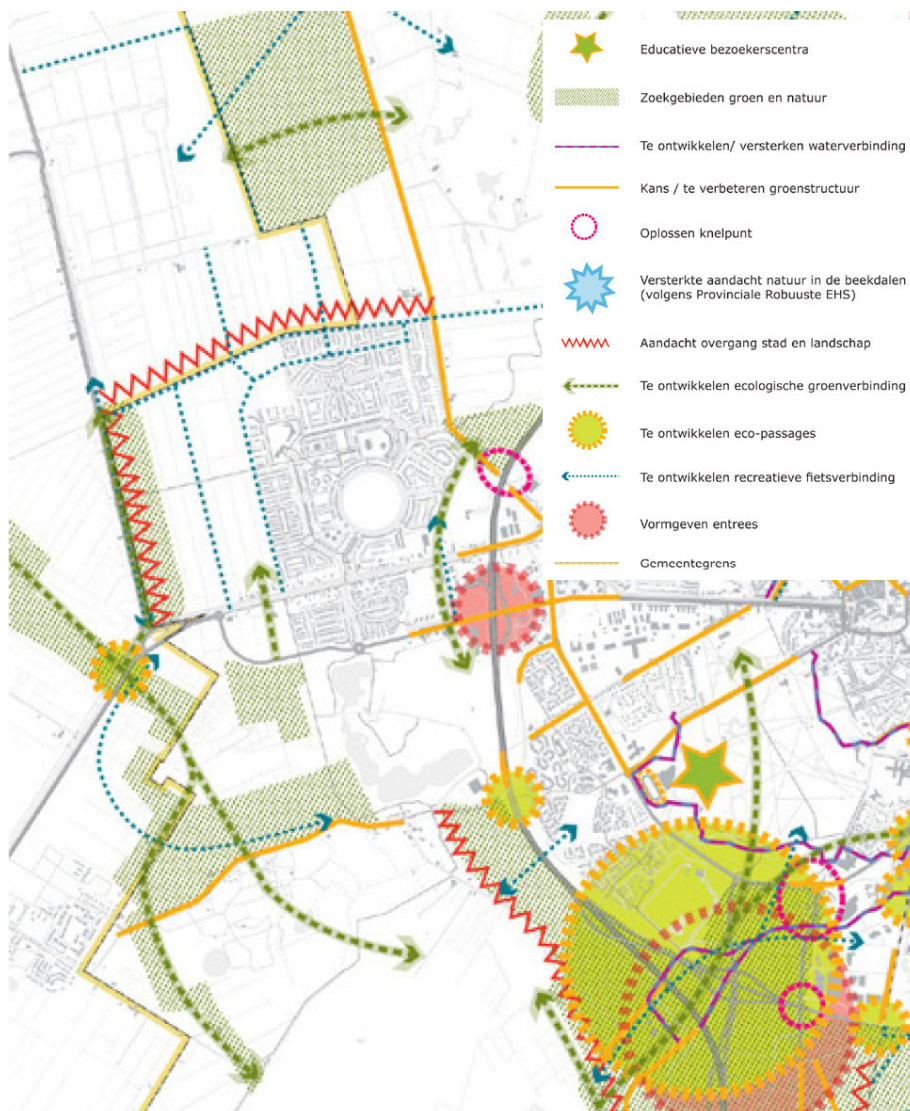
De ruimtelijke opbouw en samenhang van het groen in Assen worden bepaald door stadsranden, groene lobben, lijnvormige elementen, specifieke groene gebieden en het wijkgroen. De structuur is herkenbaar en opgebouwd uit de landschappelijke basisstructuur, verkeersstructuren, grote groengebieden en woonwijken. De meeste groenstructuren zijn aanwezig, enkele behoeven verbetering en enkele nieuwe zijn gewenst. De aanduiding van het bovengenoemde samenhangende stelsel van groene structuurelementen is "het Groene Frame" (zie onderstaande afbeelding).



Groene Frame van Assen

Op de Kansenkaart van Het Groene Frame (zie onderstaande afbeelding) worden de volgende elementen onderscheiden:

- Zoekgebied groen en natuur;
- Aandacht voor overgang stad naar landschap;
- Te ontwikkelen natte ecologische groenverbinding langs Norgervaart; dit betreft een verbinding tussen het Tonckensbos in het noorden en het Pelinckbos in het zuiden;
- Te ontwikkelen ecologische groenverbinding vanuit het Pelinckbos over de Balkenweg naar Kloosterveen;
- Diverse recreatieve fiets- en wandelverbindingen.



Kansenkaart Groene Frame

Voor Kloosterveen III zijn de hierna volgende uitgangspunten voortvloeiend uit de Groenstructuurvisie van belang:

- Kloosterveen betreft de 'groene belangen' vroegtijdig in de ruimtelijke planvorming en zorgt voor een evenwichtige afweging;
- Kloosterveen bouwt waar nodig onvolledige groenstructuren uit en rondt deze af;
- De oorspronkelijke landschappelijke gegevens zijn door accentueren en herstellen herkenbaar gemaakt in de verschijningsvorm van het groen;
- Het groen speelt een hoofdrol bij het structureren, het is hierbij afwisselend leidend en volgend;
- Grote groenelementen maken onderdeel uit van een groen netwerk;
- De verschijningsvorm van het groen sluit aan bij de functie en kenmerken van de plek waar het voorkomt;
- Assen streeft naar multifunctioneel groen. Per structuurelement of per gebied wordt aangegeven welke functies prioriteit hebben. Voor Kloosterveen III heeft natuurlijk groen prioriteit;
- Natuurwaarden worden behouden en ontwikkeld, ecologische principes gelden als basis voor inrichting en beheer. De groene gebieden in Assen (en Kloosterveen) vormen een raamwerk voor natuurontwikkeling en zijn een verbinding met het omliggende landschap;

- In Kloosterveen wordt minimaal 1 natuurspeelplaats aangelegd;
- De entrees worden herkenbaar en representatief ingericht.

Specifiek voor de westelijke stadsrand is in 2008 de Groenvisie Stadsrandzone vastgesteld. Om de balans tussen rood en groen in de westelijke stadsrandzone te bewaren, is er een opgave van 200 hectare nieuw groen in de periode tot 2020. Het bestemmingsplan Norgerbrug voorziet hierin ten dele. Het gebied ten zuiden van het Tonckensbos en de Drentse Golf & Countryclub wordt ingericht als recreatief uitloopgebied van Kloosterveen. Langs de Norgervaart wordt een natte ecologische zone aangelegd. Het gebied in de omgeving van het Pelinckbos is sterk gericht op recreatie.

Verkeer en vervoer

Het Convenant Duurzame en Stedelijke bereikbaarheid is een beleidsafpraak tussen de gemeente Assen en de provincie Drenthe. De provincie Drenthe en de gemeente Assen streven vanuit de strategische agenda van het SNN en de Regiovisie Groningen-Assen naar een concentratie van wonen en werken in stedelijke centra. Een goede bereikbaarheid wordt verzekerd door een combinatie van auto, fiets en ov-maatregelen.

Het gemeentelijk verkeer- en vervoerbeleid van Assen is vastgelegd in de Strategienota Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) 2005. In de strategienota zijn de hoofdlijnen van het verkeersbeleid voor de komende tien jaren vastgelegd. De verkeersvraagstukken kunnen niet los worden gezien van ruimtelijke en economische vraagstukken. Dat vraagt om een samenhangend beleid. De grootste groei van het autoverkeer doet zich voor in woongebieden als Kloosterveen. De inrichting van het hoofdwegennet moet aangepast worden ten behoeve van een veilige en vlotte verkeersafwikkeling. Ontsluitingswegen en invalswegen moeten voldoende op elkaar aansluiten. De gemeente streeft er naar om de leefbaarheid in de woonwijken te behouden door de geluidsoverlast terug te dringen, bijvoorbeeld door het toepassen van geluidsreducerende wegverharding, het bundelen van autoverkeer op hoofdroutes of het aanleggen van geluidswallen.

Het fietsbeleid van de gemeente Assen is te vinden in de Nota Fietsverkeer Assen uit 2005. Het beleid streeft naar het beheersen van de groei van de automobiliteit kan alleen wanneer alternatieven echt aantrekkelijk zijn. De fiets moet het logische transport zijn/worden voor de korte afstand. Door te investeren in een veilig en goed fietsnetwerk blijft de stad in de toekomst goed bereikbaar. Voor nieuwe wijken als Kloosterveen wordt gestreefd naar een maaswijdte van de fietsroutes van 300 meter. De landschappelijke fietsroute Kloosterveen en de fietsroutes langs de Norgervaart zijn recreatieve routes. De route Bovensmilde-Assen is een primaire route.

Water

De gemeente heeft in 2006 het Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft een strategische visie van het gemeentelijk beleid omtrent het aspect water. In het plan zijn beleidskaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijk rioleringsplan (GRP), baggerplannen, bestemmingsplannen, groenplannen, herstructureringsplannen nader kunnen worden uitgewerkt.

De gemeente streeft naar een situatie waarin het watersysteem onder normale omstandigheden geen overlast veroorzaakt. Water in woonruimten en in tuinen wordt onder normale omstandigheden niet geaccepteerd.

Tevens moet water weer een duidelijke en zichtbare plaats krijgen in en rond Assen. Water moet meer het beeld van de wijken bepalen, waarbij bestaande waterstructuren de basis vormen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarbij wordt getracht de huidige situatie te verbeteren.

Het gemeentelijk waterplan is niet alleen voor de gemeente een belangrijk hulpmiddel, maar ook voor de waterschappen. Vooral vanuit de waterschappen is er sterke aandacht voor het stedelijk waterbeleid van de gemeente. Overleg met de waterschappen (waterkwaliteit / -kwantiteit beheerders) over het te voeren beleid en uit te voeren maatregelen is gewenst om afstemming te bevorderen, effectiviteit van maatregelen te vergroten en kosten te beheersen.

Riolering is nodig uit oogpunt van bescherming van de volksgezondheid, het tegengaan van wateroverlast en bescherming van het milieu. In het kader van de wet Milieubeheer is de gemeente verplicht een rioleringsplan op te stellen. In het GRP staat een overzicht van het rioolsysteem, hoe het riool beheerd wordt en welke invloed het rioolsysteem op het milieu heeft. Het GRP omvat zowel de aanleg van nieuwe riolering als het beheer van de bestaande riolering. Het is uitvoeringsgericht en wordt gebruikt als een technisch, financieel en organisatorisch planningsinstrument.

Ten gevolge van de klimaatsveranderingen wordt in het kader van Waterbeheer 21e eeuw onderzoek gedaan naar herziening van de ontwerpnormen voor het watersysteem. Door toename van de temperatuur, bodemdalingen, neerslaghoeveelheden en intensiteiten zal het watersysteem op basis van inundatierisico's moeten worden getoetst. Voor stedelijk gebied is in het kader van WB21 sprake van een ontwerpnorm met een inundatierisico van 1 maal in de 100 jaar. Bij revitaliseringsplannen zal bij de aanleg van gescheiden watersystemen, het aanwezige regenwaterstelsel moeten worden vergroot met betrekking tot de bergingscapaciteit ("veerkrachtig systeem"). Derhalve wordt als beleidsuitgangspunt genomen voor de gehele gemeente Assen dat in ieder geval het huidige oppervlaktewatersysteem gehandhaafd dient te blijven (Stand-still beginsel) en zo mogelijk in geval van herstructurering en revitalisering met bergingscapaciteit wordt uitgebreid.

Milieu en duurzaamheid

Bodem

In de Nota Bodembeheer Gemeente Assen (2010) wordt invulling gegeven aan de bodemambities van de gemeente Assen met betrekking tot hergebruik van grond en baggerspecie. De gemeente Assen heeft voor gebiedsspecifiek beleid gekozen. Het plangebied Norgerbrug valt onder het bestemde gebruik "wonen met tuin". De gemiddelde bodemkwaliteit voldoet volgens onderzoek aan de achtergrondwaarde.

Duurzaamheid

Centrale ambitie in het duurzaamheidsbeleid van de gemeente Assen, neergelegd in de Duurzaamheidsvisie uit 2009, is dat Assen CO₂-neutraal wil zijn. Er mag niet meer energie worden gebruikt dan er vanuit duurzame bronnen aan het systeem wordt geleverd. De belangrijkste uitdaging ligt bij woningen en bij transport. CO₂-neutraal betekent voor Assen: geen fossiel energieverbruik, geen electriciteit op basis van fossiele bronnen, zo min mogelijk compensatie en het zoveel mogelijk lokaal opwekken van energie.

Externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Assen (2009) bevat het externe veiligheidsbeleid van Assen. Om zowel ruimte te bieden aan de ruimtelijke ontwikkeling van de stad als ervoor te zorgen dat er geen onnodige of onacceptabele veiligheidsrisico's worden gelopen is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen bestaande risicocontouren. Assen kiest daarom voor gebiedsgerichte ambitieniveau's. Door onderscheid te maken in verschillende gebieden met verschillende ruimtelijke functies en daaraan gebiedsgerichte ambities te koppelen, combineert de gemeente Assen de gewenste veiligheidsniveaus optimaal met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor woonwijken kiest de gemeente voor een maximaal veiligheidsniveau. In woonwijken bevinden mensen zich gedurende het grootste deel van de dag en de week. Daar bevinden zich vaak ook de kwetsbare objecten als scholen, winkelcentra, bejaardentehuizen, etc. Deze ambitie is vertaald in onderstaande randvoorwaarden met betrekking tot plaatsgebonden risico en groepsrisico:

- **Overschrijding grenswaarde PR (10^{-6}) voor kwetsbare objecten:** Niet acceptabel;
- **Overschrijding grenswaarde PR (10^{-5}) voor beperkt kwetsbare objecten:**
 1. Bestaande objecten: Risico's zoveel mogelijk beperken;
 2. Nieuwe objecten: Niet acceptabel;
- **Overschrijding oriëntatiewaarde groepsrisico:** Niet acceptabel;
- **Toename Groepsrisico:** Niet wenselijk.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Het voorliggende plan maakt de verbeterde aansluiting van de N371 en N373 mogelijk. Tevens wordt de bouw van een nieuwe woonwijk mogelijk gemaakt door middel van een uitwerkingsplan. Het onderzoek spitst zich toe op de voor dit bestemmingsplan relevante aspecten. In dit kader zal hierna achtereenvolgens aandacht worden besteed aan de huidige situatie in het plangebied, de van belang zijnde milieuhygiënische factoren en onderzoeksaspecten als archeologie, water, natuur en verkeer.

3.2 Beschrijving van de huidige situatie

3.2.1 Geschiedenis

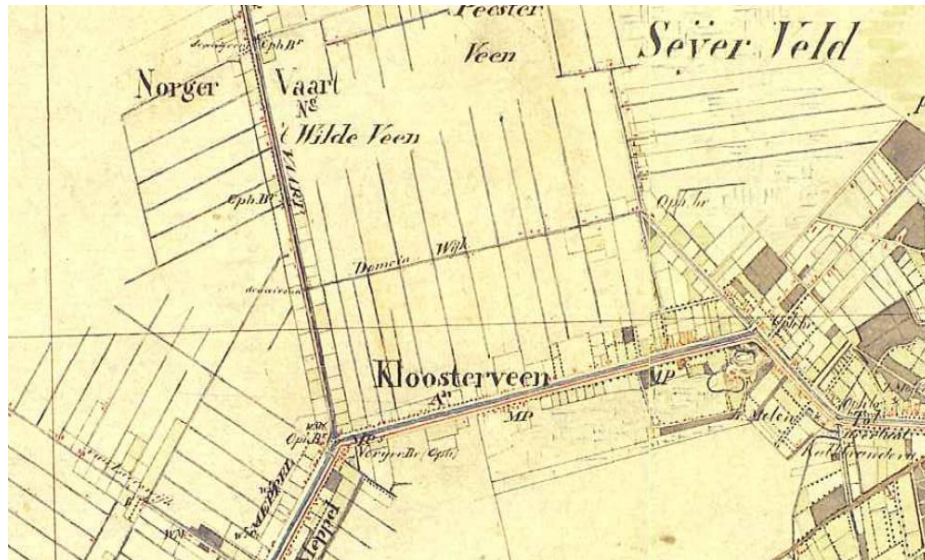
Het plangebied maakte deel uit van de Smildegerivenen, een uitgestrekt hoogveengebied. Het ontginningslandschap van de veenkoloniën tussen Hoogersmilde en Assen is relatief jong. De veenontginning in het gebied is pas goed tot stand gekomen na de doortrekking van de toenmalige Smildervaart (de huidige Drentse Hoofdvaart) naar Assen in de periode 1771 – 1780. De aanleg van de Norgervaart vond plaats tussen 1784 en 1816 en vormde een verbinding van Huis ter Heide met de Drentse Hoofdvaart. De Norgervaart speelde ook een rol bij de ontsluiting van de veengebieden rond Veenhuizen. Het hoogveenontginningslandschap is het meest voorkomende landschapstype binnen de provincie Drenthe. In onderstaande afbeelding is de situatie rond 1809 – 1822 weergegeven.



Situatie plangebied rond 1809 - 1822

Kenmerkend voor het landschap van de voormalige hoogveengebieden is de strakke verkaveling, de bebouwingslinten langs kanalen en de weidse ruimtes met wijken. Daarnaast heeft elke ontginning zijn eigen specifieke kenmerken. Kloosterveen III West had al in 1850 ongeveer zijn huidige inrichting. Ter plaatse van Kloosterveen III West vond de ontginning van het hoogveen plaats vanuit de richting van de Drentse Hoofdvaart. Hierbij werd loodrecht op dit kanaal een stelsel van wijken gegraven.

Deze wijkenstructuur had een vaste onderlinge afstand. In het midden van Kloosterveen III West loopt aan de zuidzijde van de Domeinweg de huidige Domeinwijk. Ten noorden van deze Domeinwijk is het wijkenstelsel in noordelijke richting voortgezet. In de onderstaande afbeelding is de situatie rond 1851 – 1855 weergegeven. Langs de Drentse Hoofdvaart zijn de oorspronkelijke bebouwingslinten nog goed herkenbaar.



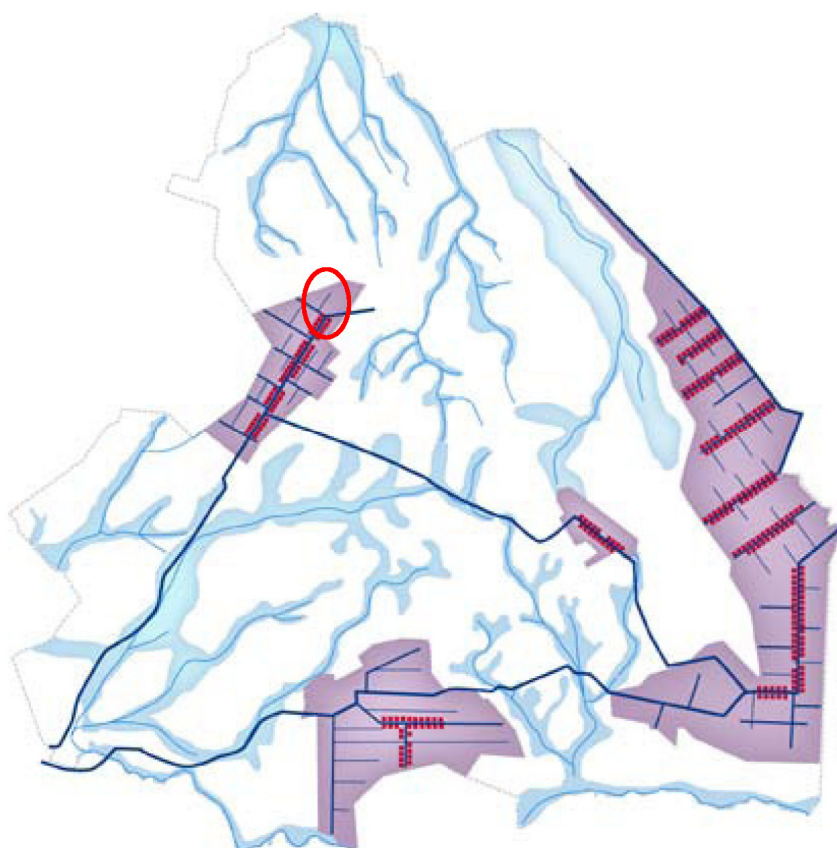
Situatie plangebied rond 1851 – 1855

Aan de zuidzijde van de Drentse Hoofdvaart is het oorspronkelijke strookvormige kavelpatroon minder nadrukkelijk aanwezig. In het gebied zijn aansluitend aan de Drentse Hoofdvaart nog plaatselijk de oorspronkelijke lijnvormige wijkenstructuren aanwezig. Deze wijken lopen op hoofdlijnen door tot de rand van het Pelinckbos om hier vervolgens over te gaan op de hoge Drentse zandgronden met de hieraan verbonden bos- en heidevelden. De oorspronkelijke wijken worden op dit moment doorsneden door de Balkenweg/N371. Het contrast van het overgangsgebied, is in de Omgevingsvisie Drenthe aangemerkt als kernkwaliteit.

3.2.2 Ruimtelijke karakteristiek en structuur

Landschappelijke karakteristiek en structuur

Het plangebied van de Gebiedsontwikkeling Norgerbrug ligt in een overgangsgebied van de hoge Drentse zandgronden, met restanten hoogveen, heide en bossen, naar het lager gelegen veenkoloniale ontginningslandschap. De grens tussen beide landschapstypen is herkenbaar door het verschil in verkavelingspatroon, verschil in bodemopbouw en door verschillen in het ruimtelijk patroon. De overgangsgrens valt voor een groot deel samen met de zuidgrens van het plangebied. Het plangebied zelf ligt grotendeels in het veenkoloniale ontginningslandschap (zie onderstaande afbeelding).



Veenkoloniaal en esdorpenlandschap in Drenthe met globale ligging plangebied

Ten zuiden van het plangebied is sprake van een overgang naar het esdorpenlandschap rondom de kern Witten. Rondom Witten was oorspronkelijk sprake van kleinschalige weidegronden met houtwallen, akkers en esgronden. De Baggelhuizerplas ligt ter plaatse van de vroegere noordelijke es van Witten. Ook richting Ter Aard (ten noordoosten van het plangebied) is sprake van een overgang naar een esdorpenlandschap. Met de ontwikkeling van Kloosterveen I en II en de Drentse Golf & Country Club zijn deze oorspronkelijke landschappelijke overgangen verloren gegaan.

In de Omgevingsvisie Drenthe is de overgang van het veenkoloniale landschap ter plaatse van Kloosterveen III Zuid naar het landschapstype behorende bij de hogere zandgronden ter plaatse van de Baggelhuizerplas en het Pelinckbos aangemerkt als landschappelijk contrast en een landschappelijke kernkwaliteit.

Het oorspronkelijke zeer open karakter van het veenkoloniale landschap is met de aanleg van Kloosterveen II aan de oostzijde van het plangebied en met de aanplant van nieuwe bosgebieden ten noorden van het plangebied en ten westen van de Norgervaart voor een gedeelte verloren gegaan. Kloosterveen III West kan dan ook worden gezien als een relatief “open enclave” binnen een gebied dat meer en meer een gesloten landschappelijk karakter krijgt.



Impressie van open karakter hoogveenontginning ter plaatse van Kloosterveen III West (zicht vanuit zuidelijk deel Kloosterveen II)

Ter plaatse van Kloosterveen III Zuid is met de aanleg van de Balkenweg de oorspronkelijke wijkenstructuur binnen dit gedeelte van het plangebied deels aangetast. De Balkenweg vormt hierbij tevens een scheiding tussen de lintbebouwing langs de Drentse Hoofdvaart en het zuidelijker gelegen overgangsgebied. De open overgangszone is vanuit buurtschap Norgerbrug, landschappelijk gezien nog steeds goed herkenbaar aanwezig.



Zicht op Pelinckbos vanaf de N371 ten zuiden van buurtschap Norgerbrug

Bebouwingskarakteristiek en structuur

Ter plaatse van het plangebied is de oorspronkelijke structuur bestaande uit een samenhangende lintbebouwing, een open ruimte en wijkenstructuur nog steeds herkenbaar aanwezig. Vooral bij Kloosterveen III West en aangrenzende de lintbebouwing langs de Drentse Hoofdvaart is deze structuur nog in zijn oorspronkelijke staat aanwezig. Ter plaatse van Kloosterveen III Zuid is, met de aanleg van de Balkenweg/N371 langs de zuidoever van de Drentse Hoofdvaart, deze oorspronkelijke structuur deels verloren gegaan.

Langs de Drentse Hoofdvaart is aan weerszijden lintbebouwing aanwezig. De dichtheid van deze lintbebouwing is het hoogste aan de noordzijde van deze vaart. De lintbebouwing bestaat uit (deels voormalige) boerderijen en burgerwoningen. Aan de westkant van de Norgervaart zijn verspreid staande boerderijen en burgerwoningen aanwezig. De dichtheid van deze bebouwing is aanzienlijk geringer dan de lintbebouwing langs de Drentse Hoofdvaart. Aan de oostzijde van de Norgervaart is géén sprake van lintbebouwing. Aan het hoofd van de Jan Klokwijk is wel een vrijstaand agrarisch bedrijf gelegen.

Binnen het plangebied ligt het buurtschap Norgerbrug. Dit buurtschap heeft zich na de aanleg van een brug over de Drentse Hoofdvaart ontwikkeld tot een cluster van burgerwoningen en kleinschalige bedrijvigheid nabij de aansluiting van de Norgervaart op de Drentse Hoofdvaart. Op basis van de onderstaande afbeeldingen kan een indruk worden verkregen van de bebouwing binnen het buurtschap Norgerbrug.



Woonbebouwing



Bedrijfsmatige activiteiten

In de Omgevingsvisie Drenthe is het bebouwingslint langs de Drentse Hoofdvaart vanaf Norgerbrug richting Bovensmilde aangemerkt als kernkwaliteit.

In het plangebied is één Rijksmonument aanwezig. Het betreft een neoclassicistische ontginningsboerderij (krimpentype met langsdeel) met deels nog originele beplanting, gelegen aan de Hoofdvaartsweg 162. De ontginningsboerderij is rond 1860 gebouwd. Langs de Drentse Hoofdvaart stonden oorspronkelijk vijf soortgelijke boerderijen. Nu zijn er nog drie over, waarvan de ontginningsboerderij aan de Hoofdvaartsweg 162 nog in de meest oorspronkelijke staat is. Er zijn géén gemeentelijke of provinciale monumenten in het gebied aanwezig. In onderstaande afbeelding van de ontginningsboerderij aan de Hoofdvaartsweg 162 opgenomen.



Ontginningsboerderij aan de Hoofdvaartsweg 162

3.3 Bodemhygiëne

De diffuse milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en de ondergrond ter plaatse van niet verdachte gebieden in de gemeente Assen is statistisch vastgelegd in 2009. Deze diffuse bodemkwaliteit wordt vooral bepaald door het historische landgebruik (wonen, landbouw en industrie) en het plaatselijke bodemtype (zand en veen). Daarnaast is het van belang gedurende welke periode het gebruik van de bodem heeft plaatsgevonden. De diffuse bodemkwaliteit van lintbebouwing zal namelijk afwijken van deze kwaliteit ter plaatse van een nieuwbouwwijk.

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Assen.



Uitsnede bodemkwaliteitskaart gemeente Assen

Uitgaande van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Assen, is ter plaatse van de lintbebouwing langs de Drentse Hoofdvaart bij onverdachte gebieden sprake van licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK-10 in de bovengrond (0 – 0,5 m –mv). De gemiddelde bodemkwaliteit is aangeduid als 'groter dan achtergrondwaarde, voldoet aan wonen' (in bovenstaande afbeelding geel aangegeven). In Assen zijn géén diffuus verhoogde gehalten te verwachten. Hier voldoet de bodem ter plaatse van een onverdacht gedeelte van het plangebied gemiddeld aan de AW2000 (in bovenstaande afbeelding groen aangegeven). Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de gemeente Midden-Drenthe de diffuse bodemkwaliteit in haar gedeelte van het plangebied niet heeft vastgesteld. Aangenomen wordt dat de bodemkwaliteit in het plangebied niet zal verschillen van het beeld binnen de gemeente Assen.

Verdachte deelgebieden binnen plangebied

Door de gemeente Assen is in 2007 een inventarisatie verricht naar verdachte deellocaties binnen het plangebied. Op basis van deze inventarisatie is naar voren gekomen dat er 108 verdachte locaties aanwezig zijn binnen het plangebied. Hiervan liggen 60 locaties in Kloosterveen III West, 40 in Kloosterveen III Zuid / Balkenweg en 8 verdachte locaties binnen het grondgebied van de gemeente Midden-Drenthe. De meerderheid van de verdachte deelgebieden heeft betrekking op gedempte sloten, brandstoftanks en de aanwezigheid van erfverharding met puin en/of bouw- en sloopafval. De bestaande en voormalige bedrijfsmatige activiteiten beperken zich hoofdzakelijk tot de bebouwing aan de Drentse Hoofdvaart en de Norgervaart. De voormalige en huidige bedrijfsterreinen zijn eveneens als verdachte deellocaties aan te merken.

De volgende bedrijfslocaties zijn van belang:

1. Pluimveehouderij Oldenburger (Hoofdvaartsweg 184);
2. Olijve Aardoliehandel (tankstation) (Hoofdweg 233);
3. Kiewiet Handelonderneming Bovensmilde (Kanaalweg 202);
4. Autobedrijf Hemmes (tankstation) (Kanaalweg 203).

Van de beide tankstations is bekend dat de bodem in meer of mindere mate verontreinigd is.

Naast de bestaande en voormalige bedrijfsmatige activiteiten zijn de bestaande wegen binnen het plangebied ook als verdachte deelgebieden aan te merken. Onder de huidige Balkenweg bevindt zich TAGRAC (teerhoudend asfalt granulaat). Voor zover de huidige Balkenweg wordt aangepast/verwijderd, moet dit TAGRAC ook worden verwijderd. Gezien het teerhoudende karakter van de wegconstructie wordt niet uitgesloten dat de wegberm eveneens verontreinigd is met PAK-10.

In het plangebied zijn diverse watergangen aanwezig. De Drentse Hoofdvaart is in 2008 en 2009 gebaggerd, waarbij circa 44.000 m³ licht verontreinigde baggerspecie is verwijderd. Doordat het slib bij de uitvoering van deze baggerwerkzaamheden is verwijderd tot een minimale (gewenste) diepte, zal de waterbodemkwaliteit van de Drentse Hoofdvaart vergelijkbaar zijn met de situatie vóór de uitvoering van deze werkzaamheden.

Omgevingsvergunningen

Alvorens omgevingsvergunningen worden verleend ten behoeve van woningbouw in Kloosterveen III zal er eerst bodemonderzoek moeten plaatsvinden ter plaatse van de op te richten bebouwing.

3.4 Archeologie

Door de wijziging van de Monumentenwet 1988 is de gemeente sinds 1 september 2007 bevoegd gezag met betrekking tot archeologie. Uitgangspunten van de wet zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming, het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) en het zogenaamde "veroorzakerprincipe". Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.

De bodemingrepen die gepaard gaan met de geplande realisatie zullen eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem verstoren en/of vernietigen. Derhalve dienen de archeologische waarden binnen het plangebied in kaart te worden gebracht.

Archeologisch onderzoek

Archeologisch adviesbureau RAAP heeft met betrekking tot het plangebied twee onderzoeken uitgevoerd. In 2006 is er een bureauonderzoek uitgevoerd (RAAP, 2006, rapport 1316). In 2010 is er een inventariserend en waarderend veldonderzoek uitgevoerd (RAAP, 2010, rapport 2136). Uit het bureauonderzoek bleek dat in en vlakbij het plangebied vindplaatsen zijn aangetroffen uit de Steentijd. Mogelijk is er sprake van een bewoningshaat vanaf het Neolithicum tot in de 19e eeuw. Als gevolg van toenemende veengroei vanaf het Laat Mesolithicum/ Neolithicum werd het plangebied langzaam maar zeker ongeschikt voor bewoning. In de 19^e eeuw werd het gebied ontgonnen. De enkele geïsoleerde middeleeuwse aardewerkvondsten kunnen echter aanwijzingen zijn voor laatmiddeleeuwse activiteiten op het (daar inmiddels verdwenen) veen.

De resultaten van dit bureauonderzoek zijn vertaald naar een verwachtingskaart (zie bovenstaande afbeelding), waarop de gebieden met een middelhoge/ hoge verwachting (oranje) en de gebieden met een lage verwachting (geel) aangegeven staan. De zones met een middelhoge/hoge archeologische verwachting omvatten de dekzandkoppen, de flanken van de dekzandkoppen en de directe omgeving van mogelijke pingoruïnes. Zones met een lage verwachting omvatten de relatief lager gelegen delen, die sterker aan vernatting onderhevig zijn geweest.

Op basis van het bureauonderzoek is een archeologisch inventariserend en waarderend veldonderzoek uitgevoerd in de gebieden met een middelhoge tot hoge verwachting (RAAP 2010, rapport 2136). Voor een aantal delen van het plangebied is geen betredingstoestemming verkregen. In deze delen zal nog onderzoek moeten plaatsvinden. Bepaalde delen van het plangebied zijn bebouwd, en daarom uitgesloten voor onderzoek. Uit het onderzoek bleek dat de bodem in de onderzochte delen bestaat uit een bouwvoor/verstoorde laag, vaak op veen, op dekzand. Het grootste deel van de onderzochte delen van het plangebied bleek verstoord, waarschijnlijk als gevolg van agrarische werkzaamheden. Ter hoogte van de aangetroffen vindplaatsen bleek sprake te zijn van een aaneengesloten gebied met een intacte (podzol)bodem.



Verwachtingskaart, aangevuld met de resultaten van het veldonderzoek (bron: RAAP, 2010).

Binnen het plangebied bevinden zich ten minste vier (potentiële) archeologische vindplaatsen (rood). Alle vier vindplaatsen dateren uit de Steentijd. De begrenzing van de vindplaatsen is door RAAP vastgesteld door middel van boringen en oppervlakte vondsten. Eén van de vindplaatsen stond reeds geregistreerd in ARCHIS. Twee vindplaatsen zijn gevonden na het bureauonderzoek uit 2006 en zijn door de vinder gemeld aan de provinciaal archeoloog. De laatste vindplaats is aan het licht gekomen tijdens het veldonderzoek van RAAP. De enige archeologische indicatoren die in de boringen zijn waargenomen zijn brokjes houtskool in twee van de vier vindplaatsen. Vuurstenen artefacten zijn bij alle vier vindplaatsen enkel op het maaiveld aangetroffen, waarbij het meeste materiaal gevonden is ter hoogte van vindplaatsen I en II. Deze vindplaatsen dateren uit het Laat Paleolithicum en het Mesolithicum.

Voor vindplaatsen I en II wordt een waarderend proefsleuvenonderzoek aanbevolen om de aard, datering en kwaliteit van de vindplaatsen vast te stellen. De volledige waardering voor deze (potentiële) vindplaatsen kan pas gemaakt worden nadat het gehele proces van inventariserend en waarderend onderzoek geheel is afgerond. Pas dan kan de conclusie getrokken worden of de vindplaatsen daadwerkelijk als zodanig bestempeld kunnen worden en, als dat het geval is, of ze behoudenswaardig zijn.

Voor vindplaatsen III en IV zijn de aanwijzingen voor een archeologische vindplaats minder sterk. Voor deze vindplaatsen is een sonderingsonderzoek uitgevoerd op basis waarvan de noodzaak voor verder vervolgonderzoek vastgesteld kon worden. Doel van dit sonderingsonderzoek is om op zo efficiënt mogelijke wijze vast te stellen of hier al dan niet sprake is van vindplaatsen uit de Steentijd. Op basis van onderhavig onderzoek worden noch ter hoogte van vindplaats III, noch ter hoogte van vindplaats IV behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verwacht. Daarom wordt voor beide vindplaatsen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

In het plangebied bevinden zich vier dobbes (groen aangegeven), waarvan er één door middel van zowel het archeologisch veldonderzoek, als grondradaronderzoek (Medusa, 2010) gedefinieerd kan worden als pingoruïne (gelegen in Kloosterveen III West). Vanwege de ligging van drie vindplaatsen direct nabij de dobbe, en vanwege de kans op aanwezigheid van paleobotanische en archeologische resten in de veenvulling van de dobbe, heeft deze dobbe een hoge archeologische verwachting. De meest westelijk gelegen dobbe in Kloosterveen III Zuid is vanwege het ontbreken van betredingstoestemming nog niet onderzocht. Hier dient nog een waarderend onderzoek uitgevoerd te worden. De overige dobbes worden op basis van het uitgevoerde onderzoek niet behoudenswaardig geacht. Vooralsnog is er geen vervolgonderzoek voor de dobbe in Kloosterveen III west aanbevolen. Mogelijk geven de resultaten van het onderzoek naar vindplaats II t/m IV aanleiding voor vervolgonderzoek naar deze dobbe.

3.5 Waterhuishouding/watertoets

De watertoets is het proces van informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De centrale gedachte achter de watertoets is dat de initiatiefnemer en waterbeheerder tijdens de planontwikkeling overeenstemming bereiken over water in het ruimtelijk plan.

In de watertoets worden de waterhuishoudkundige consequenties van een ruimtelijk plan beoordeeld en geconcretiseerd in termen van "vasthouden, bergen en afvoeren" en "voorkomen, scheiden en zuiveren". In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en waterschap Reest en Wieden. Het waterschap heeft haar uitgangspunten en wensen kenbaar gemaakt in een watertoetsdocument (d.d. 25-10-2010).

3.5.1

Ontwerpgrondslagen nieuwe ontwikkelingen

Eventueel nieuw aan te leggen of te vervangen vuilwaterriool wordt gedimensioneerd conform de Leidraad Riolering (uitgegeven door RIONED). Het gemeentelijk rioolsysteem wordt zo mogelijk gescheiden uitgevoerd. Het ontwerp wordt gebaseerd op basis van een droogwaterafvoer van de aangesloten percelen en stroomgebieden. Uitgegaan wordt van een droogwaterafvoer van 12 l/h/ie, in een periode van 10 uur, voor huishoudelijk afvalwater en 0,25 l/s/ha voor de afvalwaterstroom bedrijventerreinen. Het nieuwe riool moet lozen op het bestaande gemengd/dwa - rioolstelsel.

Het van de dakoppervlakken afstromende hemelwater dient van de riolering afgekoppeld te worden. Afvoer hiervan naar het oppervlaktewater ligt voor de hand. De bodem in Assen is namelijk over het algemeen ongeschikt voor infiltratie vanwege de relatief ondiep liggende leem - en potkleilagen.

Het watersysteem moet op basis van de volgende grondslagen worden ontworpen:

- De in het GRP vastgestelde ontwerpbui voor het regenwaterriool heeft een maximale capaciteit van 80 l/sec/ha, (bui08 met een herhalingsstijd van eens in de twee jaar. Met een waking van ca. 20 cm onder het minimale maaiveldniveau binnen het plangebied;
- Werken volgens de trits vasthouden, bergen en dan pas afvoeren en de trits schoon houden, scheiden, zuiveren;
- Bij nieuwbouwplannen wordt de berging van het nieuwe extra verhard oppervlak binnen het project gerealiseerd. Bij herstructureringsplannen en afkoppelen van bestaande verharding wordt er gezocht naar oplossingen binnen het plangebied. De berging wordt doelmatig en economisch/maatschappelijk acceptabel aangelegd; Waterschap Reest en Wieden hanteert als ontwerpbui bui t 1/10jaar van Buishand en Velts, waarbij er maximaal 30cm peilstijging mag plaatsvinden. De gemeente Assen heeft een gedetailleerd riolerings- en oppervlaktewatermodel (Sobek). Vanuit de stedelijke wateropgave hanteert de gemeente een langdurige neerslagreeks. Uit deze neerslagreeks worden de neerslaggebeurtenissen geselecteerd die maatgevend zijn voor de waterstanden in stedelijk gebied. Deze neerslaggebeurtenissen kunnen afwijken van de door het waterschap gehanteerde ontwerpbui.
- Water op straat mag eens in de 100 jaar tijdelijk voorkomen (bui10). Er mag geen schade veroorzaakt worden; Vanuit het watersysteem mag er geen wateroverlast ontstaan bij kapitaalintensieve functies (wonen en werken) bij een neerslaggebeurtenis van 1/100 jaar.
- De afvoercapaciteit handhaven.

3.5.2

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Drentse Hoofdvaart. Deze doorsnijdt het plangebied van oost naar west. De Norgervaart doorsnijdt het gebied vanaf de Drentse Hoofdvaart in noordelijke richting. Het maaiveldverloop is ter plaatse van het Pelinckbos rond NAP +14 m in noordelijke richting naar NAP +11 m in polder Kloosterveen en NAP +10 m in De Zeven Blokken.

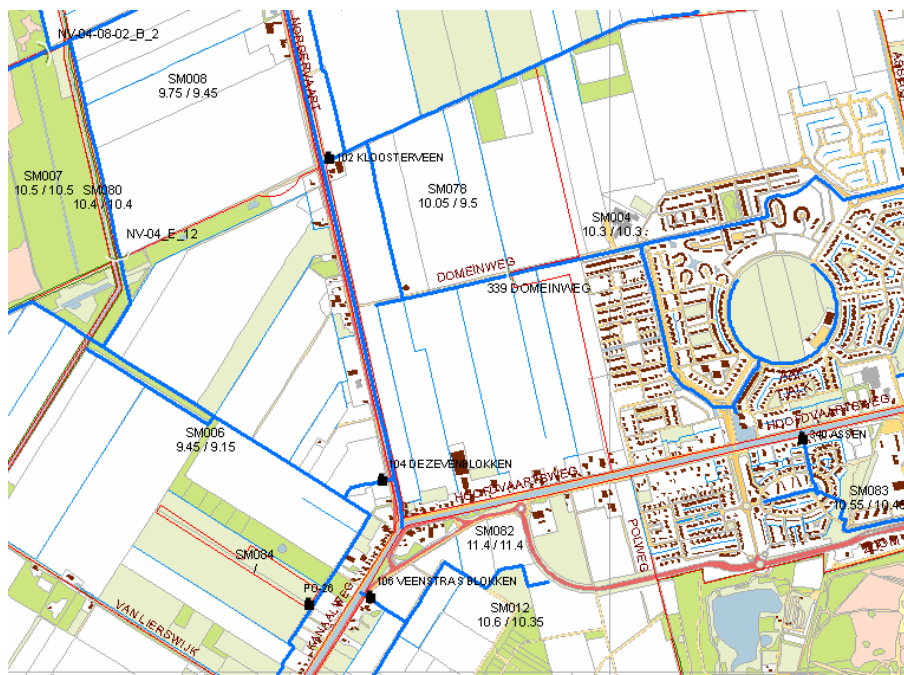
De huidige functie in De Zeven Blokken en het niet-bebouwde deel van polder Kloosterveen is primair landbouw (zone I Omgevingsvisie Drenthe). Binnen deze zone staat grondgebonden landbouw voorop. In deze zone is de waterhuishouding, binnen de mogelijkheden van het watersysteem, afgestemd op optimale productieomstandigheden voor de landbouw. Het hierbij behorende grondwaterregime is afhankelijk van de combinatie van grondgebruik en grondsoort. Om in droge periodes over voldoende water te kunnen beschikken is het peilbeheer erop gericht de grondwaterstanden niet verder uit te laten zakken, dan noodzakelijk is voor landbouwkundige gebruik. Daarnaast is aanvoer van, en beregening uit oppervlaktewater mogelijk.

Oppervlakte water

Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Drentse Hoofdvaart. Het plangebied is voornamelijk een kwelgebied en bestaat vooral uit veengronden. Het vormt een onafhankelijk bemalen gebied binnen drie bemalingsgebieden die afwateren op de Drentsche Hoofdvaart. De waterpeilen in het plangebied liggen ongeveer 1 tot 2 m onder het waterpeil van de Drentse Hoofdvaart. Ook kunnen de gebieden van water worden voorzien vanuit dit kanaal. Ondanks dat er sprake is van kwel, zijn de fluctuaties in de grondwaterstanden gering. Dit is het gevolg van de directe afvoer op sloten en de bemaling dan wel het inlaten van water in het gebied.

Het bestaande deel van de woonwijk Kloosterveen ligt in een poldergebied met een streefpeil NAP +10,37 m / NAP +10,25. Met het gemaal Kloosterveen wordt het overtollige grond- en regenwater door het waterschap in de hoger gelegen Norgervaart gepompt. Tussen de Norgervaart en het natuurgebied ligt een landbouwgebied in een (bemalen, gemaal Zevenblokken) polder met een vast streefpeil. Het gebied ten zuiden van de Drentse Hoofdvaart wordt bemalen met gemaal Veenstra's blokken. Alle drie gemalen voeren af op de Norgervaart. Het streefpeil van de Norgervaart ligt op NAP +11,40 m. Er wordt door het waterschap in de poldergebieden flexibel peilbeheer toegepast wat wil zeggen dat de weersgesteldheid bepaald in hoeverre de waterstand op zomer of op winterpeil gehouden wordt. De aangegeven waarden zijn de maximale/minimale peilen.

Het huidige streefpeil van het plangebied ligt op NAP +10,05 (ZP) en NAP +9,50 (WP) m ten oosten van de Norgervaart en NAP +10,60 m / NAP +10,35 m ten zuiden van de Drentsche Hoofdvaart.



Bestaande waterhuishouding rond het plangebied

Het merendeel van het gebied wordt bemalen. Het waterschap was gewend om in de polders Kloosterveen en Veenstra's blokken een maalstop toe te passen. Hoe daar nadat deze polders (gedeeltelijk) zijn bebouwd mee wordt omgegaan moet nog worden vastgesteld.

Langs de kanalen liggen kaden met de functie regionale waterkering.

De in het gebied voorkomende oppervlaktewaterkwaliteit kan worden getypeerd als landbouwwater. Uit de in het water gemeten concentraties van relevante stoffen kan worden opgemaakt dat de kwaliteit sterk wordt bepaald door het huidige landbouwkundige gebruik (nutriëntenlast). De chemische toestand is in 2005 getoetst aan de regionale richtwaarden voor ecologie ondersteunende stoffen en aan de Europese normen voor prioritaire- en Rijnrelevante stoffen. De toetsing is uitgevoerd op het meest benedenstroomse meetpunt (1DREH8RO). De waarden voor PAK's en bestrijdingsmiddelen zijn bij alle waterlichamen in 2006 met 'goed' beoordeeld. Fosfaat is beoordeeld als matig.

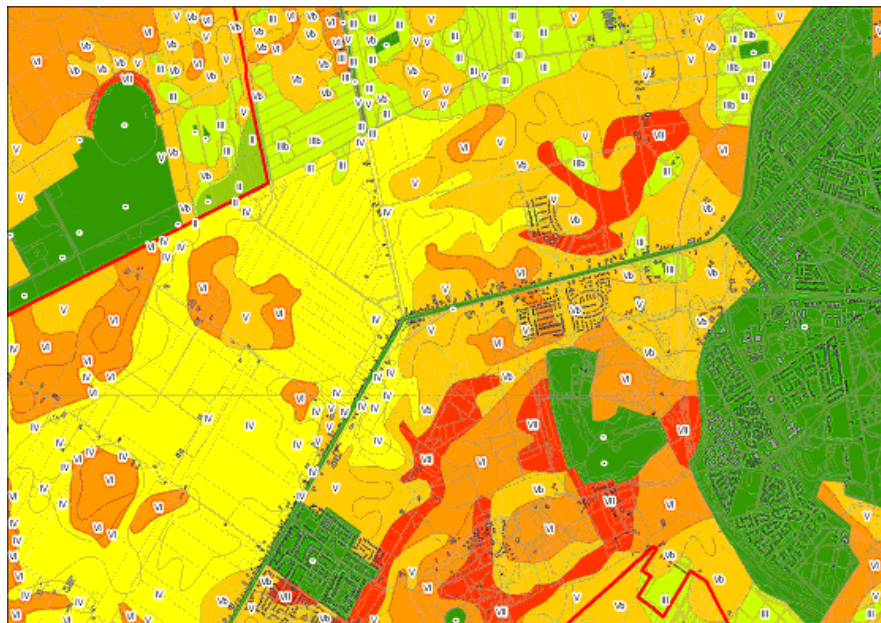
In de huidige situatie voldoen de kanalen, ecologisch gezien, niet aan de gewenste toestand. Hiervoor zijn diverse oorzaken aan te wijzen. De waterpeilen zijn gereguleerd, er is geen tot weinig stroming, er zijn steile taluds en de kanalen worden redelijk intensief onderhouden. Er is vaak slechts een zeer smalle zone langs de kanalen waarin oever- en waterplanten zich ontwikkelen. Ook zijn er sluizen en stuwen aanwezig. Als gevolg hiervan zijn de kanalen hydromorfologisch monotoon en de ecologische diversiteit is navenant laag.

Grondwater

Op basis van de Bodemkaart van Nederland is de freatische grondwatersituatie beschreven. In het plangebied komt veelal grondwatertrap IV en V voor in de lage dele. In de hogere delen is grondwatertrap VI aanwezig. Met grondwatertrappen wordt het grondwaterstandsverloop gekarakteriseerd. Deze worden bepaald aan het de hand van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG).

Grondwatertrappen met GHG en GLG

grondwatertrap	GHG (cm -mv)	GLG (cm -mv)
I	-	<50
II	-	50-80
III	<40	80-120
IV	>40	80-120
V	<40	>120
VI	40-80	>120
VII	>80	>120



Grondwatertrappen

De freatische grondwaterstanden worden bepaald door de aanwezige drainagemiddelen, eventueel voorkomende ondiepe storende lagen en de grondwatersituatie in de diepere ondergrond. In Kloosterveen komt grotendeels een ondiep slecht doorlatende keileemlaag voor met grote hydrologische weerstand en is er een beperkte stroming vanuit diepere pakketten. Het regenwater kan nauwelijks naar het diepe grondwater wegrijzen, maar zal via ondiepe sloten en greppels snel naar het oppervlaktewater afvloeien. De hydrologische relaties met de omgeving bestaan vooral uit lokale systemen van slootkwel afhankelijke vegetatie.

Onder het freatische pakket ligt het eerste watervoerende pakket. Dit pakket is van belang voor de ondiepe lokale grondwaterstroming. Het eerste watervoerende pakket bestaat uit fijnere zandlagen en begint in de gemeente vlak onder de oppervlakte. In of onder dit eerste watervoerende pakket zijn plaatselijk kleiafzettingen aanwezig die slecht doorlatend zijn voor water. Deze vormen een belemmering voor de verticale waterbeweging. Potklei is bijvoorbeeld zeer slecht doorlatend voor water. Ook keileem kan een slecht doorlatende laag vormen. De ondoorlatendheid van keileem kan echter van plaats tot plaats sterk verschillen afhankelijk van onder andere de dikte en samenstelling van de keileem. Zo kunnen er bijvoorbeeld plaatselijk zandlagen in de keileem voorkomen. In het grootste gedeelte van het plangebied is in de ondiepe ondergrond potklei (formatie van Peelo) of keileem (formatie van Drenthe) aanwezig.

Onder het eerste watervoerende pakket ligt het tweede watervoerende pakket dat van belang is voor de diepe regionale grondwaterstroming. Dit pakket bestaat uit matig grove tot grove rivierzanden die zeer goed doorlatend zijn voor water. De bovenkant van deze zanden ligt in de gemeente Assen ongeveer op 40 m –N.A.P. Aan de basis van dit grondwaterstromingssysteem ligt een laag die ondoorlatend is voor water. Deze hydrologische basis bestaat uit kleilagen. De bovenkant van deze kleilagen ligt in de gemeente Assen op ongeveer 200 m –N.A.P.

In het gebied Kloosterveen III en Zuidwest wordt nog onderzoek uitgevoerd naar de huidige grondwaterstanden in het gebied met nieuw geplaatste peilbuizen.

3.5.3

Toekomstige situatie

Samen met het waterschap is het watertoets proces doorgelopen. Het waterschap heeft een watertoets document opgesteld en aan de hand van dit document en de ontwerpgrondslagen van de gemeente zal het plan verder uitgewerkt worden.

Oppervlaktewater

Ontwerp watersysteem bij neerslagsituatie in Kloosterveen III van 1/10 en 1/100 jaar

Door water langer in het gebied vast te houden, worden verdroging en afwenteling van wateroverlast tegengegaan. Het waterschap stelt als eis dat de afvoer uit het gebied niet hoger mag worden door gewijzigde grondgebruik. Tot 2050 zal er sprake zijn van een toename van neerslag met 10%. Dit betekent dat op dit moment in relatie tot het verharde oppervlak 10% extra berging dient te worden gerealiseerd. De waterstanden mogen in een situatie 1/10 (plus 10% klimaatsverandering) niet meer dan 30 cm stijgen. In de situatie 1/100 jaar mag er geen water op straat staan. Om dit te verwezenlijken wordt er in het plangebied 10% van het verharde oppervlak voor water gereserveerd. De natte zone in Kloosterveen III en de vijvers in Kloosterveen III zuid geven hier ruimschoots de ruimte voor.

Aanleghoogte bebouwing

Binnen de ontwikkeling van Kloosterveen III moet rekening worden gehouden met het overstromingsrisico van de Norgervaart. De Norgervaart is een regionale waterkering. De maatgevende hoogwaterstand van de Norgervaart is NAP +11,90. De kade van de Norgervaart moet deze waterstand kunnen keren om te voldoen aan de normen voor stedelijk gebied. De ruimte die noodzakelijk is voor deze kade is ongeveer 15 meter gerekend vanaf onderinsteek (de waterlijn) van de Norgervaart. Daarnaast geldt een obstakelvrije zone van 15 meter die geldt vanaf de boveninsteek van de Norgervaart.

Grondwater

De nieuw aan te leggen openbare infrastructuur moet voorzien worden van een drainagestelsel ten behoeve van een voldoende drooglegging van de wegconstructies. De door particulieren aangelegde grondwater- en/of regenwaterafvoeren worden op het regenwaterriool aangesloten. Handhaving van het grondwaterniveau is van belang. Om grondwateroverlast te vermijden krijgt het plangebied een minimale drooglegging van 1,20 meter. Dit wordt bereikt door voldoende open water aan te leggen. Er wordt geadviseerd om kruipruimteloos te bouwen.

Waterkwaliteit en ecologie

In (stads)wateren wordt gestreefd naar een situatie met helder water en een rijke vegetatiestructuur met zowel in het oevercompartiment als het watercompartiment een aanzienlijke bedekking met ondergedoken waterplanten, drijfbladplanten en Helofyten.

Er worden geen materialen gebruikt die een verontreiniging van het oppervlaktewater met zich meebrengen. Metalen, zoals lood, koper of zink worden niet gebruikt. Gebruik van bestrijdingsmiddelen wordt tegengegaan.

De inrichting moet kindvriendelijk zijn. Dit kan met flauwe oevers of een plasberm. Bij aanleg van nieuw oppervlakte water moet ten behoeve van de waterkwaliteit en calamiteiten een doorspoelvoorziening worden aangebracht.

Beheer en onderhoud

Daarnaast moet het beheer en onderhoud van de watergangen goed worden geregeld. Geadviseerd wordt watergangen onder schouw te brengen bij het betreffende waterschap, zodat de functie gewaarborgd is.

Riolering

Het stelsel moet gescheiden aangelegd worden. Het DWAstelsel loost via een gemaal op de RWZI van waterschap Hunze en Aa's. Regenwater mag worden geloosd op oppervlaktewater in het stedelijke gebied.

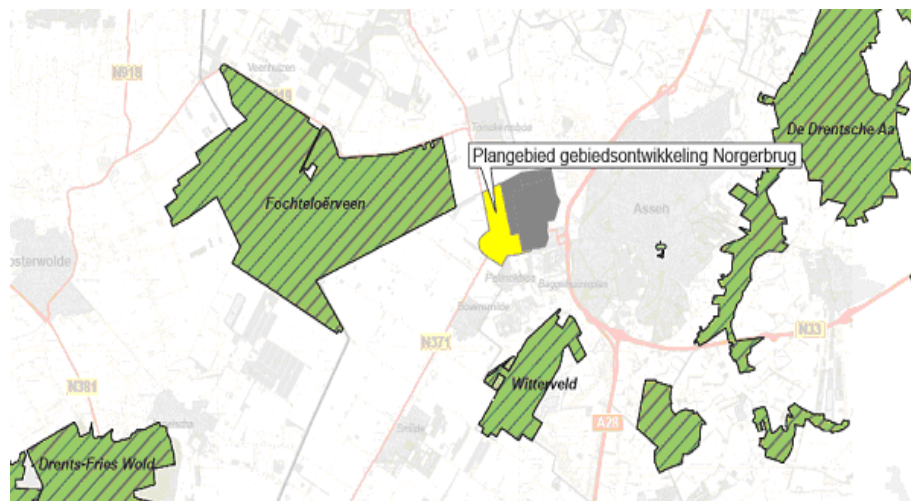
Geohydrologische effect op de omgeving

Op basis van de bodemopbouw en hydrologische situatie kan beïnvloeding van de omgeving (waaronder) het Pelinckbos niet worden uitgesloten. Er zijn echter mogelijkheden om bij de aanpassing van de waterhuishouding de inrichting af te stemmen op het voorkomen van negatieve effecten op het Pelinckbos. Hierin kan de benodigde compensatie van verhard oppervlak (vasthouden hemelwater) worden opgenomen.

3.6 Natuur - gebiedsbescherming

3.6.1 Natuurgebieden

Ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Fochteloërveen (gebiedsnummer 23) op circa 800 m. Het gebied is tevens aangewezen als kerngebied in de Ecologische Hoofdstructuur en is aangewezen als wetland volgens de conferentie van RAMSAR. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Witterveld (gebiedsnummer 24) op circa 1.900 m. Beide gebieden zijn hoogveengebieden. In de onderstaande afbeelding is de ligging van deze gebieden weergegeven.



Natura 2000-gebieden in omgeving plangebied

Fochteloërveen

Het Fochteloërveen is een omvangrijk hoogveengebied (2.599 hectare) op de grens van Drenthe en Friesland en is zowel aangewezen als Vogelrichtlijn- als Habitatrichtlijngebied. Het gebied maakte in het verleden onderdeel uit van de uitgestrekte Smildegeriven die ooit grote delen van Noordwest Drenthe en het aangrenzende deel van Friesland bedekten. Vrijwel het gehele oorspronkelijke hoogveengebied is afgegraven. Het Fochteloërveen lag aan de rand van dit grote veen en bestaat uit een naar verhouding jong en ondiep (tot 2 meter) veenpakket. Er zijn maatregelen genomen om de groei van het hoogveen te stimuleren, zoals het plaatsen van damwanden en het aanbrengen van stuwen. Na een stilstandfase in de veengroei bevat het Fochteloërveen nu een relatief grote kern met actief hoogveen. Het gebied wordt verder gekenmerkt door zijn uitgestrektheid en boomloosheid (buiten de boswachterij aan de noordkant). Het gebied bestaat, naast het levende hoogveen in het centrale deel, uit droge en vochtige heide en vennen, enige graslanden en in het noorden enkele naaldbossen. Ondiep, open water ligt in de Vloeiweiden, Zuidwestplassen en Esmeer. Het Esmeer is een pingoruïne.

Witterveld

Het Witterveld (482 hectare) is een heide- en hoogveen gebied ten zuidwesten van Assen en is aangewezen als Habitatrichtlijngebied. Het gebied maakte, evenals het Fochteloërveen in het verleden onderdeel uit van de Smildegraven. Vrijwel het gehele oorspronkelijke hoogveen gebied is afgegraven. Het Witterveld is echter door een samenloop van omstandigheden gespaard gebleven van ernstige ontwatering en afgraving. In het gebied worden vochtige en droge heidevegetaties, rustend hoogveen en levende hoogveenvegetaties en plaatselijk opgaand bos, enkele schraalgraslanden en open water aangetroffen. Er is een goed ontwikkelde gradiënt van hoogveen naar droge heide op zandgrond aanwezig, waarin alle bijbehorende habitattypen goed ontwikkeld voorkomen. In de heide liggen eveneens enkele pingoruïnes.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden. De EHS is hierbij opgebouwd uit grote, bestaande bos- en natuurgebieden, in het natuurbeheerplan Drenthe begrensde natuur- en beheersgebieden (deze kunnen op dit moment nog een landbouwkundig gebruik kennen), Ecologische verbindingzones en Robuuste verbindingen.

Het plangebied voor de Gebiedsontwikkeling valt niet binnen de begrenzing van de EHS. Aan de noord-, west- en zuidzijde van het gebied zijn, uitgaande van de begrenzingen in de Omgevingsvisie Drenthe, wel terreinen aanwezig die deel uitmaken van de EHS. In de onderstaande afbeelding is de ligging van deze gebieden weergegeven waarbij tevens de natuurdoeltype is aangegeven.

Ten noorden van Kloosterveen III West ligt een nieuw landgoed in de gemeente Noordenveld. Hier is recent bos aangeplant. Ten westen van Kloosterveen III West ligt een nieuw wandelbos; dit maakt ook deel uit van het genoemde landgoed. Ten zuiden van Kloosterveen III Zuid ligt het Pelinckbos. Aan de westzijde van Norgerbrug is binnen de gemeente Midden-Drenthe een ecologische verbindingzone aanwezig die de verbinding tussen het Fochteloërveen en het Witterveld tot stand moet brengen.



EHS en natuurdoeltypen

3.6.2

Invloed planontwikkeling op natuurgebieden

Natuurbeschermingswet

De mogelijke gevolgen van de gebiedsontwikkeling Norgerbrug op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden is onderzocht in een zogenaamde Voortoets (Grontmij, januari 2011). Hierin is brede verkenning naar mogelijk effecten opgenomen.

Uit de Voortoets komt naar voren dat de belangrijkste mogelijke effecten van de gebiedsontwikkeling liggen in het verlies van areaal foerageergebied voor wintervogels als gevolg van de bouw van de woonwijk en aanpassing van het wegtracé. Daarnaast leidt de verwachte toename in recreatie-druk als gevolg van de in gebruik name van de woonwijk tot een mogelijke achteruitgang van de kwaliteit van het Fochteloërveen als leefgebied voor de aangewezen broedvogels.

Behalve deze effecten die rechtstreeks vanuit de gebiedsontwikkeling voortkomen, moet ook rekening gehouden worden met cumulatie vanuit andere ontwikkelingen. Voor de wintervogels cumuleert het verlies aan foerageergebied met verlies vanuit natuurontwikkelingsprojecten rondom het Fochteloërveen. En ten aanzien van het gebiedsgebruik moet ook rekening worden gehouden met de toename van recreatiedruk vanuit de nog te bouwen woningen in Kloosterveen II. Voor wintervogels en broedvogels is significantie van effecten dan ook niet uit te sluiten.

Voor wintervogels en broedvogels is nader onderzoek verricht in de vorm van een Passende Beoordeling. De effecten op wintergasten zijn onderzocht in een Passende Beoordeling van Buro Bakker (2011), de effecten op broedvogels in een Passende Beoordeling van Grontmij (2011). Op basis van de Voortoets en de twee Passende Beoordelingen kan worden geconcludeerd dat geen significante effecten op Natura 2000 optreden en dat de gebiedsontwikkeling daarom uitvoerbaar is.

Ecologische Hoofdstructuur

Het ruimtelijk beleid voor de natuurgebieden in de Ecologische Hoofdstructuur is gericht op het 'behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied'. Deze wezenlijke kenmerken en waarden zijn de actuele en potentiële waarden, gebaseerd op de natuurdoelen voor het gebied. In of in de nabijheid van beschermde natuurgebieden geldt het 'nee, tenzij'-regime. Nieuwe plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De voorgenomen ontwikkeling kan invloed hebben op de wezenlijke kenmerken van de EHS gebieden in de omgeving van het plangebied:

Oppervlakteverlies

Er is sprake van verlies van foerageergebied van met name standvogels en ree en mogelijk ook vleermuissoorten die in het Pelinckbos leven en in het agrarische gebied foerageren. Tevens is er verlies van oppervlakte aan beoogde EVZ en verlies van de reliëfrijke gradiënt van dekzand naar veengebied.

Verstoring door geluid

De toekomstige situatie voorziet in het vierbaans maken van de N371 ter plaatse van het Pelinckbos en het verleggen van de weg naar de rand van de EHS. Uit berekeningen van de toekomstige geluidsbelasting is gebleken dat de geluidsbelasting op het Pelinckbos zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie en de autonome ontwikkeling. Tevens zal een gedeelte van de EVZ in de nieuwe situatie meer verstoord worden dan in de huidige en autonome situatie. Zonder mitigerende maatregelen kan dit leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van het Pelinckbos.

Het geluid vanwege de N371 kan mogelijk tot een verminderd broedresultaat leiden. Verstoring van de meeste broedende bosvogels treedt op bij geluidsniveaus van 42 dB(A). Er bestaan echter geen wettelijke geluidsnormen voor de EHS, enkel voor aangewezen stiltegebieden. Het Pelinckbos is echter niet als zodanig aangewezen. Ook gaat het hier om bos van arme zandgronden; geen uniek type bos voor Drenthe. Omdat er alleen compensatieplicht is voor EHS dat verdwijnt, is er in dit geval dan ook geen sprake van compensatieplicht.

Toch bestaat de wens om de afname in kwaliteit van het Pelinckbos vrijwillig te compenseren. Op termijn is het Pelinckbos namelijk, ook zonder de voorgenomen ontwikkeling, kwetsbaar vanwege de geïsoleerde ligging. Het Pelinckbos is daarom het meest gebaat bij aansluiting bij bestaande natuurgebieden. Compensatie kan worden gevonden in de reeds geprojecteerde en gewenste verbinding tussen Fochteloërveen en Witterveld.

Als mitigerende maatregel voor het Pelinckbos en de EVZ is opgenomen het verhogen van de bestaande wal en het aanbrengen van een nieuwe geluidwerende wal langs het nieuw te maken tracé. Deze wal kan beplant worden met inheems bosplantsoen en daarmee ruimtelijk en ecologisch één geheel vormen met de EHS.

Voor de EHS-gebieden Tonckensbos en het nieuwe landgoed reiken de toekomstige geluidsniveaus minder ver dan in de huidige en autonome situatie. Dit gunstige effect is het gevolg van het toepassen van stil asfalt langs een groot deel van de Norgervaart. Op de EHS-gebied Fochteloërveen zal door toename van het autoverkeer op de N919 richting Veenhuizen (een aftakking van de N373) de geluidsbelasting vergelijkbaar zijn aan de autonome ontwikkeling. De wezenlijke kenmerken van deze gebieden als gevolg van het aspect geluid zullen zodoende niet aangetast worden.

Verstoring door licht

Een deel van de EVZ kan verstoord worden door licht (koplampen en straatverlichting). Een toename van verstoring door licht in de randen van het Landgoed en Huis ter Heide is zeer beperkt. In het Pelinckbos treedt geen lichtverstoring op doordat rekening wordt gehouden met de aanleg van een grondwal van 1,5 m. hoog.

Als mitigerende maatregel is opgenomen het doortrekken van de grondwal tegen dwaallicht ten westen van Drentse Hoofdvaart en Norgervaart. Tevens kan door de keuze voor type en kleur verlichting negatieve effecten op nabijgelegen natuurwaarden worden voorkomen.

Vermesting en verzuring door stikstofdepositie

Er zijn berekeningen uitgevoerd naar de huidige en de toekomstige mate van stikstofdepositie (Grontmij, 2011). Hieruit is gebleken dat de depositie in de toekomstige situatie lager zal uitvallen dan in de huidige situatie. Dat wordt vooral veroorzaakt door het beëindigen van de pluimveehouderij aan de Hoofdvaartsweg.

Verstoring door recreatief gebruik

Uit onderzoek is gebleken dat de recreatieve druk in de EHS-gebieden zal toenemen (Grontmij, 2011). In het algemeen gaat de meeste verstoring uit van wandelaars met honden, iets minder verstoring door wandelaars en nog iets minder verstoring door fietsers. De verandering van recreatiedruk leidt ten aanzien van het aspect rust tot verslechtering van de wezenlijke kenmerken van de EHS-gebieden, in het bijzonder in het Fochteloërveen en de twee oudere bossen Pelinckbos en Tonckensbos.

De recreatiedruk kan worden verminderd door bij de inrichting van Kloosterveen III hier rekening mee te houden.

Versnippering

De Drentse Hoofdvaart ter weerszijden van de Norgerbrug wordt door de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en watervleermuis als foerageergebied en/of vliegroute gebruikt (Buro Bakker, 2010). Een nieuwe brug kan ertoe leiden dat er versnippering van leefgebied plaats vindt. De functionele relaties die vleermuizen onderhouden worden aangetast.

In hoeverre hoofdwatgangen en de EVZ-randen in polder de Zeven Blokken en de watgangen in Polder Stuut door vleermuizen worden gebruikt als vliegroute en/of foerageergebied is niet bekend. Grenzend aan deze gebieden zijn actuele verblijfplaatsen aangetroffen (Kanaalweg/Drentse Hoofdvaart) of potentiële verblijfplaatsen (Pelinckbos). Daarom wordt er voorsnog van uitgegaan dat er door vleermuizen relaties worden onderhouden tussen het Pelinckbos en agrarische percelen rond het bos en tussen de woningen en oude bomen langs de Kanaalweg/Drentse Hoofdvaart met het agrarische gebied Zeven Blokken. Versnippering van deze polders leidt tot aantasting van de wezenlijke kenmerken van EHS door verlies van functionaliteit.

Negatieve effecten als gevolg van de realisatie van een brug over de Drentse Hoofdvaart op vleermuizen is te voorkomen door de brug op voldoende hoogte boven het water te realiseren (hoogte minimaal 1 meter boven het maximale streefpeil). Deze maatregel is vertaald in de regels.

De aanleg van de N371 kan een doorsnijding vormen tussen omliggende voortplantingswateren in het agrarische gebied en overwinteringsbiotoop voor amfibieën in het Pelinckbos. Daarom zal er een amfibietunnel aangelegd worden om het Pelinckbos te verbinden met de natte zone langs de Norgervaart en zal in de aan te leggen verbinding Fochteloërveen - Witterveld compensatie plaatsvinden.

Verdroging

Aandachtspunt vormt de aanleg van de weg, het fietspad met fietstunnel en de vijverpartijen in en bij de woonwijk. Dit heeft mogelijk effecten op de stijghoogte van het grondwater en op de stromingspatronen van het grondwater.

De waterhuishouding dient dan ook zo ingericht te worden dat grondwatereffecten op omliggende functies (o.a. natuurgebieden) worden voorkomen.

3.7 Flora en fauna - soortbescherming

Door de in april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is de verplichting ontstaan om vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten. Het doel van de wet is om in het wild levende planten en dieren te beschermen.

Beschermde en Rode Lijst soorten

Om inzicht te krijgen in de aanwezigheid van beschermde en Rode Lijstsoorten in het plangebied, zijn door Buro Bakker (juni 2009, november 2010) ecologische verkenningen uitgevoerd. Bij de uitvoering van deze verkenning is voor de afzonderlijke soortengroepen (flora en vegetatie, vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen, vissen en overige fauna als vlinders en libellen) vastgesteld of deze in het gebied feitelijk zijn waargenomen en/of deze soorten gezien de aanwezige biotopen in het plangebied zijn te verwachten. Hierbij is ook het beschermingsregime binnen de Flora- en faunawet behorende bij deze soorten vastgesteld.

Onderstaande tabel geeft voor de aangetroffen en mogelijk aanwezige beschermde soorten het beschermingsregime aan (zie voor de betekenis van de tabellen § 2.2). Naast de beschermde soorten zijn ook een groot aantal niet beschermde plant- en diersoorten binnen het plangebied aanwezig.

Waargenomen of waarschijnlijk voorkomende beschermde flora en fauna

Soortgroep	Soort	Type waarneming	Tab1	Tab2	Tab3	Rode Lijst
Flora	Zwanenbloem <i>Butomus umbellatum</i>	C	X			
Vogels	Broedvogels	B/C			X	
	Kneu <i>Carduelis cannabina</i>	C			X	X
	Graspieper <i>Anthus pratensis</i>	C			X	X
	Gele kwikstaart <i>Motacilla flava</i>	A			X	X
	Veldleeuwerik <i>Alauda arvensis</i>	C			X	X
	Patrijs <i>Perdix perdix</i>	A			X	X
Zoogdieren	Veldmuis <i>Microtus arvalis</i>	B	X			
	Mol <i>Talpa europea</i>	B	X			
	Haas <i>Lepus europeus</i>	B	X			
	Ree <i>Capreolus capreolus</i>	C	X			
	Egel <i>Erinaceus europeus</i>	A	X			
	Bosmuis <i>Apodemus sylvaticus</i>	A	X			
	Bospitsmuis <i>Sorex araneus</i>	A	X			
	Wezel <i>Mustela nivalis</i>	A	X			
	Bunzing <i>Mustela putorius</i>	A	X			
	Hermelijn <i>Mustela erminea</i>	A	X			
	Woeirat <i>Arvicola terrestris</i>	A	X			
	Gewone dwergvleermuis <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	C			X*	
	Ruige dwergvleermuis <i>Pipistrellus nathusii</i>	C			X*	
	Laatvlieger <i>Eptesicus serotinus</i>	C			X*	
	Watervleermuis <i>Myotis daubentonii</i>	C			X*	
Amfibieën	Meerkikker <i>Rana ridibunda</i>	C	X			
	Bruine kikker <i>Rana temporaria</i>	C	X			
	Bastaardkikker <i>Rana esculenta</i>	C	X			
	Kleine watersalamander <i>Triturus vulgaris</i>	A	X			
	Gewone pad <i>Bufo bufo</i>	A	X			

Type waarnemingen: A = waarschijnlijk aanwezig, B = sporen/holen/nesten aanwezig, C = zichtwaarneming /batdetectorwaarneming, D = mogelijk aanwezig, nader onderzoek noodzakelijk. X* = tevens Bijlage IV Habitatrichtlijn

Daarnaast is door EcoGroen (februari 2011) onderzocht of de aanpassing van de N371 een bedreiging vormt voor beschermde flora en fauna in het Pelinckbos. In dit onderzoek zijn de volgende waarnemingen gedaan:

- In het onderzoeksgebied komen de laag beschermde Koningsvaren en mogelijk Brede wespenorchis voor. Er worden geen andere beschermde soorten verwacht;
- In het onderzoeksgebied zijn diverse potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Aanwezige lanen in dit bos vormen bovendien mogelijke vliegroutes. Het nieuwe wegtracé doorsnijdt echter geen voor vleermuizen onmisbare structuren;
- In het onderzoeksgebied zijn vaste verblijfplaatsen van algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten te verwachten. In het Pelinckbos komt Eekhoorn voor en lijken potenties voor Boommarter. Verder is een verlaten burcht van de strikt beschermde Das aangetroffen. Vooralsnog is er geen aanleiding om schade aan strikt beschermde grondgebonden zoogdieren te verwachten;
- In het noordelijk deel van het Pelinckbos zijn enkele (potentiële) nesten van jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen. Vermoedelijk betreft het nesten van Havik en/of Buizerd. Daarnaast is het niet uitgesloten dat in bosgebied soorten als Ransuil en Sperwer broeden. Naar verwachting is de functionaliteit van de aangetroffen jaarrond beschermde nesten niet in het geding met het verleggen van de N371. De gevonden nesten liggen op enige afstand van het beoogde wegtraject, er is eventueel alternatieve broedgelegenheid en zowel Buizerd als Havik zijn soorten met een groot territorium. Behalve genoemde soorten zijn in het onderzochte gebied ook (algemene) broedvogels van bos en agrarisch gebied te verwachten;
- Het onderzoeksgebied vormt geschikt overwinteringsgebied voor amfibieën. In een poel ten zuiden van het onderzochte gebied zijn waarnemingen bekend van de middelhoog beschermde Alpenwatersalamander. Hier en in andere wateren nabij het onderzoeksgebied komen lokaal mogelijk ook de strikt beschermde Heikikker en Poelkikker voor. De aanleg van een weg kan een doorsnijding vormen tussen omliggende voortplantingswateren in het agrarische gebied en overwinteringsbiotoop;
- Er zijn geen reptielen of beschermde vissen en ongewervelden aangetroffen en/of te verwachten. Geschikte biotopen voor deze soortgroepen ontbreken en negatieve effecten op beschermde soorten zijn niet aan de orde.

Conclusies en consequenties

Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Het overtreden van verbodsartikelen uit de Flora- en faunawet is hier voor laag beschermde soorten echter niet aan de orde, omdat automatisch vrijstelling van de verbodsartikelen geldt. Een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft voor deze soorten niet te worden aangevraagd. De algemene zorgplicht is dan wel van kracht.

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uitvoering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedsfeer van de plannen. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum.

Het onderzoek naar vleermuizen heeft uitgewezen dat een aantal soorten vleermuizen op verschillende manieren gebruik maken van het plangebied. De realisatie van de nieuwe wegen levert enkele knelpunten op met betrekking tot de functionaliteit van het leefgebied van deze vleermuizen.

Door middel van het treffen van een aantal mitigerende maatregelen is het echter mogelijk om eventuele schadelijke effecten te voorkomen. Deze maatregelen dienen in een activiteitenplan te worden beschreven.

Suggesties voor te treffen mitigerende maatregelen zijn:

- De nieuwe brug over de Drentse Hoofdvaart moet op dusdanige hoogte worden aangelegd dat deze geen barrière vormt voor Watervleermuizen die de vaart als vliegroute gebruiken. Als minimumhoogte moet een hoogte van 1 meter boven het wateroppervlak worden aangehouden. Dit is opgenomen in de regels;
- Verlichting op en rond de Drentse Hoofdvaart dient tot een minimum beperkt te worden, in verband met de lichtgevoeligheid van veel soorten vleermuizen. Op plaatsen waar verlichting noodzakelijk is, kan worden gekozen voor lantaarns die uitsluitend het wegdek verlichten en geen licht naar de omgeving verstrooien zodat 'lichtvervuiling' wordt tegengegaan;
- De wegbeplanting ten noorden van de Drentse Hoofdvaart die als vliegroute fungeert voor Laatvliegers en Gewone dwergvleermuizen dient zijn functie te behouden. Op plaatsen waar deze wordt doorsneden zal mitigatie kunnen bestaan uit een voor vleermuizen geschikte onderdoorgang of een hop-over;
- Eventuele sloop van panden met verblijfplaatsen dient direct voor of direct na de winter plaats te vinden, op een moment dat er zich geen dieren in bevinden, in combinatie met het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving.

De aantasting van het Pelinckbos door de verlegging van de N371 is gering, gezien de aanwezig soorten en de waarde ervan. Alleen amfibieën is een aandachtspunt. In 2011 wordt nader onderzoek uitgevoerd naar amfibieën. Met de resultaten hiervan en nadere informatie over de detaillering van de weg kunnen scherpere uitspraken worden gedaan over de eventuele effecten van de aanpassing van het traject van de N371.

3.8 Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening en bescherming van de woon- en leefkwaliteit is het van belang om inzicht te krijgen in relevante milieuhinderaspecten. Milieuzonering is hiervoor een geschikt instrument. Het instrument bestaat uit het aanbrengen van ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende (bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf) en milieugevoelige functies (bijvoorbeeld woningen). Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld scholen).

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur, stof en gevaar uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstand is gebaseerd op een minimale afstand tot aaneengesloten woonbebouwing. Het betreffen indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden. Er kan gemotiveerd van worden afgeweken als de situatie ter plekke dat toelaat.

In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onderscheid gemaakt tussen de omgevingstypen gemengd gebied en rustige woonwijk of rustig buitengebied:

- Gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct naast hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied;

- Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen er vrijwel geen andere functies voor (zoals bedrijven of kantoren). Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied.

In onderstaande tabel is aangegeven welke afstanden gelden voor de bestaande bedrijven in en om het plangebied en de geplande wijkvoorzieningen. De genoemde afstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk.

BEDRIJF EN ADRES	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
Bestaande bedrijven en activiteiten in en om het plangebied											
- Olijve's Aardoliehandel (Hoofdweg 233) - Autobedrijf Hemmes (Kanaalweg 203)	Benzineservicestations: - met LPG < 1000 m³/jaar	30	0	30	50 R	50	3.1	3 P	1	B	
	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
Groencompostering A. de Boer (Norgervaart 6)	Composteerbedrijven: - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2	B	
Paardenhouderij Nijboer (Hoofdvaartsweg 145)	Paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1		
- Akkerbouwbedrijf Boerma (Norgervaart 3) - Akkerbouwbedrijf Eleveld (Hoofdvaartsweg 170) - Fruitkwekerij van Dalen (Hoofdvaartsweg 141)	Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	
Houthandel Drent (Hoofdvaartsweg 164)	Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2		
Kippenhouderij Oldenburger (Hoofdvaartsweg 184)	Fokken en houden van pluimvee: - legkippen - opfokkippen en mestkuikens	200	30	50 C	0	200	4.1	1 G	1		
Mestsilo Meilof (Domeinweg)	Gier / drijfmest (gesloten opslag): - oppervlakte 350 - 750 m²	100	0	0	0	100	3.2			B	
Nieuwe voorzieningen in het plangebied											
Scholencluster (met circa 40 lokalen, een sporthal, BSO, kinderopvang)	Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	0	0	30	0	30	2	1 P	1		
	Kinderopvang	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
	Sporthallen	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	1		
Sportvoorziening	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50 C	0	50	3.1	2 P	2		

Geluid: Met de letter C is aangegeven dat de betreffende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Gevaar: Met de letter R zijn activiteiten aangegeven die mogelijk vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Verkeer: 1 = potentieel geringe verkeersaantrekkende werking; 2 = potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking; 3 = potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking; P = Personenvervoer; G = Goederenvervoer.

Visueel: Dit is een indicator voor de visuele inpasbaarheid van activiteiten en heeft een schaal van 1 tot 3. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig.

Bodem: In deze kolom is de letter B opgenomen indien een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

Richtafstandenlijst Bedrijven en milieuzonering



Milieucontouren van bestaande bedrijven in en om het plangebied

In bovenstaande afbeelding is de ligging van de relevante milieuzones aangegeven (bron: gemeente Assen). De volgende bedrijven en activiteiten liggen over de bestemming 'Woongebied - Uit te werken':

1. Paardenhouderij Nijboer (Hoofdvaartsweg 145) met een stankzone van 50 meter;
2. Fruitkwekerij Van Dalen (Hoofdvaartsweg 141) met een geluidzone van 30 meter;
3. Kippenhouderij Oldenburger (Hoofdvaartsweg 184) met een stankzone van 200 meter;
4. Mestsilo Meilof (Domeinweg) met een stankzone van 100 meter;
5. Akkerbouwbedrijf Eleveld (Hoofdvaartsweg 170) met een geluidzone van 50 meter;
6. Houthandel Drent (Hoofdvaartsweg 164) met een geluidzone van 100 meter;
7. Akkerbouwbedrijf Boerma (Norgervaart 3) met een geluidzone van 50 meter;

De activiteiten en bedrijven 1 t/m 5 zijn of worden geamoveerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. De milieuzone van bedrijf 6 blijft buiten de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. De milieuzone van bedrijf 7 ligt deels over de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Hiervoor is in de uitwerkingsregels de volgende regeling opgenomen. Voorafgaand aan de uitwerking dient door middel van onderzoek te worden aangetoond dat de woningen niet worden gebouwd binnen de hindercontour vanwege omliggende hinderveroorzakende functies.

De grootst aan te houden afstand tot de nieuwe wijkvoorzieningen bedraagt 50 meter. De voorzieningen komen op voldoende afstand te liggen van bestaande woningen.

De locatie van de nieuwe woningen wordt met dit bestemmingsplan nog niet exact bepaald, maar zal worden vastgelegd bij het uitwerken van de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. In het kader van deze uitwerkingsplannen zal onder meer aandacht worden besteed aan de milieusituatie en het houden van voldoende ruimtelijke scheiding. Hiermee wordt geborgd dat de nieuw te realiseren woningen op voldoende afstand komen te liggen van bestaande bedrijven en activiteiten.

3.9 Verkeer en vervoer

Auto

Huidige situatie

De gemeente Assen beschikt over een actueel verkeersmodel. Dit model is een belangrijk instrument in voorliggende studie. De verkeersmodelberekeningen zijn namelijk niet alleen relevant voor de beschrijving van de verkeersafwikkeling. De uitkomsten worden ook gebruikt als input voor de milieuberekeningen voor geluid en luchtkwaliteit. In onderstaande afbeelding zijn de verkeersstromen op de hoofdwegen opgenomen die het verkeersmodel voor de huidige situatie (2010) heeft berekend. Het betreft de gemiddelde verkeersdruk gedurende een werkdag.



Belangrijkste verkeersstromen in mvt/etmaal in 2010 (bron: verkeersmodel)

Het meeste verkeer (meer dan 30.000 mvt/etm) wordt afgewikkeld over de A28. Ter hoogte van de A28 ligt de verkeersdruk op de N371/Balkenweg boven de 20.000 mvt/etm. Ten westen van de kruising met de N373 bedraagt de intensiteit op deze weg rond de 10.000 mvt/etm. Een vergelijkbaar aantal bevindt zich op de N373/Norgervaart.

Op wegvakniveau doen zich in de huidige situatie geen problemen voor ten aanzien van de verkeersafwikkeling. De verhouding tussen de verkeersintensiteit en de wegvakcapaciteit (kortweg de I/C-verhouding) ligt rondom het plangebied overal lager dan 70%. De bestaande weginrichting kan de huidige verkeersstromen goed verwerken.

Op kruispuntniveau doen zich wel problemen voor. Op de kruising van de N371 en de N373 ondervindt met name het verkeer vanaf de N373 veel vertraging omdat dit verkeer voorrang moet verlenen aan het verkeer op de N371. Een ander knelpunt betreft de beweegbare brug over de Drentse Hoofdvaart. Deze brug is relatief smal, waardoor op de brug een voorrangsregeling geldt. Verkeer uit de richting Norg moet voorrang verlenen aan verkeer vanuit Assen (zie onderstaande afbeelding). Daarnaast kan de Norgerbrug in de periode april-oktober op werkdagen af en toe openstaan om scheepvaartverkeer te laten passeren. Beide knelpunten kunnen ertoe leiden dat het N373-gerelateerde verkeer op zoek gaat naar alternatieve routes. Er ontstaat dan bijvoorbeeld sluipverkeer op de route Koelenweg/Jan Wittestraat/Asserwijk of op de Hoofdvaartsweg noordzijde.



Brug over de Drentse Hoofdvaart te Norgerbrug (bron: CycloMedia)

Autonome ontwikkeling

Tussen 2010 en 2030 zal het verkeer toenemen. Dat is enerzijds het gevolg van de autonome verkeersgroei (mensen krijgen meer vrije tijd en/of worden mobieler, waardoor er meer en/of langere verplaatsingen worden gemaakt). Anderzijds wordt Assen verder ontwikkeld, waardoor de verkeersaantrekkende werking wordt vergroot (meer woningen en/of bedrijvigheid betekent immers meer verkeer).

In onderstaande afbeelding is weergegeven hoeveel verkeer zich naar verwachting in 2030 binnen het plangebied zal bevinden. Tevens is de procentuele toename ten opzichte van de huidige situatie aangegeven. De relatief forse toename op de ontsluitingswegen van Kloosterveen hangt samen met de verdere ontwikkeling van deze wijk (Kloosterveen II). Verder is de relatief grote toename van de verkeersdruk op de A28 zuidelijk van Kloosterveen opvallend. Deze toename hangt vooral samen met ruimtelijke ontwikkelingen in Assen Zuid (bedrijventerrein) en elders in de regio.



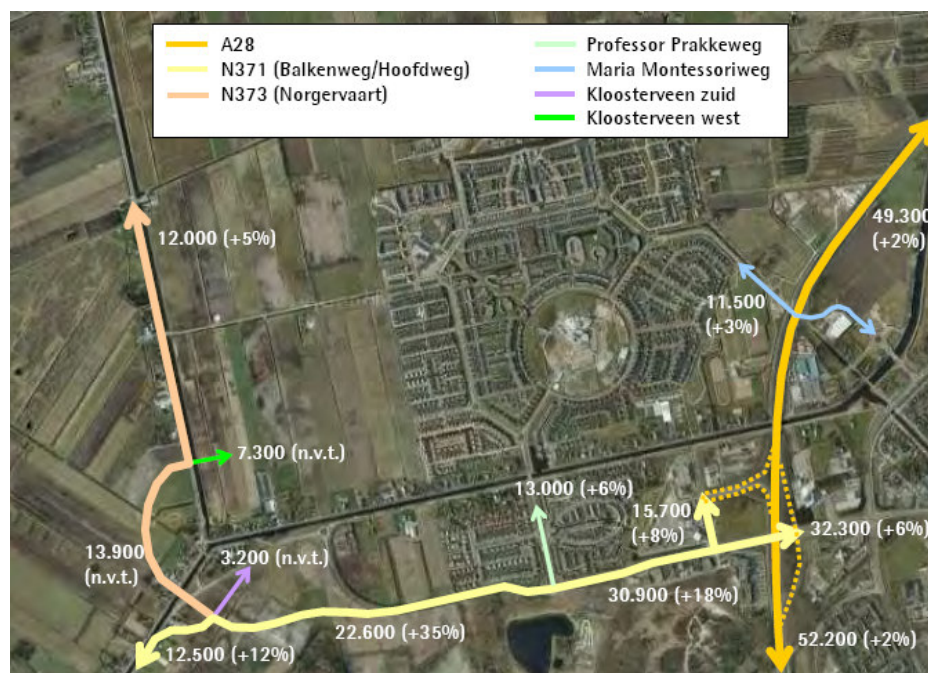
Belangrijkste verkeersstromen (mvt/etm) in 2030 inclusief toename ten opzicht van de huidige situatie 2010 (bron: verkeersmodel)

In de autonome situatie blijft de doorstroming op de voorrangskruising N371/N373 en de Norgerburg een knelpunt. Doordat de verkeersdruk de komende jaren op beide provinciale wegen zal toenemen, wordt de hinder hier groter dan nu al het geval is. Daarmee neemt ook de kans op sluipverkeer op de route Koelenweg/Jan Wittestraat/Asserwijk en de Hoofdvaartsweg noordzijde toe. Verder komt de doorstroming op het met verkeerslichten geregelde kruispunt van de N371/Balkenweg met de Balkendwarsweg onder druk te staan.

Een ander aandachtspunt is de N371/Balkenweg zelf. Het meest oostelijk gedeelte van deze weg is ingericht als een 2x2-weg. Ten westen van de Professor Prakkeweg gaat de Balkenweg over in een 1x2-weg. In de autonome situatie kan deze weginrichting het verkeersaanbod nog goed verwerken (I/C-verhouding loopt op tot 70%). Beseft moet echter worden dat zich doorstromingsproblemen kunnen gaan voordoen als de verkeersdruk op dit gedeelte verder toeneemt.

Ontwikkeling verkeersintensiteit als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling

Na realisatie van het plan zal de verkeersintensiteit toenemen ten opzichte van de autonome situatie. Kloosterveen III wordt immers gerealiseerd en meer ruimtelijke ontwikkelingen (1.200 woningen en diverse voorzieningen) leiden tot meer verkeer. In onderstaande afbeelding is weergegeven hoeveel verkeer zich binnen het plangebied zal bevinden in de toekomstige situatie. Voorzover van toepassing is tevens de toename ten opzichte van de autonome situatie aangegeven.



Belangrijkste verkeersstromen (mvt/etm) inclusief voorgenomen ontwikkeling ten opzichte van de autonome situatie (bron: verkeersmodel)

In de toekomstige situatie is de doorstroming op de aansluiting N371/N373 geen probleem meer. De huidige kruising zal worden gereconstrueerd tot een turbotronde, waardoor het verkeer hier nu vanuit alle richtingen goed kan doorstromen. Ten opzichte van de autonome situatie is hier dus sprake van een verbetering. Net als in de autonome situatie staat de doorstroming op het met verkeerslichten geregelde kruispunt van de N371/Balkenweg met de Balkendwarsweg onder druk.

Sluipverkeer via de route Koelenweg/Jan Wittestraat/Asserwijk en de Hoofdvaartsweg noordzijde wordt zoveel mogelijk voorkomen. Dat komt omdat de bestaande knelpunten op de N373/Norgervaart zijn opgelost. De aansluiting N371/N373 is opgewaardeerd en het doorgaande N373-verkeer wordt niet meer afgewikkeld over de relatief smalle Norgerbrug. Het verkeer kan op de provinciale wegen N371 en N373 goed doorstromen (de I/C-verhouding ligt op beide wegen lager dan 70%).

Verkeersveiligheid

In onderstaande tabellen is opgenomen hoeveel ongevallen in de periode 2004-2008 in de gemeente Assen hebben plaatsgevonden en hoeveel slachtoffers bij deze ongevallen is geregistreerd.

Aantal ongevallen in de gemeente Assen (bron: www.swov.nl)

	2007	2008	2009
Ongevallen met doden	0	3	3
Ongevallen met ziekenhuisopname	39	29	22
Ongevallen met lichtgewonden	55	49	38
Ongevallen met uitsluitend materiële schade	528	392	229
Totaal aantal ongevallen	622	473	292

Aantal slachtoffers in de gemeente Assen (bron: www.swov.nl)

	2007	2008	2009
dodelijke slachtoffers	0	3	3
slachtoffers met ziekenhuisopname	42	32	26
ter plaatse behandelde slachtoffers	70	57	47
totaal aantal slachtoffers	112	92	76

Geconcludeerd kan worden dat zowel het aantal ongevallen als het aantal slachtoffers het laatste jaar sterk gedaald is. Dit komt slechts gedeeltelijk door een veiliger inrichting van de wegen. De belangrijkste reden van deze daling is dat de registratiegraad van de ongevallen is afgenomen. De politie komt tegenwoordig bijvoorbeeld minder snel ter plaatse als er sprake is van uitsluitend materiële schade.

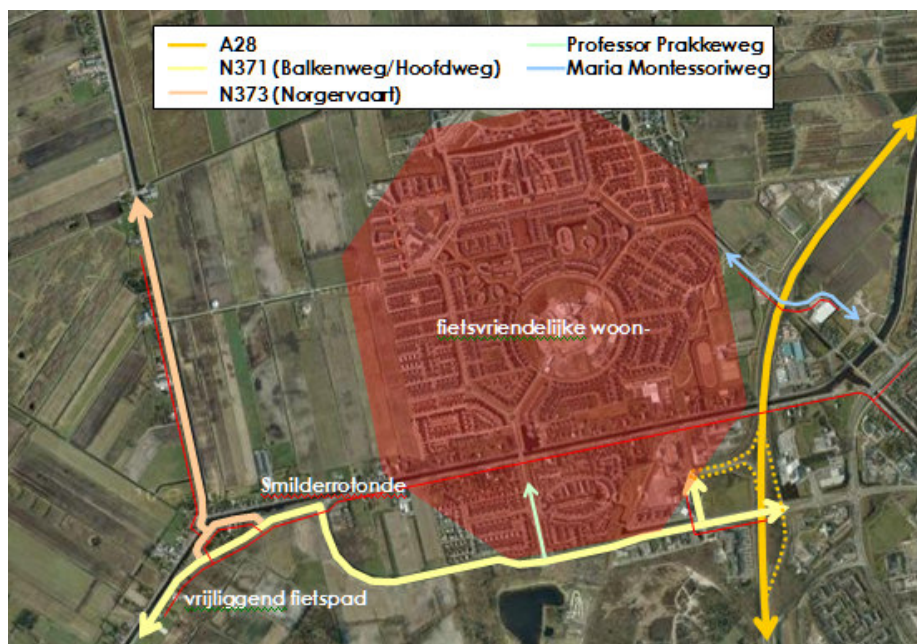
Bovenstaande tabellen hebben betrekking op het gehele grondgebied van de gemeente Assen. In onderstaande afbeelding zijn de N371 en N373 beschouwd. Aangegeven is waar in de periode 2004-2008 op wegvakken en kruispunten ongevallen zijn geregistreerd. Opvallend is dat zich in de beschouwde periode geen ongevallen hebben voorgedaan op de voorrangskruisingen van de N373 met de N371. Op deze kruisingen staat de verkeersafwikkeling immers onder druk, waardoor het verkeer normaliter geneigd is om meer risico te nemen bij het oversteken en/of invoegen.



Ongevallenlocaties provinciale wegen (2004-2008)

Fiets

Uit onderstaande afbeelding zijn de fietsvoorzieningen aangegeven. Het fietspad ten westen van de N373/Norgervaart is voorzien van een tegelverharding en mag in beide richtingen worden bereden. Het fietspad aan de zuidkant van de N371/Hoofdweg is uitgevoerd in asfalt en ook in twee richtingen toegankelijk. Fietsers komende uit de richting Bovensmilde kunnen de N371 volgen tot aan de Smilderrotonde. Doorgaande fietsers kunnen vanaf deze rotonde niet verder langs de N371 fietsen. Fietsverkeer wordt vanaf hier door de bebouwde kom geleid over een fietspad langs de Hoofdvaartsweg, onder de A28 door richting het centrum. Opgemerkt wordt dat verderop langs de N371/Balkenweg (ongeveer vanaf Hotel Van der Valk) weer een geasfalteerd fietspad aanwezig is richting het centrum.



Structuur fietsnetwerk

Het reeds gerealiseerde deel van nieuwbouwwijk Kloosterveen is fietsvriendelijk ingericht. Waar nodig is voorzien in geasfalteerde vrijliggende fietspaden, bijvoorbeeld langs de noordoostelijke ontsluiting van de wijk (de Maria Montessoriweg). Verder is de maaswijdte tussen de fietsverbindingen klein gehouden. Derhalve mag geconcludeerd worden dat het plangebied momenteel goed per fiets bereikbaar is.

In 2009 heeft de provincie Drenthe op twee locaties het fietsverkeer geteld. Van het fietspad langs de N371 ten oosten van de aansluiting met de N373 maakten over de zomermaanden (mei tot en met september) gemiddeld bijna 15.000 fietsers per maand gebruik. De telcijfers over de andere maanden van 2009 zijn minder betrouwbaar en derhalve niet opgenomen. Aan de overzijde van de Drentsche Hoofdvaart zijn de fietsers ook geteld. Gebleken is dat van de Hoofdvaartsweg noordzijde gemiddeld ruim 9.000 fietsers per maand gebruikmaken.

Openbaar vervoer

Er zijn geen cijfers bekend over het gebruik van het openbaar vervoer in het plangebied. Daarom wordt volstaan met een beschrijving van de beschikbare voorzieningen. Door het plangebied rijden verschillende buslijnen (zie onderstaande afbeelding). De lijnen 14 (Leeuwarden) en 18 (Heerenveen) komen vanuit het noorden via de N373/Norgervaart het plangebied binnen en volgen hun route door Kloosterveen naar het centrum van Assen en omgekeerd.

Vanuit het zuiden komen de lijnen 15 (Heerenveen), 16 (Oosterwolde) en 20 (Meppel) het plangebied binnen via de N371/Hoofdweg. Vanaf de Smilderrotonde rijden deze lijnen via de Hoofdvaartsweg zuidzijde om ter hoogte van hotel Van der Valk weer gebruik te maken van de N371/Balkenweg naar het centrum en omgekeerd. Tot slot rijden de regionale lijnen 319 (Groningen) en 619 (Groningen Zernike) en stadslijn 4 (Kloosterveen-Marsdijk) door Kloosterveen.



Routing buslijnen medio 2010 met in blauw de haltes (bron: OV-bureau Groningen Drenthe)

De frequentie van de buslijnen verschilt weliswaar, toch mag geconcludeerd worden dat het plangebied momenteel beschikt over een ruim aanbod van openbaar vervoerverbindingen. Inwoners uit het gebied kunnen immers eenvoudig alle kanten op met de bus. Voor hun bezoek geldt hetzelfde: zij kunnen vanuit alle windrichtingen met de bus het plangebied bereiken.

Barrièrewerking

Barrièrewerking kan zowel optreden in stedelijk gebied als op de overgang van stedelijk naar ruraal gebied. Binnen het plangebied is geen sprake van barrièrewerking in bebouwd gebied. De opzet van Kloosterveen is zodanig dat langzaam verkeer zonder problemen belangrijke c.q. drukke autoroutes kan kruisen. Zo is de wijk zelf bijvoorbeeld fietsvriendelijk ingericht en kan de A28 op verschillende locaties gepasseerd worden.

Op de overgang van stedelijk naar landelijk gebied is de barrièrewerking wel een aandachtspunt. Ten eerste zorgt de N373/Norgervaart door buurtschap Norgerbrug voor de nodige hinder. Fietzers en autoverkeer moeten hier de relatief smalle brug delen, waardoor fietsers in de verdrukking kunnen komen. Vervolgens moeten fietsers ten zuidoosten van deze brug de relatief drukke N373 (zonder oversteekvoorzieningen) in één keer oversteken. Een ander probleem zijn de twee voorrangskruisingen van de N373 met de N371. Bij de meest oostelijke kruising moeten fietsers zonder 'hulp' in één keer de rijbaan oversteken. Bij de andere kruising is weliswaar een middensteunpunt aanwezig, maar dat is alleen aangegeven met belijning. Van een fysieke scheiding (bijvoorbeeld een verhoogd middeneiland) is geen sprake. Fietzers staan hier dus in feite onbeschermd tussen het voorbijrazende verkeer.

Even verderop (in oostelijke richting) worden fietsers opnieuw met een barrière geconfronteerd. Ter hoogte van de Smilderrotonde moeten fietsers voorrang verlenen aan het autoverkeer. Ondanks dat fietsers de rijbaan hier in twee etappes kunnen oversteken, moeten zij met name in de spitsperiodes lang wachten.

Gecombineerd met de omlegging van de N371 zal tevens worden voorzien in een aantal ongelijkvloerse kruisingen voor het fietsverkeer (fiets tunnels). Hierdoor zal de barrièrewerking grotendeels opgeheven worden.

Bereikbaarheid voorzieningen

In het hart van Kloosterveen (Kloosterveste) is een winkelgebied van circa 8.500 m² in ontwikkeling. Het gaat om twee supermarkten, andere winkels (waaronder speciaalzaken), horeca en diverse maatschappelijke voorzieningen. Verder staan in de wijk vijf basisscholen. Alle genoemde voorzieningen zijn goed bereikbaar vanuit de wijk, zowel op de fiets als met de auto. De bereikbaarheid van deze voorzieningen met de bus is voor de wijkbewoners niet optimaal.

Voor voorzieningen die in de wijk ontbreken, zijn de wijkbewoners op het centrum van Assen aangewezen. Grootschalige werkgelegenheid is met name te vinden in het centrum en rondom het station. Dergelijke voorzieningen bevinden zich ook op een redelijke treinafstand van Assen (bijvoorbeeld in Groningen of Zwolle). Zowel het centrumgebied als het stationsgebied is vanuit de nieuwbouwwijk goed bereikbaar op de fiets, met de bus of met de auto.

3.10 Geluid

Goudappel Coffeng heeft voor het onderzoeksgebied een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Voor gedetailleerde onderzoeksgegevens en de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar het 'Akoestisch onderzoek gebiedsontwikkeling Norgerbrug van Goudappel Coffeng d.d. 14 februari 2011). In dit onderzoek is aandacht besteed aan de volgende situaties:

- Geluidssituatie voor bestaande woningen ten gevolge van nieuwe wegen;
- Geluidssituatie voor bestaande woningen ten gevolge van fysieke wegreconstructies;
- Geluidssituatie voor nieuwe woningen. Het betreft de geluidssituatie ten gevolge van zowel bestaande (al dan niet gereconstrueerd) en nieuwe wegen;
- Gevolgen elders: Het betreft hier de geluidseffecten langs wegen buiten het onderzoeksgebied waar geen fysieke wijzigingen plaatsvinden. Deze wegen zijn relevant omdat ten gevolge van de plannen mogelijk sprake is van een toename van de geluidsbelasting.

Bestaande woningen langs nieuwe wegen

Ten gevolge van de nieuw aan te leggen wegen (N371 en N373) wordt voor een aantal woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB wordt niet overschreden. Wanneer geluidsreducerend asfalt (-3 dB) wordt toegepast, kan voor bijna alle woningen worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Voor enkele woningen ligt de geluidsbelasting in die situatie op maximaal 55 dB. Voor deze woningen zijn overdrachtsmaatregelen in de vorm van bijvoorbeeld geluidswallen gewenst of moet een hogere waarde worden aangevraagd.

Bestaande woningen ten gevolge van fysieke wegreconstructie

Een deel van de bestaande N371 zal worden uitgebreid tot 2x2 rijstroken. Uit de berekeningen komt naar voren dat voor een aantal woningen langs de Balkenweg sprake is van een juridische reconstructiesituatie in de zin van de Wet geluidhinder. Met maatregelen, in de vorm van geluidsreducerend asfalt, kan de geluidsbelasting worden gereduceerd tot de grenswaarde, in deze situatie de heersende geluidsbelasting. Echter, de heersende geluidsbelasting van maximaal 57 dB ligt hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aanvullende maatregelen in de vorm van schermen op de geluidswallen langs de noordzijde van de Balkenweg zijn gewenst om een aanzienlijke verbetering van het geluidsklimaat te bewerkstelligen.

Nieuwe woningen

De nieuwe woongebieden zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Woongebied - Uit te werken. Op basis van een proefverkaveling zijn de geluidsbelastingen voor de woningen echter wel inzichtelijk gemaakt. Ten gevolge van zowel de N371, N373 en de beide inprikkers zijn voor de nieuwe bebouwing overschrijdingen berekend van de voorkeursgrenswaarde.

Ten gevolge van de N371 wordt ook de maximale ontheffingswaarde overschreden. In de laatstgenoemde situatie is sprake van relatief hoge geluidsbelastingen en zijn (forse) geluidsreducerende maatregelen onvermijdelijk om voor alle woningen te kunnen voldoen aan de maximale ontheffingswaarde. Om voor alle woningen te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde zijn geluidswallen nodig met een dusdanige hoogte (> 7 m), dat deze niet reëel kunnen worden geacht. Dit in combinatie met een geluidsreducerende asfaltverharding (-3 dB).

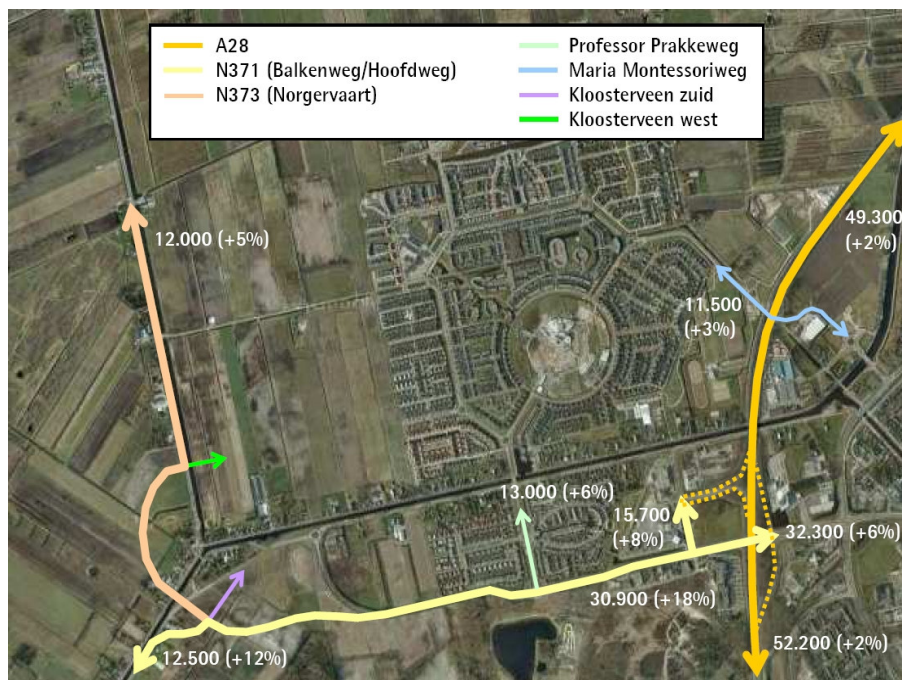
Langs de N371 kan een geluidswal met een hoogte van 3,8 m, in combinatie met een scherm van 1,5 m er voor zorgen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt behaald, mits verder van de weg af gebouwd wordt of minder hoge eerstelijns bebouwing (maximaal 2 bouwlagen) wordt toegepast. Ook in dit geval dient geluidsreducerend asfalt toegepast te worden op de N371.

Langs de N373 kan tussen de weg en het water een geluidswerende geleiderail met een hoogte van 1,0 m geplaatst worden waarmee, in combinatie met geluidsreducerend asfalt, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt behaald. Dit geluidsscherm moet in absorberend materiaal uitgevoerd worden om geluidsreflectie op de bestaande woningen te voorkomen. Ook door het verkleinen van de nieuwe waterpartijen en het opschuiven van de eerstelijns bebouwing kan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden behaald.

Langs de inpridders kan met geluidsreducerend asfalt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB worden behaald.

Gevolgen elders

Langs de wegen buiten het plangebied, is geen sprake van zogenaamde gevolgen elders. Dat betekent dat als gevolg van het plan de geluidsbelasting langs deze wegen niet toeneemt met 2 dB of meer. Deze toename ontstaat bij een toename van de verkeersintensiteit van circa 40% bij een gelijkblijvende verdeling van verkeer. De maximaal berekende toename bedraagt 18 % op het oostelijk deel van de N371 (zie onderstaande afbeelding).



Verkeerseffecten buiten het plangebied (intensiteiten in mvt/etmaal werkdag)

Hogere grenswaarden

Niet voor alle onderzochte woningen kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Onder bepaalde voorwaarden kan voor deze woningen worden overgegaan tot het aanvragen van hogere grenswaarden. De aan te vragen hogere grenswaarden zijn afhankelijk van de uiteindelijke keuze van maatregelen. Daarbij is van belang dat wordt voldaan aan de

maximale binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit. In geval van de provinciale wegen (N371 en N373) dienen de ontheffingen te worden verleend door de provincie Drenthe.

3.11 Luchtkwaliteit

Goudappel Coffeng heeft voor het onderzoeksgebied een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd (Voor gedetailleerde onderzoeksgegevens en de gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar het 'Onderzoek luchtkwaliteit gebiedsontwikkeling Norgerbrug van Goudappel Coffeng d.d. 10 februari 2011).

Het voorgenomen plan voor de gebiedsontwikkeling Norgerbrug is doorgerekend met de wettelijk voorgeschreven standaard rekenmethoden: SRM1 en SRM2. Voor dit project is met project- en locatiespecifieke uitgangspunten gerekend.

Er zijn berekeningen uitgevoerd voor het jaar waarin de nieuwe verkeersstructuur wordt opgeleverd (2013) en 10 jaar na besluitvorming over het gehele plan (2021). Onderzocht zijn de autonome situatie (zonder planontwikkeling) en de plansituatie. De toetsjaren 2013 en 2021 geven een indruk van de ontwikkeling van de concentraties in de toekomst. Hiervoor zijn de verkeersgegevens uit het jaar 2030 gebruikt, omdat specifieke verkeerscijfers voor 2013 en 2021 niet beschikbaar zijn. Het betreft dus een worstcase benadering. Uiteraard is in de berekeningen wel rekening gehouden met de emissieparameters voor 2013 respectievelijk 2020.

Voor de toetsing van het plan aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk slechts drie normen van toepassing, namelijk:

- jaargemiddelde concentratie NO₂ (40 µg/m³);
- jaargemiddelde concentratie PM₁₀ (40 µg/m³);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM₁₀ (maximaal 35 dagen per jaar).

In alle relevante toetsjaren wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor de jaar- en 24-uurgemiddelde concentratie voor PM₁₀ (maximaal 18,4 µg/m³ en 5 overschrijdingsdagen van de 24-uursgemiddelde concentratie) en de jaargemiddelde concentratie voor NO₂ (maximaal 31,3 µg/m³). Dit betekent dat de voorgenomen plannen niet strijdig zijn met de Wet milieubeheer.

3.12 Externe veiligheid

Bij de beoordeling van het aspect externe veiligheid is gekeken naar het transport van gevaarlijke stoffen binnen het plangebied over de weg en de opslag, productie en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. De beoordeling van het externe veiligheidsrisico wordt uitgevoerd voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) in de huidige situatie en de situatie met de bouwplannen. Daarbij vindt toetsing aan de normen van het PR en het GR plaats. Hiervoor heeft een RBM2-berekening plaatsgevonden.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron. Hierbij wordt aangenomen dat deze persoon permanent en onbeschermd verblijft op deze plaats. De berekende kans op overlijden door onder andere een transportongeval (het plaatsgebonden risico) mag maximaal 1 op één miljoen (10^{-6}) per jaar zijn. De normering voor het plaatsgebonden risico is afhankelijk van de aard van het te beschermen object. Hierbij wordt een onderverdeling gemaakt in kwetsbare (bijvoorbeeld woningen en scholen) en beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen en kantoren). De norm voor het plaatsgebonden risico ($= PR10^{-6}$) is bij kwetsbare objecten een *grenswaarde*, waaraan moet worden voldaan. Deze norm is voor beperkt kwetsbare objecten een *richtwaarde*, waaraan zoveel mogelijk moet worden voldaan.

Naast het plaatsgebonden risico speelt bij de beoordeling van risico's rond bedrijven en wegen ook het groepsrisico (GR) een rol van betekenis. Het groepsrisico geeft inzicht in de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een bedrijf of weg waarover transport van gevaarlijke stoffen mogelijk is. Voor het groepsrisico is landelijk géén harde norm bepaald, maar een oriëntatiewaarde vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen

Het vervoer van gevaarlijke stoffen naar en door het plangebied vindt uitsluitend plaats via de weg. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig. De afstand van het plangebied tot de spoorlijn Groningen – Zwolle is zodanig, dat ook hier geen effecten van zijn te verwachten. Voor zover bekend vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen via de Drentse Hoofdvaart plaats, omdat deze vaarweg niet meer geschikt is voor de beroepsvaart.

Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg zal plaatsvinden via de N371/Balkenweg/Hoofdweg en de N373/Norgervaart. Het gaat onder andere om LPG, benzine en diesel. Binnen het plangebied is in ieder geval sprake van transport van LPG naar Autobedrijf Hemmes (Kanaalweg 203B).

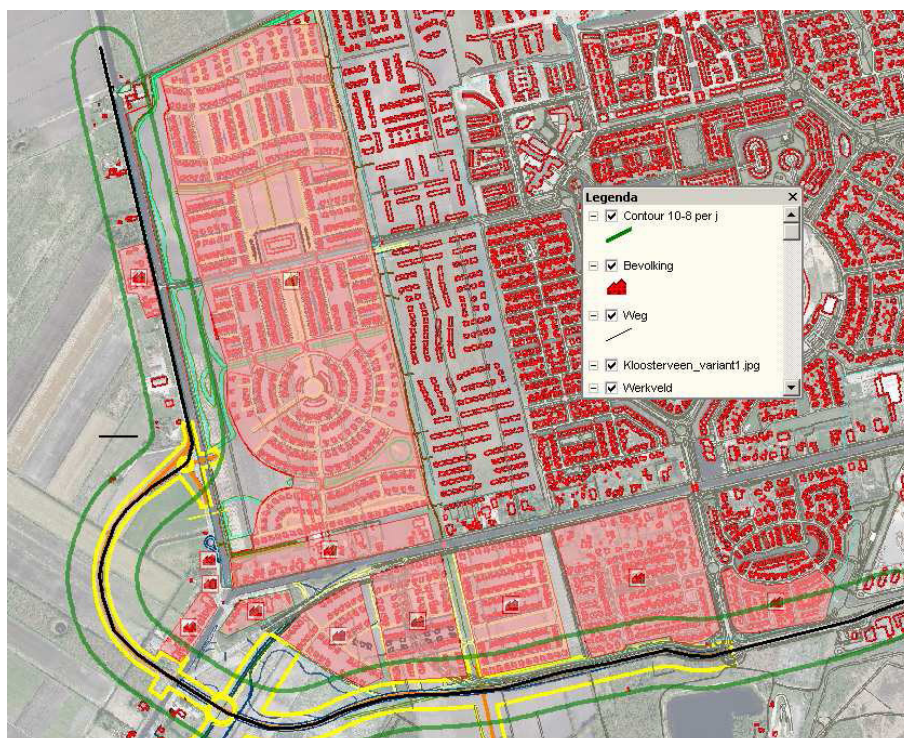
Voor de berekeningen van plaatsgebonden risico's en groepsrisico's in de huidige en nieuwe situatie is het rekenprogramma RBMII toegepast. Deze rekenmethode is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat aangewezen als de standaard voor deze berekeningen.

Plaatsgebonden risico

Voor het plaatsgebonden risico (PR) wordt op basis van het vervoer geen 10^{-6} contour berekend. Sterker nog: in de huidige en nieuwe situatie wordt zelfs geen 10^{-7} contour berekend. In onderstaande afbeeldingen is de N371 in de huidige en nieuwe omgeving berekend met omliggende bebouwingsvlakken. Hierbij is het plaatsgebonden risico met de 10^{-8} contour weergegeven. Dit plaatsgebonden risico is gelijk voor de huidige situatie en de nieuwe situatie, aangezien het plaatsgebonden risico niet wijzigt als gevolg van een gewijzigde omgeving. Door de afwezigheid van de $PR10^{-6}$ en $PR10^{-7}$ contour voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm.



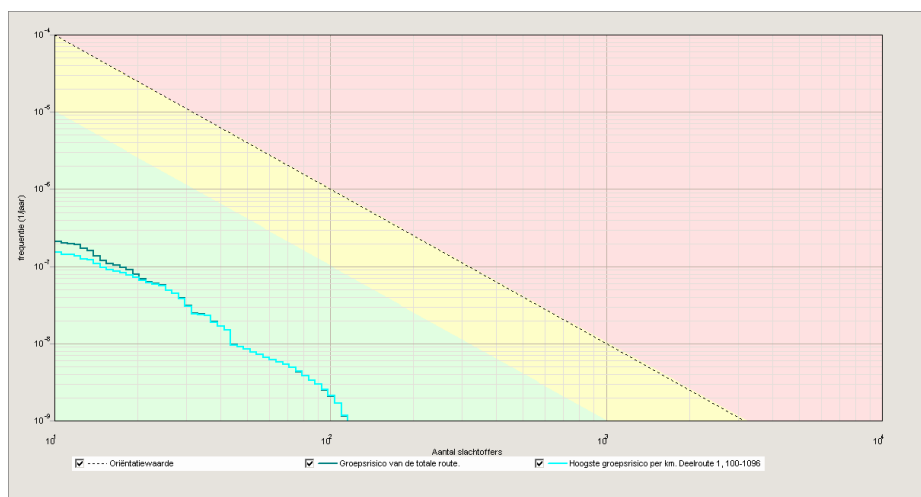
PR10⁻⁸ risicocontour in gemodelleerde omgeving van de huidige situatie



PR10⁻⁸ risicocontour in gemodelleerde omgeving van de toekomstige situatie

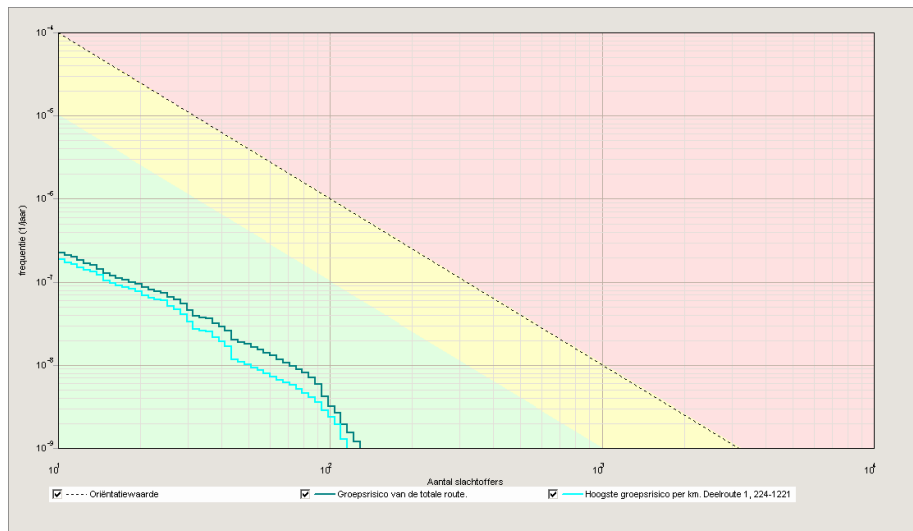
Groepsrisico

In onderstaande afbeelding wordt het groepsrisico in de huidige situatie weergegeven. De gestippelde lijn geeft de oriëntatiewaarde aan. Het licht gekleurde vlak eronder geeft het gebied weer van 0.1x tot 1x de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico ligt onder de oriëntatiewaarde.



f/N curve van het groepsrisico in de huidige situatie

In onderstaande afbeelding wordt het groepsrisico in de nieuwe situatie weergegeven. Als gevolg van de nieuwe situatie neemt het groepsrisico minimaal toe maar blijft nog onder de oriëntatiewaarde. Het grootste gedeelte dat bijdraagt aan het groepsrisico ligt buiten het plangebied en betreft delen van Kloosterveen II.



f/N curve van het groepsrisico van de toekomstige situatie

Voor nieuwe situaties mogen er op grond van het BEVI geen kwetsbare objecten binnen een vastgestelde afstand tot een weg liggen. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is 10^{-6} per jaar. De berekening van de externe veiligheidsrisico's toont aan dat de PR 10^{-6} contour niet aanwezig is bij de N371. Daardoor voldoet het plaatsgebonden risico aan de wettelijke norm.

De PR 10^{-8} kan worden beschouwd als het invloedsgebied van de weg op basis van het huidige transport. Dat wil zeggen dat bij de huidige aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen de bouwplannen, buiten die contour vanaf de as van de weg een verwaarloosbare invloed heeft op het groepsrisico:

- In de huidige situaties is er sprake van een laag groepsrisico;
- In de nieuwe situatie neemt het groepsrisico minimaal toe.

Verantwoording groepsrisico

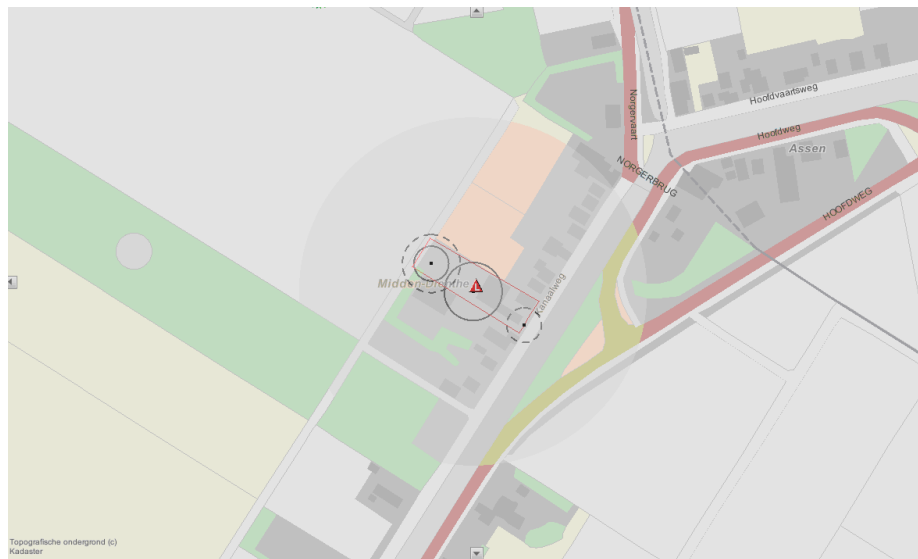
De verantwoording voor het groepsrisico bestaat uit een aantal stappen. Deze stappen zijn:

1. **Het in kaart brengen van de risico's voor de huidige situatie en de toekomstige situatie:** In de huidige situaties is er sprake van een groepsrisico. De nieuwe situatie zorgt ervoor dat er een minimale toename is van het groepsrisico maar deze blijft laag onder de oriënterende waarde liggen;
2. **Ruimtelijke onderbouwing van het plan: De onderbouwing is opgenomen in onderhavige toelichting;**
3. **Het aangeven van maatregelen ter beperking van het groepsrisico:** Omdat er in de nieuwe situaties wel sprake is van een groepsrisico dient er te worden gekeken naar maatregelen. Maatregelen kunnen zijn het niet bouwen binnen de 10^{-8} contour. Dit vereist overleg en afstemming met de brandweer Assen en de Hulpverleningsdienst Drenthe bij de verdere uitwerking van dit bestemmingsplan.
4. **Het aangeven van mogelijkheden/maatregelen voor zelfredzaamheid en hulpverlening:** Omdat er in de nieuwe situaties wel sprake is van een groepsrisico dient er te worden gekeken naar maatregelen. Maatregelen kunnen zijn het bouwen van de wegen haaks op de transport-assen., het realiseren van meerdere ontsluitingswegen, geen zorglocaties dicht bij het spoor of snelweg of bijv het voorkomen van verminderd zelfredzame mensen binnen het invloedsgebied. Ook dit vereist overleg en

afstemming met de brandweer Assen en de Hulpverleningsdienst Drenthe bij de verdere uitwerking van dit bestemmingsplan.

Risicovolle inrichtingen

Net buiten de grenzen van het plangebied van de gebiedsontwikkeling is een bedrijf aanwezig waar op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) sprake is van een verhoogd risico. Het betreft tankstation Hemmes aan de Kanaalweg 203b te Bovensmilde. Het verhoogde risico wordt veroorzaakt door de overslag, opslag (20 m^3) en verkoop van LPG op deze locatie. In de onderstaande afbeelding zijn de PR-contouren (10^{-6}) rondom het vulpunt, het afleverpunt en de opslag weergegeven. Tevens is in deze afbeelding het invloedsgebied (oranje cirkel) weergegeven. Dit invloedsgebied is van belang voor de beoordeling van het groepsrisico rond deze locatie.



Risicocontouren (PR) en invloedsgebied (GR) rond Tankstation Hemmes

Op basis van de bovenstaande afbeelding wordt duidelijk dat er binnen de $PR10^{-6}$ contouren rondom de LPG-afleverinstallatie twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Deze bedrijfswoningen zijn aangemerkt als bestaande, beperkt kwetsbare objecten, waardoor er op dit moment geen sprake is van een knelpunt ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Uitgaande van de informatie in de risicokaart Nederland, is binnen het invloedsgebied van tankstation Hemmes in de huidige situatie géén sprake van een overschrijding van de oriëntatiewaarde behorende bij het groepsrisico.

Doordat voor de aanleg van de omgelegde N371 de woning aan de Kanaalweg 200a gesloopt zal worden, zal sprake is van een afname van het aantal kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten in het invloedsgebied van tankstation Hemmes. Het groepsrisico zal hierdoor in de toekomstige situatie iets lager zijn dan in de huidige situatie. Door deze verlaging van het groepsrisico bestaat er géén noodzaak tot het uitvoeren van een QRA of het opstellen van een nadere verantwoording van het groepsrisico.

3.13

Milieueffectrapportage

Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000-gebied Fochteloërveen. Omdat significante effecten op dit gebied op voorhand niet konden worden uitgesloten, is gestart met het uitvoeren van een passende beoordeling. Hierdoor is tevens een plicht ontstaan tot het uitvoeren van een plan-m.e.r. Voor de gemeente Assen komt daarbij dat in het kader van het plan-MER voor het structuurplan Stadsrandzone is afgesproken dat bij de verdere uitwerking van de plannen voor Kloosterveen weer een milieueffectrapportage zal worden uitgevoerd. Deze studie is uitgevoerd door Grontmij. Voor gedetailleerde onderzoeksgegevens wordt verwezen naar het rapport 'Plan-MER Gebiedsontwikkeling Norgerbrug' 17 februari 2011.

Het plan-MER is opgesteld ten behoeve van dit bestemmingsplan. Het (definitieve) plan-MER zal samen met het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is de procedure waarbij nagegaan wordt wat de gevolgen zijn voor het milieu van bepaalde activiteiten alvorens die activiteiten worden ondernomen (het Milieueffectrapport (MER) is het eindproduct van de procedure milieueffectrapportage (m.e.r.)). Het is de bedoeling om op die manier aantasting van het milieu zo veel mogelijk te voorkomen. In het MER wordt beschreven welke alternatieven zijn onderzocht, en wat de verwachte milieueffecten van deze alternatieven zijn. Daarnaast moeten de initiatiefnemers in het MER een voorkeursalternatief aanwijzen. Deze wordt vervolgens vertaald in een bestemmingsplan.

In het kader van de plan-m.e.r. is onderzocht of er reële alternatieven zijn voor uitvoering van de voorgenomen activiteit. Bij dit alternatievenonderzoek zijn de doelstellingen van de gebiedsontwikkeling leidend. Alleen een alternatief dat voldoet aan deze doelstellingen, kan worden beschouwd als een reëel alternatief.

De routing van de twee provinciale wegen (N371 en N373) in sterke mate sturend. Een andere routing van de provinciale wegen (N371 en N373) leidt noodzakelijkerwijs ook tot een andere invulling van de overige opgaven van de gebiedsontwikkeling (woningbouw inclusief ontsluitingsstructuur, fietsstructuur, opwaardering buurtschap, ecologische verbindingszone, etc.). En een andere invulling van de totale gebiedsontwikkeling leidt vervolgens ook tot wezenlijk andere milieueffecten (natuur, landschap, geluid). Om die reden is ervoor gekozen naast het voorkeursalternatief één ander alternatief te formuleren met een andere routing van de twee provinciale wegen, en een andere invulling van de overige opgaven. Dit andere alternatief (het MER-alternatief) voldoet aan alle projectdoelstellingen en is daarmee een reëel alternatief. In onderstaande afbeeldingen zijn beide alternatieven weergegeven.

Geconcludeerd kan worden dat de verschillen tussen de varianten beperkt zijn tot enkele aspecten en dat de verschillen relatief klein zijn. Op basis van effectbeoordelingen wordt geconcludeerd dat alternatief 2 iets gunstiger scoort dan alternatief 1. Dit wordt ten eerste veroorzaakt door het kleinere ruimtebeslag van alternatief 2. Daarnaast scoort alternatief 2 beter op het aspect natuur (criteria EHS, beschermde en rode lijst soorten). Ook heeft alternatief 2 een gunstiger beoordeling op het aspect landschap (criteria historisch landschap en openheid/contrast).

Voor het aspect water zijn de alternatieven niet onderscheidend. In beide alternatieven kunnen zonder maatregelen wel grondwatereffecten optreden. Voor de aspecten verkeer, woon- en leefmilieu (inclusief externe veiligheid) en duurzaamheid zijn de alternatieven eveneens niet onderscheidend. De verkeerssituatie wordt in beide alternatieven verbeterd. Hierdoor verbetert ook de geluidssituatie.

De initiatiefnemers hebben er voor gekozen om alternatief 1 aan te wijzen als Voorkeursalternatief. Belangrijkste argument hiervoor is de wijze waarop in alternatief 1 invulling gegeven kan worden aan de overgang van stad naar het landschap. Door de initiatiefnemers wordt namelijk veel belang gehecht aan het creëren van goede zichtrelaties tussen de stad en het omliggende landschap.

De overgang tussen stad en land sluit in alternatief 1 beter aan bij de beleidswensen van de initiatiefnemers; in dit alternatief liggen de woningen zo min mogelijk achter geluidswallen.

Dit alternatief wordt planologisch mogelijk gemaakt door middel van dit bestemmingsplan. De volgende mitigerende maatregelen maken ook deel uit van het Voorkeursalternatief:

Bodem

- Volledig behouden aardkundig waardevolle pingoruïne/dobbe V ten zuiden van Domeinweg bij stedenbouwkundige uitwerking.
- Aanleg van een grondbank, of actieve inspanning om grond uit de buurt te halen. Zodoende worden lange vervoersbewegingen voorkomen.

Water

- Waterhuishouding zo inrichten en werken zo uitvoeren dat grondwatereffecten op omliggende functies (o.a. natuurgebieden) worden voorkomen.

Natuur

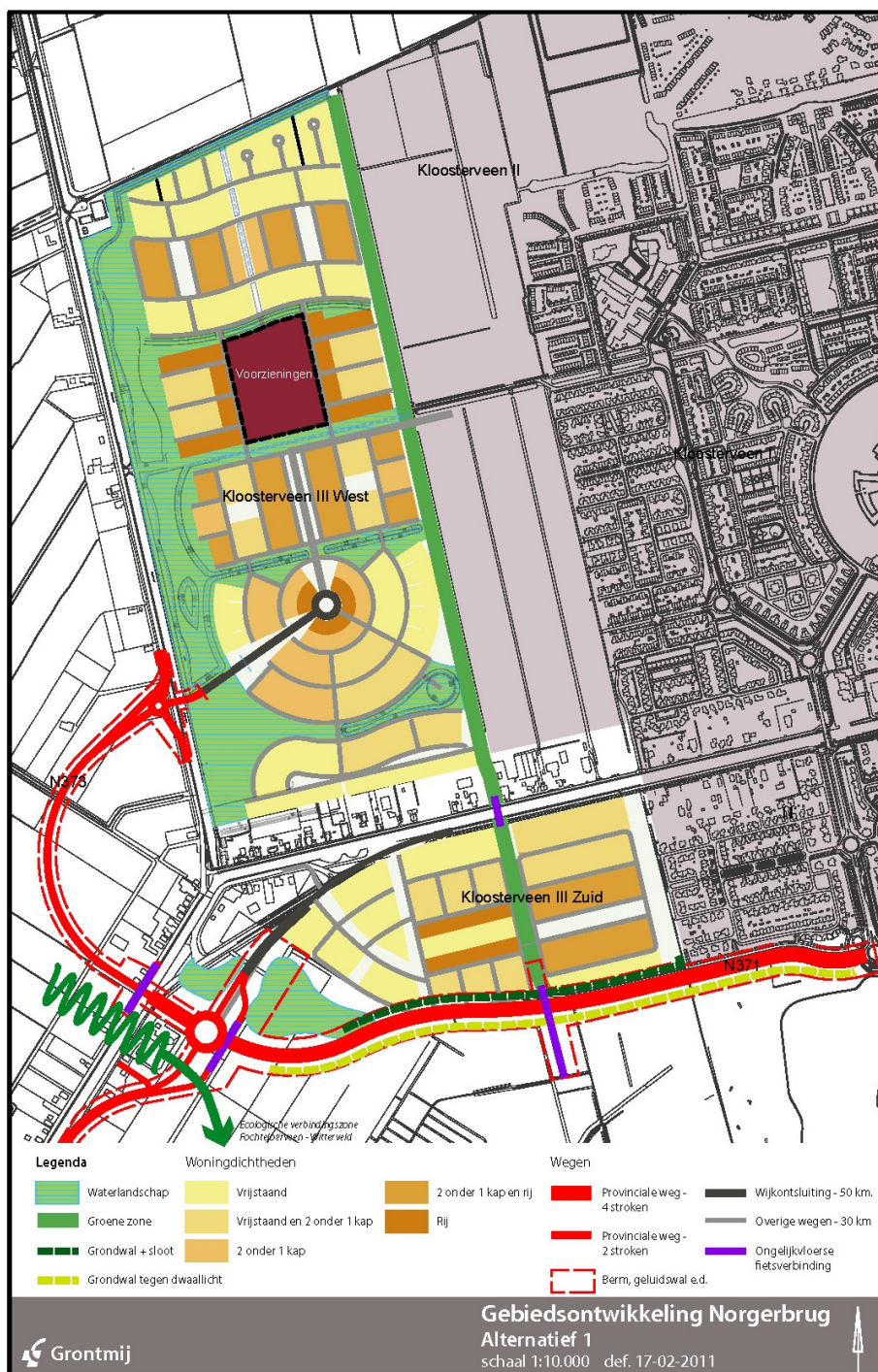
- Bij keuze voor type en kleur verlichting negatieve effecten op nabijgelegen natuurwaarden voorkomen.
- Verminderen recreatiedruk door inrichting KVIII
- Negatieve effecten als gevolg van de realisatie van een brug over de Drentse Hoofdvaart op vleermuizen is te voorkomen door de brug op voldoende hoogte boven het water te realiseren.

Landschap en cultuurhistorie

- Ontwerpen restruimten tussen nieuwe wegen en bebouwing.

Woon- en leefmilieu

- Geluid: voor beide alternatieven geldt dat, ondanks toepassing van stil asfalt en geluidswallen, de geluidsnormen niet overal kunnen worden gehaald. Er zijn aanvullende mitigerende maatregelen nodig. Mogelijke maatregelen zijn minder waterpartijen (water reflecteert geluid), meer of langere geluidswallen, of zeer stil asfalt.



3.14

Duurzaamheid

De gemeente Assen heeft onderzoek laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor een CO₂-neutrale ontwikkeling van de woonwijk Kloosterveen III. (DEC, duurzame CO₂-neutrale ontwikkeling woonwijk Kloosterveen III, augustus 2010). De gemeente Assen beschouwt duurzaamheid als één van de leidende principes bij de uitwerking van haar beleid in gebiedsontwikkelingen. De gemeente ziet de noodzaak van transitie van een lineaire, uitputtende economie naar een meer cyclische economie, waarbij afvalstoffen terugkomen in een kringloop als grondstof. De urgentie dringt zich langzaam op: grond- en brandstoffen worden schaarser en duurder en de aarde warmt gestaag op. Toch is nog lang niet iedereen zich hiervan voldoende van bewust. Mede gevoed door de huidige economische crisis zijn de maatschappij en haar burgers in eerste instantie bezorgd om de situatie van vandaag, waarbij minder ruimte is voor een strategie op lange termijn.

Duurzame gebiedsontwikkelingen zijn echter bij uitstek gericht op de lange termijn: de gebieden die vandaag ontwikkeld worden zijn immers de gebieden waar de komende decennia gewoond en gewerkt gaat worden. Willen we de duurzame gebieden van morgen ontwikkelen dan zullen we nu de juiste combinatie van visie en daadkracht moeten aanwenden. Hierin ligt een voorname rol voor de gemeente. Zij dient zich ervan bewust te zijn dat duurzame gebiedsontwikkeling uiteindelijk een economische, sociale en maatschappelijke verrijking oplevert.

De gemeente Assen heeft heldere ambities voor woonwijk Kloosterveen III neergelegd. Ruimtelijkheid, comfort zijn de belangrijkste uitgangspunten: het dient een wijk te worden waar toekomstige bewoners trots op zijn. Waar niet alleen geleefd wordt, maar ook beleefd wordt. Duurzaamheid vormt daarbij een sleutelbegrip: er wordt gestreefd naar CO₂-neutraliteit en invoering van integrale verduurzamingsmaatregelen, onder meer op het gebied ruimte, materiaal, water en afval. In onderhavige studie ligt de focus met name op een CO₂-neutrale energievoorziening.

Hoewel de CO₂-ambitie zelf niet op korte termijn volledig ingevuld hoeft te zijn, heeft zij wel degelijk gevolgen voor de huidige ontwikkeling van het plangebied. Een woonwijk heeft immers een levensduur van meer dan 50 jaar. Wanneer in het ontwikkelstadium onvoldoende gezorgd wordt voor maatregelen die CO₂-emissies reduceren, dan zal de uiteindelijke CO₂-uitstoot vervolgens op een andere wijze dienen te worden gecompenseerd. Hetzij door aanvullende maatregelen in het plangebied zelf of door elders in de gemeente bijvoorbeeld een surplus aan duurzame energie op te bouwen. De uitdaging is om een juiste balans te vinden tussen maatregelen 'nu' en maatregelen 'straks':

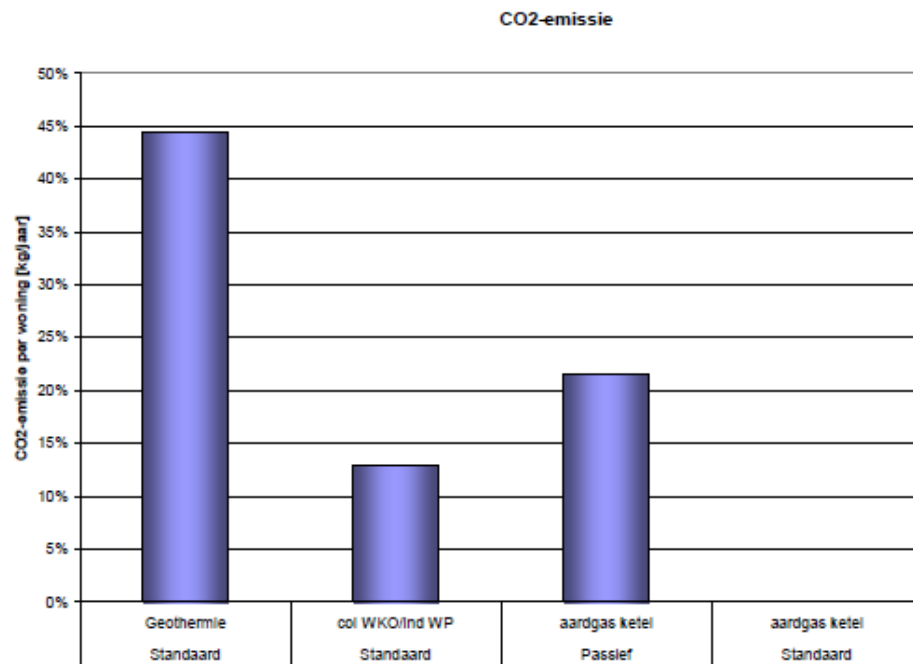
- Zoveel mogelijk op 'nu' realiseren levert (vermarktbaar) kennis en een grote CO₂-winst op, maar vergt mogelijk additionele investeringen op korte termijn.
- Met geleidelijke implementatie kan zoveel mogelijk worden geprofiteerd van voortschrijdende technologische ontwikkelingen. Anderzijds betekent het teveel uitstellen van CO₂-reductiemaatregelen dat op termijn veel geüpgrade dient te worden. Dat resulteert juist in hogere kosten.
- In een wereld van toenemende schaarste en stijgende prijzen betaalt duurzaamheid zich uiteindelijk zonder meer terug. Maar tegelijkertijd dient rekening te worden gehouden met de wensen en (financiële) voorwaarden van burgers op korte termijn.

Energiehuishouding gebouwen

de gemeente Assen heeft beleidsmatig de ambitie om van Kloosterveen III een zeer duurzame en CO₂-neutrale woonwijk te maken. In bovengenoemd onderzoek zijn drie varianten doorberekend op kosten en baten en afgezet ten opzichte van een referentiewoning, zoals die standaard wordt verwarmd met aardgas en gebouwd wordt conform het Bouwbesluit. Deze varianten zijn:

- Passief huis + aardgas;
- Standaard huis (conform bouwbesluit) + geothermie;
- Standaard huis (conform bouwbesluit) + warmte/koude opslag (WKO).

Uit een onderlinge vergelijking blijkt dat het standaardhuis met geothermie als warmtevoorziening tot de grootste reductie van CO₂-uitstoot leidt (45% reductie). De variant met het passief huis met aardgas leidt tot een CO₂-reductie van circa 21%. Het standaard huis met een WKO-installatie leidt tot een reductie van circa 13% (zie onderstaande afbeelding).



CO₂-reductie duurzaamheidsmaatregelen

Opgemerkt wordt dat zelfs bij de meest gunstige warmtevariant nog lang geen 100% reductie wordt bereikt, zodat aanvullend nog andere maatregelen moeten worden getroffen om de wijk geheel CO₂-neutraal te maken. Om tot een CO₂-neutrale wijk te komen kan de overgebleven energievraag bijvoorbeeld worden opgewekt met zonnepanelen (tot aan 35 m² per huis) en/of met windenergie. Op dit moment lijkt de CO₂-neutrale woonwijk met standaard huizen, WKO-installaties en zo veel mogelijk PV op de daken economische de meest reële variant. Navolgende onderzoeken moeten uitwijzen op welke wijze de CO₂-neutrale woonwijk gefinancierd kan worden en welke rol de gemeente moet vervullen, opdat de markt deze ontwikkeling oppakt.

Verlichting openbare ruimte

Zowel de provincie Drenthe als de gemeente Assen hebben concrete beleidsdoelstellingen ten aanzien van openbare verlichting. De provincie heeft beleid geformuleerd voor de verlichting van provinciale wegen. Dit beleid wijkt af van landelijke richtlijnen: in Drenthe zal het verlichtingsniveau circa 70% bedragen van de landelijke aanbeveling. Dit is mede vanwege de kernkwaliteit duisternis die de provincie zoveel mogelijk wil behouden.

De gemeente Assen heeft ook verlichtingsbeleid. Dit is primair ingegeven door de wens om energie te besparen en de CO²-uitstoot te verminderen. Bij openbare verlichting wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van energiezuinige armaturen. In ecologische zones wordt geëxperimenteerd met groene LED-verlichting om effecten op ecologie te verminderen.

Bij uitvoering van de Gebiedsontwikkeling Norgerbrug wordt het aantal lantaarnpalen beperkt. Alleen kruispunten en rotondes worden verlicht en dan op duurzame wijze door middel van LED-verlichting. In groenzones wordt waar verlichting nodig is groene LED-verlichting toegepast. Ook sportvelden zullen met LED's worden verlicht. Gebouwen mogen niet worden aangelicht door middel van grondspots.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Integrale gebiedsontwikkeling Norgerbrug

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de integrale gebiedsontwikkeling van Norgerbrug en omgeving mogelijk te maken. Deze ontwikkeling heeft de volgende 4 doelstellingen:

1. uitbreiding en afronding van woonwijk Kloosterveen;
2. een goede en veilige bereikbaarheid van de A28, het achterland, het stedelijk netwerk Assen/Groningen en het centrum van Assen via de aanpak van knooppunt N371 en N373;
3. upgradering en versterking van de buurtschap Norgerbrug;
4. ecologische verbindingzone Fochteloërveen en het Witterveld

De eerste drie doelstellingen worden planologisch uitgewerkt in dit bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding is de gehele gebiedsontwikkeling gevisualiseerd. Het betreft een vogelvluchtimpresie vanuit het westen richting Assen.



Vogelvluchtimpresie Gebiedsontwikkeling (bron: provincie Drenthe)

4.1.1 Uitbreiding en afronding van woonwijk Kloosterveen

Kloosterveen bestaat uit drie delen. Hiervan zijn de eerste twee delen grotendeels gerealiseerd (Kloosterveen I en II). Dit bestemmingsplan legt een uit te werken woonbestemming op het gebied dat als Kloosterveen III ontwikkeld zal worden. De opzet van Kloosterveen is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Deelgebieden en ontsluitingswegen Kloosterveen

Kloosterveen III is onderverdeeld in twee deelgebieden, te weten West en Zuid. Voor beide deelgebieden geldt dat er een logische aanhechting aan het bestaande Kloosterveen wordt gerealiseerd. De nieuwe huishoudens in Kloosterveen III kunnen gebruik maken van de voorzieningen in de bestaande wijk Kloosterveen, zoals het wijkcentrum Kloosterveeste, scholen en andere maatschappelijke voorzieningen. De fietsverbindingen zullen goed aansluiten op het bestaande fietspadenstelsel van Kloosterveen waardoor alle voorzieningen binnen de wijk goed bereikbaar zijn.

De doelstelling is om in Kloosterveen III ten hoogste 1200 woningen te bouwen. Vanwege de ligging aan de buitenrand van Kloosterveen (en van Assen als geheel) wordt in Kloosterveen III een relatief lage dichtheid van <16 woningen per hectare gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een relatieve 'zachte' overgang naar het landelijke gebied (zie onderstaande afbeelding).



Dichtheden Kloosterveen (bron: gemeente Assen)

Kloosterveen III Zuid

Dit deelgebied ligt ten zuiden van de Drentse Hoofdvaart en wordt ontwikkeld als voortzetting van de bestaande woningbouw in het gebied Sterrenbeeldenbuurt/Planetenbuurt (onderdeel van Kloosterveen I). In Kloosterveen III Zuid zijn 300-350 woningen voorzien.

Het deelgebied krijgt een eigen 'flankontsluiting' op de N371 voor extern verkeer. Er komt geen interne autoverbinding via de aangrenzende Sterrenbeeldenbuurt naar de andere delen van Kloosterveen.

De rand wordt zo ontwikkeld dat het kan functioneren als uitloopgebied vanuit de wijk naar het landschap. Ten zuiden van Kloosterveen III Zuid ligt een aantrekkelijk gebied bestaande uit landbouwgronden met bomenlanen, het Pelinckbos (EHS) en het recreatiegebied Baggelhuizerplas.

Kloosterveen III West

Dit deelgebied ligt ten noorden van de Drentse Hoofdvaart en ten oosten van de Norgervaart. Het deelgebied sluit aan bij de nog te ontwikkelen woningbouw van Kloosterveen II. In Kloosterveen III West zijn circa 700-800 woningen voorzien. In dit deelgebied komt een nieuw scholencoluster (met circa 40 lokalen, een sporthal, BSO, kinderopvang) en een nieuwe sportvoorziening.

Het deelgebied krijgt ook een eigen 'flankontsluiting' op de N373 voor extern verkeer. Om intern verkeer in de wijk mogelijk te maken, blijft de Aletta Jacobsweg open voor autoverkeer.

De oostzijde van de Norgervaart wordt ingericht als natte ecologische zone. Deze zone kan worden ingericht als plas-dras gebied met plassen, riet en boomgroepen. De breedte van de strook kan variëren. Het geheel zal een vrij ruig karakter krijgen. Dit gebied wordt ten oosten van de huidige kade gelegd, waardoor het cultuurhistorische beeld van de vaart behouden blijft. Door of langs het gebied zal een wandel- en/of fietspad worden aangelegd. De ecologische zone is een gemeentelijk project, en krijgt geen EHS-status.

Kloosterveen III West is relatief laaggelegen. In verband met de hydrologische beperkingen zijn aanvullende maatregelen nodig in de vorm van drainage en waterpartijen en/of ophogen van het maaiveld.

4.1.2 Aanpak van knooppunt N371 en N373

Het knooppunt Norgerbrug (waar de N371 en de N373 samenkomen) wordt aangepast. De beide provinciale wegen worden buiten de buurtschap om gelegd, zodat het woon- en leefklimaat in de buurtschap niet meer negatief wordt beïnvloed door doorgaand verkeer.

Waar de N371 en 373 samenkomen, wordt een turbotronde gerealiseerd. Ook wordt de bestaande rotonde bij de eerste hoofdontsluiting van Kloosterveen (de "Kloosterveenrotonde") aangepast. Het wegvak tussen beide rotondes wordt verdubbeld.



Verdubbelde N371 ten zuiden van Kloosterveen

De maximale snelheid op de nieuwe wegen zal binnen de bebouwde kom naar verwachting 70 km/uur bedragen, en buiten de bebouwde kom 80 km/uur. Waar nodig worden geluidwerende voorzieningen aangebracht. De Drentse Hoofdvaart wordt (om cultuurhistorische redenen) in beginsel gekruist met een beweegbare brug.

4.1.3 Upgrading en versterking van de buurtschap Norgerbrug

Doordat het doorgaande verkeer niet meer door de buurtschap Norgerbrug rijdt, zal de leefbaarheid en veiligheid aanzienlijk worden verbeterd en ontstaan er mogelijkheden voor opwaardering van de buurtschap. De inrichting van de openbare ruimte zal worden afgestemd op de functie van verblijfsgebied. Doordat de geluidbelasting afneemt, ontstaan er mogelijkheden om de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing te versterken door toevoeging van nieuwe (goed ingepaste) woningen. Met genoemde maatregelen wordt de leefbaarheid van de buurtschap verbeterd. Voor bestaande bedrijven die in de knel komen worden nieuwe locaties eveneens goed ingepast.

4.1.4 Ecologische verbindingzones

In het omliggende landschap van Assen is er veel waardevolle natuur, met bijzondere planten- en diersoorten. Voor dit landschap zijn beeld en ecologische ambities neergelegd in de structuur van de Ecologische hoofdstructuur (EHS, landelijk en provinciaal) en gebiedsgerichte visies (bijvoorbeeld Nationaal park Drentse Aa, Witterveld).

De gebiedsontwikkeling zal vorm geven aan een tweetal verbindingzones van de provinciale EHS. Het betreft de verbinding tussen Tonkensbosch (en verderop Het Fochteloërveen) en Pelinckbos (en verderop het Witterveld) en in het zuidelijke deel de verbinding tussen het Esmeer en het Witterveld. Het betreft in beide gevallen natte verbindingen, met name gericht op amfibieën, reptielen, kleine zoogdieren en (dag)vlinders. Het betreffen natte zones met riet en poelen, maar ook schraalland, bossages en heidevegetatie.

4.2

Stedenbouwkundige principes

In deze paragraaf wordt de stedenbouwkundige visie voor de gebiedsontwikkeling en specifiek voor de uitbreiding van de woonwijk Kloosterveen toegelicht. De visie leidt tot een samenhangende hoofdstructuur die aansluit in z'n omgeving en op de eerste twee fasen van Kloosterveen I en II. Daarbij ontstaat een vervolg op het reeds aanwezige raamwerk van kloosterveen I en II. Hierbinnen is een aantrekkelijke woonmilieu ontstaan met gevarieerde woonbuurten en woonvormen. Het karakter van de woonbuurten wordt mede bepaald door de ligging aan bijvoorbeeld een stadsrand of nabij een school. De aanwezigheid van diverse woonmilieus zorgt voor meer keuzevrijheid en levendigheid in de woonwijk. Door middel van foto's worden de diverse woonmilieus vertaald.

In navolging van de stedenbouwkundige schets die voor de eerste fasen is gemaakt is dat ook voor Kloosterveen als geheel gedaan, zodat inzichtelijk is hoe de gebiedsontwikkeling zich toont (zie onderstaande afbeelding).



Stedenbouwkundige structuurschets

De samenhangende hoofdstructuur van Kloosterveen is opgebouwd uit een aantal stedenbouwkundige hoofdprincipes. Daarnaast zijn stedenbouwkundige uitwerkingsprincipes geformuleerd die een leidraad vormen bij de verdere verdeling, uitwerking en beeldvorming van de wijk.

De ruimtelijke kwaliteit is essentieel voor de wijze van functioneren van het gebied. Daarbij geeft het het gebied een duurzaamheid die door een combinatie van een hoge gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde wordt versterkt. De ruimtelijke kwaliteit komt in de principes terug. Enkele begrippen die het gebied zullen karakteriseren zijn: herkenbaarheid, oriëntatie, overzicht, bereikbaarheid, veiligheid, duurzaamheid, afwisseling en identiteit.

4.2.1

Stedenbouwkundige hoofdprincipes

De hoofdprincipes zijn (zie onderstaande afbeelding):

- Aansluiting op Kloosterveen I en II;
- Ontsluiting N371 en N373;
- Upgrading buurtschap Norgerbrug;
- Recreatieve verbindingzones.



Stedenbouwkundige hoofdprincipes

Aansluiting op Kloosterveen I en II

De stedenbouwkundige opzet van de wijk gaat uit van een nagenoeg centraal gelegen centrum, in Kloosterveen I, met daar omheen de verschillende woonbuurten. De wijk wordt voor het gemotoriseerde verkeer via drie hoofdontsluitingswegen ontsloten. Daarnaast wordt er ontworpen vanuit de gedachte dat de fietser en de voetganger de eerste prioriteit hebben en het gemotoriseerd verkeer aansluitend. Afstanden voor fietsers en voetgangers zijn dan ook rechtstreeks en heel frequent, terwijl die voor het gemotoriseerde verkeer langer en minder frequent zijn. Hiermee wordt voor de derde fase hetzelfde principe toegepast als in de eerste twee fasen van de woonwijk. Voor het gemotoriseerde verkeer is er intern een verbinding met het wijkvoorzieningscentrum.

Ontsluiting N371-N373

Ten behoeve van een goede ontsluiting van het platteland met het

rijkswegennet is een nieuwe verbinding tussen de provinciale wegen N371 en N373 nodig. De wegen komen nu samen rondom het buurtschap Norgerbrug. Dit geeft nu reeds overlast. Met een toename van de verkeersintensiteit in het vooruitzicht door autonome groei en de ontwikkeling van Kloosterveen, zou de huidige ontsluiting meer overlast voor de buurt veroorzaken. Daarbij is het voor grotere vrachtwagens niet goed mogelijk de huidige Norgerbrug eenvoudig te passeren.

Een nieuw tracé ligt voor de hand. De keuze is gevallen om deze ten westen van het buurtschap te plaatsen. Dit biedt de mogelijkheid een volwaardig kruispunt te creëren tussen Bovensmilde en Norg bij Norgerbrug naar de A28. Bijkomend voordeel is dat er voor de derde fase van Kloosterveen een derde toegang kan worden gecreëerd.



Foto's N371 en N373

Upgrading buurtschap Norgerbrug

Door de nieuwe ontsluiting tussen de twee provinciale wegen, komt er binnen het buurtschap “lucht” voor herinrichting van de openbare ruimte. Een straatprofiel dat meer is ingericht als een verblijfsgebied, bijpassend meubilair en straatverlichting zijn daarbij elementen die nader bekeken moeten worden. De bestaande Norgerbrug zal minder intensief door gemotoriseerd verkeer worden gebruikt, maar moet uiteraard als verbindend element binnen het buurtschap behouden blijven. Met name voor

voetgangers en fietsers zal de brug van groot belang blijven.



Foto's Norgerbrug

Recreatieve routes

Voor Kloosterveen I en II is een netwerk aan “landschappelijke routes” opgezet. Uitgangspunt is dit netwerk verder uit te werken en door te zetten in de derde fase en de omgeving. Hiermee wordt een aantal rechtstreekse groene verbindingen gecreëerd, welke alleen voor het langzame verkeer zijn en daarmee als groene longen de woonwijk doorkruisen. De landschappelijke routes variëren in breedte, uitstraling en opzet. Dit hele groene en blauwe netwerk sluit aan op het enorme wandel- en fietsnetwerk in de bossen en parken die aan en om Kloosterveen heen liggen. Naast de recreatieve functie hebben de zones ook een belangrijke functie voor de waterberging in de wijk. Hiermee ontstaat een kans om variatie in de beleving van de zones te brengen.

De routes vormen circuits door de wijk en naar de omliggende voorzieningen. Hierdoor kan een afwisselende groene/ blauwe wandel- of fietstocht door of langs de wijk/ woonbuurt worden gemaakt. De landschappelijke routes vormen enerzijds het bindend element in de wijk, anderzijds het overgangsgebied tussen de qua karakter verschillende woonbuurten. De paden worden in verschillende materialen aangelegd om een variatie in de beleving te krijgen en het pad aan te kunnen laten sluiten op de plek waar de route langs/ doorloopt. Binnen de landschappelijke routes worden ruimtes gemaakt voor trapvelden, speelplekken en open ruimtes voor bv vliegeren, waterspelen, bbq-en en dergelijke en worden diverse zitelementen geplaatst.

Door de landschappelijke routes in en buiten de wijk ontstaat er een sterke relatie tussen de woonbebouwing, de randen langs de bebouwing, het landbouwgebied en de omliggende natuur - en recreatiegebieden.



Recreatieve verbindingen

4.2.2

Stedebouwkundige uitwerkingsprincipes

De uitwerkingsprincipes zijn:

- Fijnmazig wandel en fietsnetwerk;
- Beeldvorming langs hoofdstructuren en de openbare ruimte;
- Eigen karakter per woonbuurt;
- Nieuwe stadsrand;
- Natuurlijk groen en ecologie;
- Duurzaamheid en groene energie.

Een fijnmazig wandel- en fietsnetwerk

In de wijk wordt het reeds ingezette fijnmazige fietsnetwerk doorgezet. Goede, korte verbindingen tussen de voorzieningen en de woonbuurten enerzijds en naar het centrum van Assen anderzijds zijn van groot belang. Tussen woonbuurten onderling worden verschillende verbindingen gemaakt om omrijden te voorkomen. Bij de uitwerking van de plannen zal aandacht worden besteed aan de sociale veiligheid van de hoofd fietsroutes. In sommige gevallen zullen daarom vrij liggende fietspaden worden aangelegd, langs bv hoofdontsluitingswegen. Daarnaast moeten fietsers in de woonbuurten en in de woonstraten kunnen fietsen. Hiermee ontstaat een differentiatie in secundaire en recreatieve fiets routes, waarbij de recreatieve fietspaden in sommige situaties ook in een halfverharde vorm aangelegd kunnen worden.

In de woonbuurten worden diverse trottoirs aangelegd voor veilige wandelroutes. Binnen de landschappelijke routes worden wandelroutes aangelegd die overwegend in een halfverharding worden uitgevoerd. Nabij

het water zullen ook stapsteenroutes worden aangelegd ten behoeve van spel en ontwikkelroutes voor kinderen. Daarnaast zal er een educatieve route worden opgezet ten behoeve van onderwijs.



Fijnmazig fiets- en wandelnetwerk

Beeldvorming langs hoofdstructuren en de openbare ruimte

De hoofdontsluitingswegen, de landschappelijke routes en buurtontsluitingswegen vormen de hoofdstructuur voor Kloosterveen. Zij vormen een raamwerk van groen, water en steen voor de openbare ruimte waarin de wijk zich presenteert. Het beeld kan versterkt worden door een weloverwogen vormgeving. Belangrijk is een goede afstemming tussen de profilering van de ruimte, de groen- en waterstructuur en de wijze van begrenzing van de ruimte door bebouwing. De invloed van bebouwing op dit beeld is groot. Belangrijk zijn de keuzes voor een aaneengesloten wand of losse elementen, situering van de woning, de bouwhoogte, de dakvormen en de toegepaste architectuur. De (hoofd)structuren groen worden ecologisch aangelegd.

Langs de hoofdontsluitingsroute is een duidelijke begeleiding en begrenzing van de ruimte nodig. Dit kan worden bereikt door de bebouwing in samenhang met de groenstructuur te ontwerpen. Een dichte soms aaneengesloten bebouwing en een strakke duidelijke groenstructuur vormen hierbij het uitgangspunt. De woningen zijn met de voorzijde naar de routes gericht.

Het totale wegprofiel zal door verschillende verkeersintensiteiten en daarmee gepaard gaande gevolgen voor de geluidhinder variëren in breedte. Een breed profiel zal gebruikt worden door fietspaden, ventwegen en duidelijke, wegbegeleidende groenstructuren.

Op bijzondere plekken in de wijk zoals kruispunten, rotondes en pleinen zal een accent in de bebouwing worden toegevoegd. Een accent kan betekenen, hogere bebouwing, hogere dichtheid, ander kleurgebruik of een afwijkende vormgeving. Deze accenten zijn duidelijk waarneembaar en vergroten de herkenbaarheid en afleesbaarheid van de wijk. Ze vormen oriëntatiepunten in

de wijk.

Het beeld in de woonstraten zorgt voor een hoge belevingswaarde, zodat gebruikers in het gebied willen verblijven. Fietzers en wandelaar zijn in de woonstraten even belangrijk als de autogebruiker. Het groen in de wijk vormt een onderdeel van het kijk- en speelgroen.

De woningen die aan de landschappelijke routes grenzen vormen een bijzondere rand. Op sommige plaatsen liggen de woningen dicht bijeen, in sommige situaties vormen ze een verruiming ten behoeve van een speelplek of recreatieruimte. Ook hier zijn de woningen met de voorzijde naar de openbare ruimte gericht, voor een optimale beleving van de groene ruimte. De uitstraling en beleving van het groen varieert per buurt of plek. Dit wordt onder meer door de aangrenzende woningen, type beplanting, wel of geen waterberging en ruimte bepaald.

Het openbaar groen zal op een duurzame en ecologische manier worden aangeplant, onderhouden en beheerd. Dit zal in tegenstelling tot de vaak "cultuurlijk" ingerichte groenstroken een ander beeld geven, welke in de toekomst sterker wordt. Bovendien biedt het kansen aan inheemse planten en dieren om sterker te groeien en te overleven. Daarnaast biedt het mogelijkheden voor natuurlijke speelaanleidingen.



Beeldvorming hoofdstructuren

Eigen karakter per woonbuurt

Binnen de hoofdstructuur van de wijk worden diverse woonbuurten uitgewerkt. De indeling, dichtheid, oppervlakte van de verschillende woonbuurten zijn gekoppeld aan de ligging in de wijk. De ligging kan bijvoorbeeld de aanleiding zijn voor de keuze voor een bepaald thema. Door elke buurt een eigen verkavelingsvorm te geven en op een eigen wijze in te richten, ontstaan buurten met een herkenbaar karakter. Ook de profilering, vormgeving van de openbare ruimte, wijze van parkeren en materiaalkeuze zijn van invloed op het karakter. Daarnaast zijn verschillende woonvormen,

architectuur en bouwhoogten mede van invloed op het karakter.

Het groen en de speeltoestellen zullen aan het karakter van de woonbuurt aangepast worden. Tevens zal het groen met voornamelijk inheemse beplanting worden uitgevoerd. Met betrekking tot speeltoestellen kan er ook voor gekozen worden om natuurlijke spelaanleidingen toe te passen.



Karakter woonbuurten

Nieuwe stadsrand

De derde fase van Kloosterveen maakt een nieuwe stadsrand voor Assen. De grens met de Norgervaart zal opnieuw ingericht moeten worden. Een harde grens met woningen ligt niet voor de hand. Er is gekozen voor een bufferzone die een onderdeel wordt van de Asser Ecologische Verbindings Zone. De zone wordt gemiddeld bijna 100 meter breed en komt naast de Norgervaart te liggen in de “polder” Kloosterveen. De zone krijgt waterberging als basis met open groen aan de kanaalzijde en een meer gesloten groen aan de woning zijde. Zowel vanbuiten als van binnen uit kan men de “overzijde” ervaren. De grens zal als het ware “ramen” bevatten waardoor van de ene kant naar de andere kant kan worden gekeken. Langs deze ramen komt een fietspad dat Norg en Smilde op een mooie en afwisselende manier verbindt.



Landschappelijk concept nieuwe stadsrand

De noordelijk rand zal aansluiten op het landgoed Willemsveen. Dit landgoed bestaat aan de Kloosterveen zijde uit voornamelijk jong bos. Daar waar mogelijk zullen wandel/fiets verbindingen gemaakt worden.

De zuidelijke rand van Kloosterveen sluit deels aan op het Pelinckbos. Waarbij de Verlengde Balkenweg de overgang vormt. Ook hier zal een wandel/fiets- verbinding worden aangelegd. Het overige deel sluit aan op het open akkerland richting Bovensmilde. Door aan de stadszijde een waterbuffer te maken, zal de weg hier in een openruimte worden gelegd, en zal de beleving vanuit zowel Bovensmilde als vanuit Kloosterveen die van een weidse ruimte zijn die aansluiting zoekt. Aandacht voor de inrichting met groen is hier van belang. De ervaring van de stad vanuit het omliggende landschap zal gevarieerd zijn. Op sommige plekken intensiever dan op andere plekken.



Nieuwe stadsrand

Natuurlijk groen en ecologie

De randen hebben een belangrijke functie in het versterken van de relatie tussen stad en landschap qua ruimtelijke kwaliteit, samenhang, recreatie en ecologie. Natuur en landschap zijn toegankelijk en zo worden recreatiemogelijkheden dicht bij huis geboden. De natuur wordt tot ver in de stad gebracht; ze 'voeden' als het ware de natuur in de wijken. Groene randen moeten een robuust en natuurlijk karakter hebben.

Ecologische principes gelden als basis voor inrichting (en beheer) van landschappelijk en binnenstedelijk openbaar groen in Kloosterveen. Door aanleg van natuurlijk groen in de wijk wordt gestreefd naar het volmaken van een netwerk van groenvoorzieningen en naar samenhang tussen de stedelijke groenstructuur en het omringende landschap. Openbaar groen binnen de wijk brengt een stukje natuur de wijk in. Planten en dieren krijgen de kans zich te vestigen. In binnenstedelijk verband gaat het ook om het zichtbaar maken van de alledaagse natuur in de woonomgeving. De ecologische waarde van het groen in Kloosterveen III ligt in:

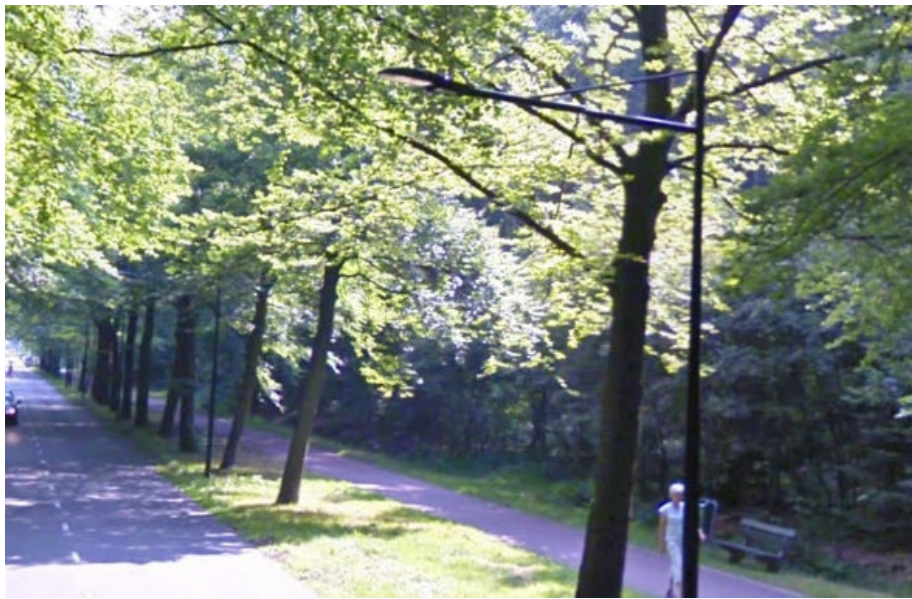
- het scheppen van leefomstandigheden voor een zo rijk en divers mogelijke planten- en dierenwereld;
- het leggen van verbindingen voor de migratie van soorten binnen de stad en tussen stad en omliggend landschap (knelpunt is de barrière van Verkeersweg en Dr. Hoofdvaart);
- het in contact brengen van inwoners met de natuur en bijbehorende natuurlijke processen in de woonomgeving.

Duurzaamheid en groene energie

Ecologisch of duurzaam bouwen is een belangrijk onderdeel geworden van de ontwikkeling van de woonwijk. Een duurzame stedenbouwkundige hoofdstructuur is hierbij een gunstig uitgangspunt. Bij het ontwerpen van de woonwijk zijn drie waarden van belang voor een goede ruimtelijke kwaliteit; de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde. Bij elke woonbuurt wordt er naar gestreefd om deze waarden optimaal te combineren.

Binnen de eerste twee fasen werd met name aandacht besteed aan de aspecten water, riolering en verkeer. Nu in de derde fase, zal de insteek zijn om aan meer aspecten een hogere duurzaamheidseis te stellen. Hierbij moet gedacht worden aan gebruik van duurzame materialen zowel in de openbare ruimte als in de gebouwen, andere vormen van energiegebruik, toepassing van zonnecellen, gasloos bouwen, decentrale sanitatie en WKO.

Uitgegaan wordt van toepassing van duurzame ledverlichting, en indien mogelijk, minder verlichtingspalen. Tevens wordt uitgegaan van toepassing van duurzame materialen, waar mogelijk bij civiel technische werken, zoals bestratingen, groen, natuurvriendelijke oevers, water en nutsvoorzieningen. Ook de inrichting van de groenvoorzieningen zal ecologisch en duurzaam zijn.



LED verlichting Hoofdlaan Asserbos

4.3 Verantwoording bestemmingskeuze

Binnen het nieuw te ontwikkelen gebied ligt hoofdzakelijk de bestemming "Woongebied-uit te werken". Hierbinnen mag alleen woningbouw worden gerealiseerd. Binnen Kloosterveen III West is ruimte gereserveerd voor enkele voorzieningen, waarbij gedacht moet worden aan onderwijs en onderwijsgerelateerde functies met een buitensportvoorziening. De ruimte voor deze voorzieningen is bestemd als "Maatschappelijk".

De nieuwbouw zal primair grondgebonden zijn en voor de voorzieningen geldt dat gestapelde bouw mogelijk wordt, dit om een functioneel gebruik van de ruimte te kunnen realiseren. Hoogbouw is binnen de derde fase dus niet in beeld. Een maximale bouwhoogte van 12 meter is hierbij afdoende. Hiermee zijn regulier grondgebonden woningen realiseerbaar, maar ook woonzorgwoningen welke in kleine complexen van maximaal 3 bouwlagen worden gerealiseerd.

Bij het bestemmen van de nieuwe infrastructuur is onderscheid gemaakt tussen snel verkeer en langzaam verkeer. De wegen van 50 km/h krijgen de bestemming "Verkeer". Woonstraten en fietspaden krijgen de bestemming "Verkeer-verblijf".

De bestaande woningen langs de Drentse Hoofdvaart en in het buurtschap hebben de bestemming "Wonen" gekregen. Binnen deze gebieden bevinden zich - behalve een tandarts die als "Maatschappelijk is bestemd" - verder geen andere functies of deze zijn ondergeschikt aan de woonfunctie. De bestaande intensieve veehouderij aan de Hoofdvaartsweg NZ is daarop een uitzondering. Dit bedrijf zal echter worden gesaneerd en krijgt daarom eveneens de bestemming "Wonen".

De bufferzone aan de westzijde van het plangebied, nieuwe waterpartijen en groenstroken zijn als "Groen-water" bestemd. De Norgervaart en de Drentse Hoofdvaart hebben de bestemming "Water" gekregen.

Tot slot bevindt in het uiterste noordwesten van het plangebied een agrarisch bedrijf. Vanwege de invloed van dit bedrijf op de uitwerking van de bestemming "Woongebied-uit te werken" is het bedrijf positief bestemd met de bestemming "Agrarisch".

Hoofdstuk 5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden, voor zover noodzakelijk geacht, de van dit plan deelsluitmakende regels nader toegelicht. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan, waarvoor de opstellen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk wordt geacht.

5.2 Opzet regels

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstellen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bouw mogelijkheden vermeld.

Hoofdstukken 3 en 4 bevatten de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en bepalingen betreffende het overgangsrecht.

5.3 Artikelsgewijze toelichting op de regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In dit artikel worden de in de overige artikelen gehanteerde begrippen - voor zover nodig om interpretatieverschillen te voorkomen - verklaard. De meeste van deze begrippen kunnen als "standaardbepalingen" worden beschouwd.

Artikel 2 Wijze van meten

De bepalingen over de wijze van meten zijn in artikel 2 opgenomen. Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

Een klein deel van het plangebied aan de Norgervaart heeft een agrarische bestemming. Binnen deze bestemming is de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. Andere agrarische bedrijfsvormen, bijvoorbeeld een (intensieve) veehouderij, zijn niet mogelijk.

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming Bedrijf ligt op de niet-agrarische bedrijven. In beginsel zijn de bedrijven bestemd overeenkomstig de aard van het aanwezige bedrijf. De bestemming biedt de bedrijven bescheiden uitbreidingsmogelijkheden.

Binnen de bestemming zijn bedrijfssoorten toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven (bijlage 1 van de regels). In deze bijlage is een opsomming van (lichte) bedrijven gegeven die algemeen passend en aanvaardbaar worden geacht voor vestiging in het buitengebied. Deze lijst is gebaseerd op de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Bij omgevingsvergunning zijn ook bedrijven toegestaan die naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijven genoemde bedrijven en de uitsluitend op die plek toegestane bedrijven, mits het niet gaat om geluidzoneringplichtige bedrijven of detailhandelsbedrijven. De aanwezige benzinestation is voorzien van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

Per bedrijf is in beginsel één bedrijfswoning toegestaan. De maatvoering van de verschillende gebouwen is vastgelegd in een bouwschema.

Artikel 5 Bos

In deze bestemming is een toekomstig bosperceel opgenomen.

Artikel 6 Groen - water

Het structurele groen is als zodanig bestemd. Water en voorzieningen voor de waterhuishouding zijn hierin ook mogelijk.

Artikel 7 Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is de bestaande tandartspraktijk in Norgerbrug aangeduid.

Artikel 8 Verkeer

De ontsluitingswegen (de verbeterde aansluiting van de N371 en N373) zijn bestemd als "Verkeer". Het betreft een weg met maximaal 4 rijstroken, bedoeld voor het doorgaande verkeer. Alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Binnen de bestemming is ruimte opgenomen voor parkeren, bermstroken, geluidwerende voorzieningen, water(gangen). De bestemming verkeer kent een beperking voor de bouw van fietstunnels. Deze mogen alleen gebouwd worden binnen de daarvoor aangeduide ruimtes.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

Erftoegangswegen (woonstraten) en voet- en fietspaden in het plan zijn bestemd als "Verkeer - Verblijfsgebied".

Artikel 10 Water

De Drentse Hoofdvaart en de Norgervaart hebben de bestemming "Water". Watergangen en oeverstroken, verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer en waterberging zijn in deze bestemming mogelijk. In deze bestemming zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, waaronder bijvoorbeeld dammen en/of duikers.

Artikel 11 Wonen - 1

Het bestaande cluster woningen in het plangebied (langs de Drentse Hoofdvaart en Norgervaart) valt in deze bestemming. Binnen de bestemming wordt een onderscheid gemaakt tussen het hoofdgebouw (van de woning) enerzijds, en aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de woning.

Voor het hoofdgebouw en voor de aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden aparte bouwregels. In de bouwregels zijn verschillende afwijkingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om in een concreet individueel geval maatwerk te kunnen leveren.

Artikel 12 Wonen - 2

In deze bestemming vallen twee wat meer afzonderlijk gelegen woningen. Deze bestemming is identiek aan 'Wonen - 1' met uitzondering van de aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling. Door middel van deze regeling wordt aangesloten op de algemene gemeentelijke aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling voor woningen in het buitengebied.

Artikel 13 Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich voordoen indien een deel van een bouwperceel dat reeds bij de berekening van een maximum bebouwingspercentage was betrokken wederom, nu ten behoeve van de berekening van het maximum bebouwingspercentage van een ander bouwperceel wordt betrokken.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels zijn opgenomen om er voor te zorgen dat alle gebouwen in de diverse bestemmingen voorzien in voldoende laad- en losruimte, mocht dit ten behoeve van de uitvoering van de bestemming noodzakelijk zijn. Verder merkt de algemene gebruiksbepaling opslag van onbruikbare of aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen en het gebruik van gronden voor een prostitutie- of escortbedrijf als strijdig gebruik aan.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regelen opgenomen teneinde het mogelijk te maken dat het plan op ondergeschikte punten wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen van de in de regels opgenomen, dan wel op kaart aangegeven maten kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van een specifieke aanduiding op de verbeelding de bestemmingen te kunnen wijzigen in een bedrijfsbestemming. Aan deze bevoegdheid zijn enkele voorwaarden verbonden.

Artikel 17 Overige regels

In dit artikel zijn enkele regels opgenomen die niet onder andere artikelen ondergebracht kunnen worden.

Artikel 18 Overgangsrecht

Ten aanzien van het gebruik van gronden en opstallen is bepaald dat het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het van rechtskracht worden ervan, mag worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is strafbaar gesteld, indien de afwijking van het plan wordt vergroot. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan ten tijde van de tervisielegging, dan wel waarvoor een bouwvergunning voor dat tijdstip is aangevraagd en welke verleend diende te worden, is onder het overgangsrecht geplaatst. Een geringe uitbreiding van de inhoud wordt na vrijstelling mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Artikel 19 Slotregel

De slotregel omschrijft de titel van het plan.

5.4 Verbeelding

Tot dit bestemmingsplan behoort de verbeelding met nummer NL.IMRO.1731.Norgerbrug-VOO1. De verbeelding moet altijd in samenhang met de regels worden gelezen.

Hoofdstuk 6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

P.M. Volgt in ontwerp samen met exploitatieplan

6.2 Verantwoording over inzet van een exploitatieplan

Binnen het bestemmingsplangebied bevinden zich particuliere eigenaren. Op de gronden van deze eigenaren zijn bouwplannen (art. 6.2.1. Bro) voorgenomen. Met deze eigenaren is nog geen overeenkomst (art. 6.24 Wro) gesloten over de grondexploitatie. Het kostenverhaal van het bestemmingsplan is dan ook nog niet anderszins verzekerd (art. 6.12 lid 2 Wro). De raad zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan dan ook een exploitatieplan moeten vaststellen (art 6.12 lid 1 Wro). Het exploitatieplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan.

6.3 Planschadeaspecten

P.M. Volgt in ontwerp

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in kader van het vooroverleg (artikel 3.1.1 Bro) opgestuurd naar diverse instanties. Parallel hieraan zal het bestemming 6 weken ter inzage worden gelegd op basis van de gemeentelijke inspraak verordening.

De ingediende reacties worden opgenomen in de Nota van Inspraak en Overleg. In deze nota zal tevens het standpunt van het college van Burgemeester en Wethouders ten aanzien van de verschillende reacties worden opgenomen. Indien dit standpunt leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan zal dit worden verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

7.2 Resultaat inspraakreacties

P.M.

7.3 Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1. Bro

P.M.

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
het bestemmingsplan Norgerbrug en omgeving van de gemeente Midden Drenthe.
- 1.2 bestemmingsplan:**
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.Norgerbrug-VOO1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).
- 1.3 de kaart:**
de kaart die deel uitmaakt van het plan en als zodanig is gewaarmerkt (identificatienummer NL.IMRO.1731.Norgerbrug-VOO1).
- 1.4 aanbouw:**
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;
- 1.5 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.6 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aan huis gebonden bedrijf:**
het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk - niet zijnde een aan huis gebonden beroep - waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin blijft behouden.
- 1.8 aan huis gebonden beroep:**
het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) en dat is (die zijn) bestemd voor het wonen.
- 1.9 achtererf:**
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen.

- 1.10 agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.
- 1.11 ander-bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.
- 1.12 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 1.13 bebouwingspercentage:**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden.
- 1.14 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.15 bedrijfsgebouw:**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.
- 1.16 bedrijfswoning/dienstwoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
- 1.17 bestaand:**
a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen waarvan de aanvraag is ingediend voor het moment van terinzagelegging, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: gebruik dat bestaat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald.
- 1.18 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak.
- 1.19 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.
- 1.20 bijgebouw:**
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.
- 1.21 bijzondere woonvorm:**
bewoning door meerdere personen met in ieder geval één gemeenschappelijke ruimte waarbij ter plaatse ook een vorm van maatschappelijke of sociaal-therapeutische begeleiding plaatsvindt.
- 1.22 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

- 1.23 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak.
- 1.24 bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- 1.25 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.26 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel.
- 1.27 bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.
- 1.28 bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
- 1.29 cultuurhistorische waarden:**
de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt.
- 1.30 detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.
- 1.31 dienstverlenend bedrijf:**
bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.
- 1.32 dienstverlening:**
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks te woord gestaan en geholpen wordt, waaronder belwinkel en internetcafé.
- 1.33 erker:**
uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw.

- 1.34 escortbedrijf:**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.
- 1.35 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 1.36 grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond.
- 1.37 hoofdgebouw:**
een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
- 1.38 horeca (-bedrijf/-voorziening):**
het bedrijfsmatig verschaffen c.q. verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of kleine eetwaren, zoals het hotelbedrijf, het restaurant bedrijf, een snackbar, een café of een combinatie van twee of meer van deze bedrijven.
- 1.39 horeca categorie 3:**
vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen en waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie onder omstandigheden aantasting van het woon- en leefklimaat kan veroorzaken en een grotere druk op de openbare orde met zich mee kan brengen: broodjeszaken, cafetaria's, fastfood, ijssalons, eethuisjes, lunchrooms, automatiek, afhaalhoreca. Met betrekking tot de gerichtheid van de horeca-activiteiten wordt het volgende onderscheid gemaakt:
- a. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de reguliere horeca en druk op de omgeving kunnen veroorzaken;
 - b. vormen die zich qua exploitatie en qua openingstijden richten op de winkelactiviteiten en geen druk op de omgeving veroorzaken.
- 1.40 kampeerterrein:**
terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen.
- 1.41 maatschappelijke voorzieningen:**
culturele, educatieve, sociale, medische, sport- en levensbeschouwelijke voorzieningen.
- 1.42 overkapping:**
een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd.
- 1.43 particulier opdrachtgeverschap:**
situatie dat de burger of een groep van burgers - in dat laatste geval georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst - tenminste de economische eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de eigen woning.

- 1.44 openbare ruimte**
ruimte die voor iedereen toegankelijk is.
- 1.45 peil:**
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen, het gemiddelde van het aansluitende afwerkte maaiveld.
- 1.46 productiegebonden detailhandel**
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.
- 1.47 rijstrook**
een rijstrook is een door doorgetrokken of onderbroken strepen gemarkeerd gedeelte van de rijbaan van zodanige breedte, dat bestuurders van motorvoertuigen op meer dan twee wielen daarvan gebruik kunnen maken, niet zijnde een in- en/of uitvoegstrook.
- 1.48 seksinrichting:**
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.
- 1.49 sociale huurwoning:**
huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.
- 1.50 sociale koopwoning:**
koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor tenminste tien jaar na ingebruikname is verzekerd.
- 1.51 voorgevel:**
de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen gevel(s).

1.52

woning:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.53

woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch met waarden - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
met daaraan ondergeschikt:
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- d. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. uitsluitend de bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
- c. het plaatsen van verlichting.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwegingskader

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 17 gehanteerd.

3.4.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1 en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, worden gebouwd, mits:

- a. bij beschikbaarheid van 1 ha tot 2 ha cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 25 m² zal bedragen;
- b. bij beschikbaarheid van 2 ha of meer cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 50 m² zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,5 m zal bedragen;
- d. de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het tijdelijk opslaan van landbouwproducten, niet zijnde mest;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van bestaande sierteelt;
- c. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee tot een maximum van 0,5 ha.

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten, anders dan bedoeld in lid 3.5.1 sub a;
- b. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie anders dan bestaande (verblijfs)recreatie;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande meerjarige teeltvormen en sierteelt, anders dan bedoeld in lid 3.5.1 sub c;
- g. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan bedoeld in lid 3.5.1 sub c;
- h. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- j. de aanleg van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van meer dan 3 ha.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwegingskader

Bij toetsing van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 17 gehanteerd.

3.6.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5.2 sub f en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt voor houtteelt of andere opgaande teeltvormen, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande opgaande landschapselementen;
 2. een minimale afstand van 10 m wordt aangehouden tot aangrenzende agrarische productiegronden in verband met schaduwwerking;
 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische, archeologische en cultuurhistorische waarden van het oude veldontginningenlandschap;
 4. na winning de oorspronkelijke kenmerken van het landschap herkenbaar blijven, in het bijzonder het open karakter van dit landschap;
- b. lid 3.5.2 sub g en worden toegestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van landschappelijke beplanting, mits:
1. is aangetoond dat de aanleg van de beplanting een versterking betekent van de landschappelijke structuur;
 2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;
- c. het dempen en/of graven van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen, voorzover het verkavelingspatroon hierdoor wordt gewijzigd;
- d. het aanleggen van aarden wallen;
- e. het realiseren van stapstenen of onderdelen van een ecologische verbindingzone met een oppervlakte van niet meer dan 3 ha;
- f. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
- g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
- h. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van verharde wegen en paden;
- i. het verharde van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de verharding van klinkerwegen.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik (ten behoeve van natuurbeheer) betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

3.7.3 Toetsingscriteria

De in lid 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het jonge veld- en veenontginningengebied en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De aanleg van een ecologische verbindingszone moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, welke zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met dien verstande dat een oliehandel annex verkooppunt van motorbrandstoffen, exclusief lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. tuinen, erven en terreinen

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten dienste van het bedrijf gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf dan wel het ter plaatse aangeduide aantal bedrijven worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, dan wel het bestaande aantal;
- c. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- d. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning dienen minimaal 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- e. de maatvoering van een bouwwerk zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezaamenlijk		min.	max.	
bedrijfsgebouw	-	-	5	20	60	12
overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	5	-	60	12
bedrijfswoning	150*	-	3,5	30	60	9
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3	-	60	6,6

* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen.

4.2.2

Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

4.3

Afwijken van de bouwregels

4.3.1

Afwegingskader

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 17 gehanteerd.

4.3.2

Afwijkingsbevoegdheid

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 sub e en worden toegestaan dat de goothoogte van een bedrijfsgebouw ten hoogste 6,5 m zal bedragen;
- b. lid 4.2.1 sub e en worden toegestaan dat de oppervlakte van een bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- c. lid 4.2.1 sub e en worden toegestaan dat de dakhelling wordt verminderd tot 0°.

4.4

Specifieke gebruiksregels

4.4.1

Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel, met uitzondering van de detailhandel in verband met de oliehandel annex verkooppunt van motorbrandstoffen, zoals bedoeld in lid 4.1;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, anders dan het in lid 4.1 genoemde oliehandel annex verkooppunt van motorbrandstoffen.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bos" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en natuur;
 - b. groenvoorzieningen;
 - c. water, waterpartijen, watergangen en sloten;
 - d. fiets- en voetpaden;
- met daarbijbehorende:
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m.

Artikel 6 Groen - Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen - Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen en (bos-)beplantingen;
 - b. plantsoenen;
 - c. het behoud en/of de bescherming van beeldbepalende bomen als cultuurhistorisch en natuurlijk element;
 - d. water, waterpartijen, watergangen en sloten;
 - e. hangplekken, speelvoorzieningen en trapvelden;
 - f. schuilgelegenheden voor dieren;
 - g. geluidwerende voorzieningen;
 - h. fiets- en voetpaden;
- met de daarbij behorende:
- i. bebouwing;
 - j. andere-bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en duikers;
 - k. erven;
 - l. paden en verhardingen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. uitsluitend gebouwen in de vorm van schuilgelegenheden voor dieren zijn toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 4 m gemeten vanaf het waterpeil;
- b. bruggen over de Drentse Hoofdvaart moeten minimaal 1 m boven het maximale streefpeil van de Drentse Hoofdvaart worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 10 m;
- d. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer bedragen 3,5 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
- c. het plaatsen van verlichting.

6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten; d. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- d. het aanplanten van houtopstanden of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden/-banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 6.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden die niet dieper dan het bestaande maaiveld worden uitgevoerd;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en beheer, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. werken en werkzaamheden waarvoor op het moment van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning is verleend, dan wel die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

6.4.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 6.4.1, kan alleen worden verleend, indien als gevolg van het werk of de werkzaamheden geen negatieve effecten optreden op het grondwater voor omliggende gebruiksfuncties, waaronder begrepen natuurwaarden.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van een tandartsenpraktijk; met daaraan ondergeschikt:
 - b. wegen en paden;
 - c. water;
- met de daarbij behorende:
- d. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. tuinen, erven en terreinen

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende

regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van een tandartsenpraktijk worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de maatvoering van een bouwwerk zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	per gebouw	gezaamenlijk		min.	max.	
bedrijfsgebouw	-	-	5	20	60	8
overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	5	-	60	8

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;

- c. het plaatsen van verlichting.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer- en verblijfvoorzieningen ten behoeve van gebiedsontsluitingswegen met maximaal 4 rijstroken met hoofdzakelijk een functie voor het doorgaande verkeer;
- b. een fietstunnel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietstunnel';
- c. een brug ten behoeve van gemotoriseerd verkeer ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- d. een transferium;
- e. wandel- en fietspaden;
- f. parkeer- en groenvoorzieningen;
- g. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. uitritten;
- i. bouwwerken van algemeen nut; met de daarbij behorende:
- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. geluidwerende voorzieningen.

8.2 Bouwregels

Bouwwerken zijn niet toegestaan.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
- c. het plaatsen van verlichting.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2 en toestaan dat:

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend gebouwen in de vorm van bushaltes zijn toegestaan;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van bruggen niet meer mag bedragen dan 20 m gemeten vanaf het waterpeil;
 2. bruggen over de Drentse Hoofdvaart minimaal 1 m boven het maximale streefpeil van de Drentse Hoofdvaart moeten worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, niet meer mag bedragen dan 10 m.

8.4.1 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 8.4, kan alleen worden verleend, indien geen negatieve effecten optreden op het grondwater voor omliggende gebruiksfuncties, waaronder begrepen natuurwaarden.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

8.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten; d. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- d. het aanplanten van houtopstanden of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden/-banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.5.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden die niet dieper dan het bestaande maaiveld worden uitgevoerd;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en beheer, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. werken en werkzaamheden waarvoor op het moment van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning is verleend, dan wel die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

8.5.3 Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 8.5.1, kan alleen worden verleend, indien als gevolg van het werk of de werkzaamheden geen negatieve effecten optreden op het grondwater voor omliggende gebruiksfuncties, waaronder begrepen natuurwaarden.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer- en verblijfvoorzieningen ten behoeve van erftoegangswegen met maximaal 2 rijstroken;
- b. een brug ten behoeve van gemotoriseerd verkeer ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. wandel- en fietspaden;
- d. parkeer- en groenvoorzieningen;
- e. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. uitritten;
- g. bouwwerken van algemeen nut; met de daarbij behorende:
- h. gebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- j. geluidwerende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

Bouwwerken zijn niet toegestaan.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
- c. het plaatsen van verlichting.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2 en toestaan dat:

- a. gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend gebouwen in de vorm van bushaltes zijn toegestaan;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van bruggen niet meer mag bedragen dan 20 m gemeten vanaf het waterpeil;
 2. bruggen over de Drentse Hoofdvaart minimaal 1 m boven het maximale streefpeil van de Drentse Hoofdvaart moeten worden gebouwd;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, niet meer mag bedragen dan 10 m.

9.4.1 Afwegingskader

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 9.4, kan alleen worden verleend, indien geen negatieve effecten optreden op het grondwater voor omliggende gebruiksfuncties, waaronder begrepen natuurwaarden.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en vaarwegen ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. watergangen en oeverstroken;
- c. verbindingen ten behoeve van het (water)verkeer; met de daarbij behorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. beschoeiing en kades.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bruggen mag niet meer bedragen dan 4 m gemeten vanaf het waterpeil;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. bruggen over de Drentse Hoofdvaart moeten minimaal 1 m boven het maximale streefpeil van de Drentse Hoofdvaart worden gebouwd.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
- c. het plaatsen van verlichting.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten; d. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- d. het aanplanten van houtopstanden of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- e. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden/-banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;

- f. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

10.4.2

Uitzonderingen

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden die niet dieper dan het bestaande maaiveld worden uitgevoerd;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en beheer, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. werken en werkzaamheden waarvoor op het moment van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning is verleend, dan wel die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren.

10.4.3

Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 10.4.1, kan alleen worden verleend, indien als gevolg van het werk of de werkzaamheden geen negatieve effecten optreden op het grondwater voor omliggende gebruiksfuncties, waaronder begrepen natuurwaarden.

Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen;
 - 3. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, dan wel tot maximaal het ter plaatse aangeduide aantal aaneen gebouwd;
 - 4. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voorzover deze minder bedraagt;
 - 5. de dakhelling zal niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
 - 7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. Van een bouwperceel mag maximaal 50% worden bebouwd, dan wel maximaal het bestaande percentage voor zover dat meer is.
 - 2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden binnen de op de plankaart aangegeven bouwpercelen gebouwd;
 - b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - 2. onverminderd het hiervoor bepaalde de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. onverminderd het hiervoor bepaalde de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;

- c. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 - d. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7,50 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7,00 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping maximaal 3,50 m bedragen;
 - e. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3,00 m bedragen;
 - f. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,30 m mag bedragen;
 - g. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1,00 meter lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - h. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3,00 m bedragen;
 - i. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,60 m bedragen;
 - j. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,50 m bedraagt;
 - k. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
 - l. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,50 m bedragen;
 - m. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3,00 m bedragen;
 - n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1,00 m hiervan te worden gebouwd;
 - o. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel;
 - p. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,70 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens;
 - q. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4,00 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- 1. per bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast worden geplaatst, de bouwhoogte van de vlaggenmast mag maximaal 6,00 m bedragen;

2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan maximaal 1,00 m mag bedragen;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde die minimaal 1,00 m achter het verlengde van de voorgevel geplaatst worden is maximaal 3,00 m;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde die op overige gronden geplaatst worden is maximaal 1,00 m.

11.3

Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:
 1. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- b. ten behoeve van het voorkomen van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarde van de omgeving nadere eisen stellen aan locatie en hoofdvorm van een aan- en uitbouw, bijgebouw, overkapping en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

11.4

Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2, sub a, onder 1 en toestaan dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal maximaal 15 m bedraagt en die van een aan een gebouwde woning in totaal maximaal 12,5 m bedraagt;
 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. er, indien er sprake is van aan een gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid 11.2, sub a, onder 4 en toestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- c. van de in lid 11.2 sub a, onder 6 en 7 gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
- d. lid 11.2, sub b, onder 2.b en 2.c met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- e. lid 11.2, sub b, onder 2.e tot en met 2.i met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

11.5

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven; aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 2. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 3. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 4. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
 7. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

11.6

Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 11.5 lid c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan-huis-verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;

7. geen ontheffing wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
8. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
10. het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
11. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

Artikel 12 Wonen - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen,
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbijbehorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen;
 - 3. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, dan wel tot maximaal het ter plaatse aangeduide aantal aaneen gebouwd;.
 - 4. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voorzover deze minder bedraagt;
 - 5. de dakhelling zal niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 4 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
 - 7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - 2. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen met een maximum van 250 m²;
 - 4. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - 5. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
 - 6. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
 - 7. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2

- m;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 m.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;

12.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2, sub a, onder 1 en toestaan dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal maximaal 15 m bedraagt en die van een aan een gebouwde woning in totaal maximaal 12,5 m bedraagt;
 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. er, indien er sprake is van aan een gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid 12.2, sub a, onder 4 en toestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- c. lid 12.2, sub a, onder 6 en 7 gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes;
- d. lid 12.2, sub b, onder 4, 5, 6 en 7 met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep uitsluitend is toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
8. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

12.6

Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

- a. artikel 12.5 sub c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan-huis-verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen ontheffing wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 10. het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse;
 11. ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 14 Algemene gebruiksregels

In aanvulling op het bepaalde in de bestemmingen gelden de volgende regels:

- a. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- b. Als voldoende in de zin van de voorgaande regel wordt in ieder geval aangemerkt een aantal m² laad- of losruimte dat op grond van de meest recente normering van het CROW als minimale oppervlakte moet worden aangehouden per m² vloeroppervlakte van het gebouw met de betreffende functie.
- c. Onder strijdig gebruik met de bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:
 1. het gebruik van gronden voor opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
 2. gebruik van gronden voor prostitutie- of escortbedrijf.

Artikel 15 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. ten aanzien van ondergeschikte punten met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen in het terrein, met dien verstande dat de op de kaart aangewezen afstand tussen enige bebouwingsgrens en enige weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- b. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, en schoorstenen;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bebouwingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden;
 4. ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van andere-bouwwerken, en toestaan dat:
 - de hoogte van andere-bouwwerken wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
 - kunstwerken worden gebouwd tot een hoogte van ten hoogste 15 m.

15.1 Afwijken van de algemene gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits op andere wijze in de nodige laad- en/of losruimte wordt voorzien, met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.

15.2 Afwegingskader

Een in dit artikel genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. externe veiligheid.

Artikel 16 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied':

- de aanwezige bestemmingen kunnen worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', en/of
- indien de bestaande bestemming de bestemming 'Bedrijf' is, het bouwvlak kan worden veranderd en vergroot;

mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. voldoende parkeercapaciteit op het eigen perceel aanwezig is;
- d. het op het moment van het vaststellen van het wijzigingsplan bestaande aantal bedrijfswoningen niet toeneemt.

Artikel 17 Overige regels

17.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

17.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend over gegaan tot wijziging van het bestemmingsplan, indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden en EHS), de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het bebouwings- en landschapsbeeld, in de zin dat dit in overeenstemming dient te zijn met het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe, zoals opgenomen in de bijlage, en de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000);
- d. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- e. de verkeersveiligheid.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. de milieusituatie;
 - b. de landschappelijke waarden;
 - c. de natuurlijke waarden;
 - d. de geomorfologische waarden;
 - e. de cultuurhistorische waarden;
 - f. de archeologische waarden;
 - g. het bebouwingsbeeld;
 - h. de woonsituatie;
 - i. de verkeersveiligheid;
 - j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en het zicht op de karakteristieke en monumentale bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'. Bij het stellen van nadere eisen is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe mede toetsingsgrond.

17.4 Natuurbeschermingstoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken en wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wel een wijzigingsplan wordt vastgesteld, te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- a. een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;
- b. redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, kan worden verleend.

17.5

Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.2 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in lid 18.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

18.3 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

18.4 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 18.3, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.5 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 18.3, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 18.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

18.7 Hardheidsclausule

Voor zover van toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Norgerbrug en omgeving.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van bedrijven

Bijlage 1

Staat van bedrijven

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							
		nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
			LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.							
01	01	-	DE LANDBOUW							
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:							
			- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. >							
014	016	1	500 m²	30	10	50	10	50	D 3.1	
			- plantsoenendiensten en							
014	016	3	hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	30	10	50	10	50	3.1	
			- plantsoenendiensten en							
014	016	4	hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30	10	30	2	
			BOSBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V.							
02	02	-	BOSBOUW							
020	021, 022, 024		Bosbouwbedrijven	10	10	50	0	50	3.1	
			VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN							
15	10, 11	-	EN DRANKEN							
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:							
151	101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100	C	50	R 100 D 3.2	
			- vleeswaren- en							
151	101	4	vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	100	0	100	C	50	R 100 3.2	
151	101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	
			- vervaardiging van snacks en							
			vervaardiging van kant-en-klaar-							
151	108	8	maaltijden met p.o. < 2.000 m²	50	0	50	10	50	3.1	
152	102	0	Visverwerkingsbedrijven:							
152	102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m²	100	10	50	30	100	3.2	
152	102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m²	50	10	30	10	50	3.1	
1532, 1533	1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:							
1532, 1533	1032, 1039	1	- jam	50	10	100	C	10	100 3.2	
1532, 1533	1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100	C	10	100 3.2	
1532, 1533	1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100	C	10	100 3.2	
1551	1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:							
			- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000							
1551	1051	3	t/j	50	0	100	C	50	R 100 3.2	
1552	1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m²	50	0	100	C	50	R 100 3.2	
			Broodfabrieken, brood- en							
1581	1071	0	banketbakkerijen:							
			- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik							
1581	1071	1	van charge-ovens	30	10	30	C	10	30 2	
1581	1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100	C	30	100 3.2	
1582	1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100	C	30	100 3.2	
			Verwerking cacaobonen en vervaardiging							
1584	10821	0	chocolade- en suikerwerk:							
			- Suikerwerkfabrieken zonder suiker							
1584	10821	5	branden: p.o. > 200 m²	100	30	50	30	R 100	3.2	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
1585	1073		50	30	10		10	50	3.1
1586	1083	0							
1586	1083	2	100	10	30		10	100	3.2
1589.2	1089	0							
1589.2	1089	1	100	10	50		10	100	3.2
	1102	t/m							
1593 t/m 1595	1104		10	0	30	C	0	30	2
1598	1107		10	0	100		50	R 100	3.2
17	13	-							
171	131		10	50	100		30	100	3.2
172	132	0							
172	132	1	10	10	100		0	100	3.2
173	133		50	0	50		10	50	3.1
174, 175	139		10	0	50		10	50	3.1
176, 177	139, 143		0	10	50		10	50	3.1
18	14	-							
181	141		30	0	50		0	50	3.1
182	141		10	10	30		10	30	2
183	142, 151		50	10	10		10	50	3.1
19	15	-							
192	151		50	10	30		10	50	D 3.1
193	152		50	10	50		10	50	3.1
20	16	-							
2010.1	16101		0	50	100		50	R 100	3.2
2010.2	16102	0							
2010.2	16102	2	10	30	50		10	50	3.1
202	1621		100	30	100		10	100	3.2
203, 204, 205	162	0	0	30	100		0	100	3.2
203, 204, 205	162	1	0	30	50		0	50	3.1
205	162902		10	10	30		0	30	2
21	17	-							
2112	1712	0							
2112	1712	1	50	30	50	C	30	R 50	3.1
212	172		30	30	100	C	30	R 100	3.2
2121.2	17212	0							
2121.2	17212	1	30	30	100	C	30	R 100	3.2
22	58	-							

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
221	581	Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10		0	10	1
2221	1811	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100	C	10	100	3.2
		Drukkerijen (vlak- en rotatie- diepdrukkerijen)							
2222	1812		30	0	100		10	100	3.2
2222.6	18129	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30		0	30	2
2223	1814	A Grafische afwerking	0	0	10		0	10	1
2223	1814	B Binderijen	30	0	30		0	30	2
2224	1813	Grafische reproductie en zetten	30	0	10		10	30	2
2225	1814	Overige grafische activiteiten	30	0	30		10	30	D 2
223	182	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10		0	10	1
		AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.;							
23	19	- BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN							
2320.2	19202	A Smeeroliën- en vettenfabrieken	50	0	100		30	R 100	3.2
		VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE							
24	20	- PRODUCTEN							
2442	2120	0 Farmaceutische produktenfabrieken:							
2442	2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50		50	R 50	3.1
2442	2120	2 - verbandmiddelenfabrieken	10	10	30		10	30	2
2462	2052	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:							
2462	2052	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100		50	100	3.2
2464	205902	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100		50	R 100	3.2
		Chemische							
2466	205903	A kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50		50	R 50	3.1
		VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN							
25	22	- RUBBER EN KUNSTSTOF							
2512	221102	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:							
2512	221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30		30	50	3.1
2513	2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50		50	R 100	D 3.2
		VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK,							
26	23	- CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN							
261	231	0 Glasfabrieken:							
261	231	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100		30	100	3.2
2615	231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50		10	50	3.1
262, 263	232, 234	0 Aardewerkfabrieken:							
		- vermogen elektrische ovens totaal < 40							
262, 263	232, 234	1 kW	10	10	30		10	30	2
		- vermogen elektrische ovens totaal >= 40							
262, 263	232, 234	2 kW	30	50	100		30	100	3.2
2661.2	23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:							
2661.2	23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100		30	100	3.2
2662	2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100		30	100	3.2
2663, 2664	2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:							
2663, 2664	2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100		10	100	3.2
		Vervaardiging van produkten van beton,							
2665, 2666	2365, 2369	0 (vezel)cement en gips:							
2665, 2666	2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100		50	R 100	3.2
267	237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:							

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
267	237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m ²	10	30	100	0	100	D 3.2
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50	D 3.1
2682	2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g. VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	50	50	100	50	100	D 3.2
28	25, 31	-							
281	251, 331	0	Constructiewerkplaatsen						
281	251, 331	1	- gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
2821	2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouwbedrijven: Smederijen, lasinrichtingen,						
284	255, 331	B	bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100	D 3.2
2851	2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2851	2561, 3311	1	- algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	11	- metaalharden	30	50	100	50	100	D 3.2
2851	2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	100	30	100	50	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	2	- scoperen (opspreken van zink)	50	50	100	30	R 100	D 3.2
2851	2561, 3311	3	- thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2851	2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
			- mechanische oppervlaktebehandeling						
2851	2561, 3311	5	(slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2851	2561, 3311	8	- emailleren	100	50	100	50	R 100	3.2
			- galvaniseren (vernikkelen, verchromen,						
2851	2561, 3311	9	verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2852	2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie Grofsmederijen, anker- en	10	30	100	30	100	D 3.2
287	259, 331	A0	kettingfabrieken:						
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g. VERVAARDIGING VAN MACHINES EN	30	30	100	30	100	3.2
29	27, 28, 33	-	APPARATEN						
			Machine- en apparatenfabrieken incl.						
29	27, 28, 33	0	reparatie:						
29	27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m ²	30	30	100	30	100	D 3.2
			VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES						
30	26, 28, 33	-	EN COMPUTERS						
			Kantoormachines- en computerfabrieken						
30	26, 28, 33	A	incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
			VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR.						
31	26, 27, 33	-	MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
314	272		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
316	293		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2
			VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-,						
32	26, 33	-	TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
			Vervaardiging van audio-, video- en						
321 t/m 323	261, 263, 264, 331		telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	30	0	50	30	50	D 3.1
3210	2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl.						
33	26, 32, 33	A	30	0	30	0	30	2	
34	29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
341	291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven						
343	293		30	10	100	30	R 100	3.2	
			VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
35	30	-							
351	301, 3315	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
351	301, 3315	1	30	30	50	10	50	3.1	
351	301, 3315	2	100	50	100	50	R 100	3.2	
352	302, 317	0	Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
352	302, 317	1	50	30	100	30	100	3.2	
353	303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
354	309		30	10	100	30	R 100	3.2	
355	3099		30	30	100	30	100	D 3.2	
			VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
36	31	-							
361	310	1	50	50	100	30	100	D 3.2	
361	9524	2	0	10	10	0	10	1	
362	321		30	10	10	10	30	2	
363	322		30	10	30	10	30	2	
364	323		30	10	50	30	50	3.1	
365	324		30	10	50	30	50	3.1	
			Vervaardiging van overige goederen n.e.g.						
3663.2	32999		30	10	50	30	50	D 3.1	
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000						
45	41, 42, 43	0	10	30	100	10	100	3.2	
			- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000						
45	41, 42, 43	1	10	30	50	10	50	3.1	
			Aannemersbedrijven met werkplaats:						
45	41, 42, 43	2	10	30	50	10	50	3.1	
			- aannemersbedrijven met werkplaats:						
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	
			HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN;						
50	45, 47	-	BENZINESERVICESTATIONS Handel in auto's en motorfietsen,						
501, 502, 504	451, 452, 454		10	0	30	10	30	2	
			reparatie- en servicebedrijven Handel in vrachtauto's (incl. import en						
501	451		10	10	100	10	100	3.2	
5020.4	45204	A	10	30	100	10	100	3.2	
5020.4	45204	B	0	0	10	10	10	1	
5020.4	45204	C	50	30	30	30	R 50	3.1	

SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
5020.5	45205	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	
503, 504	453	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	
505	473	0 Benzineservisestations:							
505	473	2 - met LPG < 1000 m3/jr	30	0	30	50 R	50	3.1	
505	473	3 - zonder LPG	30	0	30	10	30	2	
51	46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING							
511	461	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	
		Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	
5121	4621	0 Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5122	4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	
5123	4623	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	
5124	4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	
		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	
5125, 5131	46217, 4631	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoliën	10	0	30	50 R	50	3.1	
5132, 5133	4632, 4633	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5134	4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	
5135	4635	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	
5136	4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	
5137	4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	
		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	
5138, 5139	4638, 4639	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	
514	464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	
5151.1	46711	0 Grth in vaste brandstoffen:							
5151.1	46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	
		Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:							
5151.2	46712	0 Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5151.3	46713	brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	
5152.1	46721	0 Grth in metaalartsen:							
5152.2 / .3	46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	
5153	4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:							
5153	4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	
5153.4	46735	4 zand en grind:							
5153.4	46735	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	
		Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:							
5154	4674	0							
5154	4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	
5155.1	46751	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	
5156	4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2	
5157	4677	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2	
		Overige groothandel in afval en schroot:							
5157.2/3	4677	0 b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2	
		- overige groothandel in afval en schroot:							
5157.2/3	4677	1 b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1	
518	466	0 Grth in machines en apparaten:							
518	466	1 - machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2	

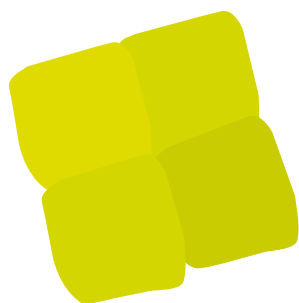
SBI-1993	SBI-2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						
		nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
518	466	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1	
519	466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d. DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V.	0	0	30	0	30	2	
52	47	- PARTICULIEREN							
527	952	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	
60	49	- VERVOER OVER LAND							
6022	493	Taxibedrijven	0	0	30	0	30	2	
6023	493	Touringcarbedrijven	10	0	100	0	100	3.2	
6024	494	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100	30	100	3.2	
6024	494	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50	30	50	3.1	
63	52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER							
6311.2	52242	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:							
6311.2	52242	2 - stukgoederen	0	10	100	50	100	3.2	
6312	52102, 52109	A Distributiecentra, pak- en koelhuizen	30	10	50	50	50	3.1	
6312	52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	10	30	2	
64	53	- POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	0	30	2	
642	61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	0	10	1	
71	77	- VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN							
90	37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING							
9001	3700	A0 RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks: Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven							
9002.1	381	A e.d.	50	30	50	10	50	3.1	
9002.1	381	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30	50	3.1	
9002.2	382	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:							
9002.2	382	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	
9002.2	382	- pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	
9002.2	382	A5 - oplosmiddelterugwinning	100	0	10	30	100	3.2	
9002.2	382	- verwerking fotochemisch en galvano-							
9002.2	382	A7 afval	10	10	30	30	30	2	
9002.2	382	C0 Composteerbedrijven:							
9002.2	382	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	
93	96	- OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.1	96011	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50	30	50	3.1	
9301.1	96011	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	
9301.2	96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30	30	2	
9301.3	96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

Uitbreiding agrarische bebouwing en (her)bouw burgerwoningen





Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe

Uitbreiding agrarische bebouwing en (her)bouw burgerwoningen

153.00.01.24.00

28 januari 2011



Inhoud

1.0	Inleiding	
1.1	Aanleiding en vraagstelling	09
1.2	Visie op het beeldkwaliteitsplan	09
1.3	Status beeldkwaliteitsplan en relatie met het bestemmingsplan buitengebied	09
1.4	De opbouw van het beeldkwaliteitsplan	09
2.0	De landschappelijke opbouw	
2.1	Opbouw in stappen	13
2.2	Ontstaansgeschiedenis	13
2.2.1	Ondergrond	13
2.2.2	Occupatiegeschiedenis	13
2.3	Landschapstypes	17
3.0	Richtlijnen per landschapstype	
3.1	Beekdalen (Agrarisch met waarden 3 en 4)	23
3.2	Oude veldontginningen (Agrarisch met waarden 2)	27
3.3	Jonge veldontginningen (Agrarisch met waarden 1)	31
3.4	Veenontginningen (Agrarisch met waarden 1)	33
4.0	Richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen	
4.1	Schaalvergroting in de landbouw	41
4.1.1	Nieuwe stallen en loodsen	42
4.1.2	Silo's	44
	Mestsilo's	44
	Voersilo's	46
	Sleufsilo's, mestplaten en mestbassins	47
4.2	Paardenhouderijen	48
4.3	Wonen in het buitengebied	50
4.3.1	Vervangende nieuwbouw	50
4.3.2	Nieuwbouw via Ruimte voor Ruimte-regeling	52
4.3.3	Wonen in agrarische bebouwing	54



Inleiding



1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Midden-Drenthe heeft een nieuw bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. In dit bestemmingsplan wil de gemeente zo goed mogelijk inspelen op de mogelijkheden voor en eigenschappen van nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast wil de gemeente de kwaliteiten van het buitengebied hoog houden. Nieuwe ontwikkelingen moeten daarom worden ingepast met het oog op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Om hieraan sturing te geven, heeft de gemeente opdracht gegeven voor de meest voorkomende ontwikkelingen beeldkwaliteitsrichtlijnen vast te leggen. Hierbij gaat het om richtlijnen voor de bouw van stallen, loodsen, silo's en nieuwe woningen in het buitengebied.

1.2 Visie op het beeldkwaliteitsplan

Landschap is geen statisch gegeven, maar landschap is voortdurend in ontwikkeling. Alle ontwikkelingsfasen door de jaren heen hebben het landschap van Midden-Drenthe gemaakt tot wat het nu is. De belangrijkste opgave is om nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden te verankeren aan de kenmerken van het bestaande landschap. Nieuwe ontwikkelingen zijn een nieuwe fase in de ontwikkeling van het landschap. Het nieuwe krijgt hierdoor ook een zekere logica.

Het landschap is in deze benadering dus niet sturend voor welke ontwikkelingen wel en welke niet gewenst zijn, maar geeft wel vanuit zijn eeuwenlange historie randvoorwaarden aan de wijze waarop. Op deze manier kunnen nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

In het beeldkwaliteitsplan zijn vanuit het landschap specifieke richtlijnen geformuleerd. Hierdoor kan dezelfde ontwikkeling in verschillende landschapstypen anders worden vormgegeven. Naast deze meer algemene richtlijnen vanuit het landschapstype, zijn specifiek voor nieuwe ontwikkelingen aanvullende richtlijnen ontwikkeld.

1.3 Status beeldkwaliteitsplan en relatie met het bestemmingsplan buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan is een apart document dat afzonderlijk wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het document heeft echter wel een hele duidelijke koppeling met het bestemmingsplan Buitengebied.

Het beeldkwaliteitsplan kan altijd worden gebruikt als toetsend document bij ontwikkelingen in het buitengebied. Daarnaast zijn een aantal aspecten van het beeldkwaliteitsplan ook in het bestemmingsplan verankerd. Zo worden in het beeldkwaliteitsplan per landschapstype richtlijnen genoemd voor de opzet van erven. Deze richtlijnen hebben waar mogelijk een doorvertaling gekregen in de bouwregels van het bestemmingsplan. Bovendien worden in het beeldkwaliteitsplan richtlijnen genoemd die specifiek op nieuwe ontwikkelingen (zoals de bouw van een stal of silo) zijn gericht. Naar deze richtlijnen wordt in de afwijkingsregels verwezen.

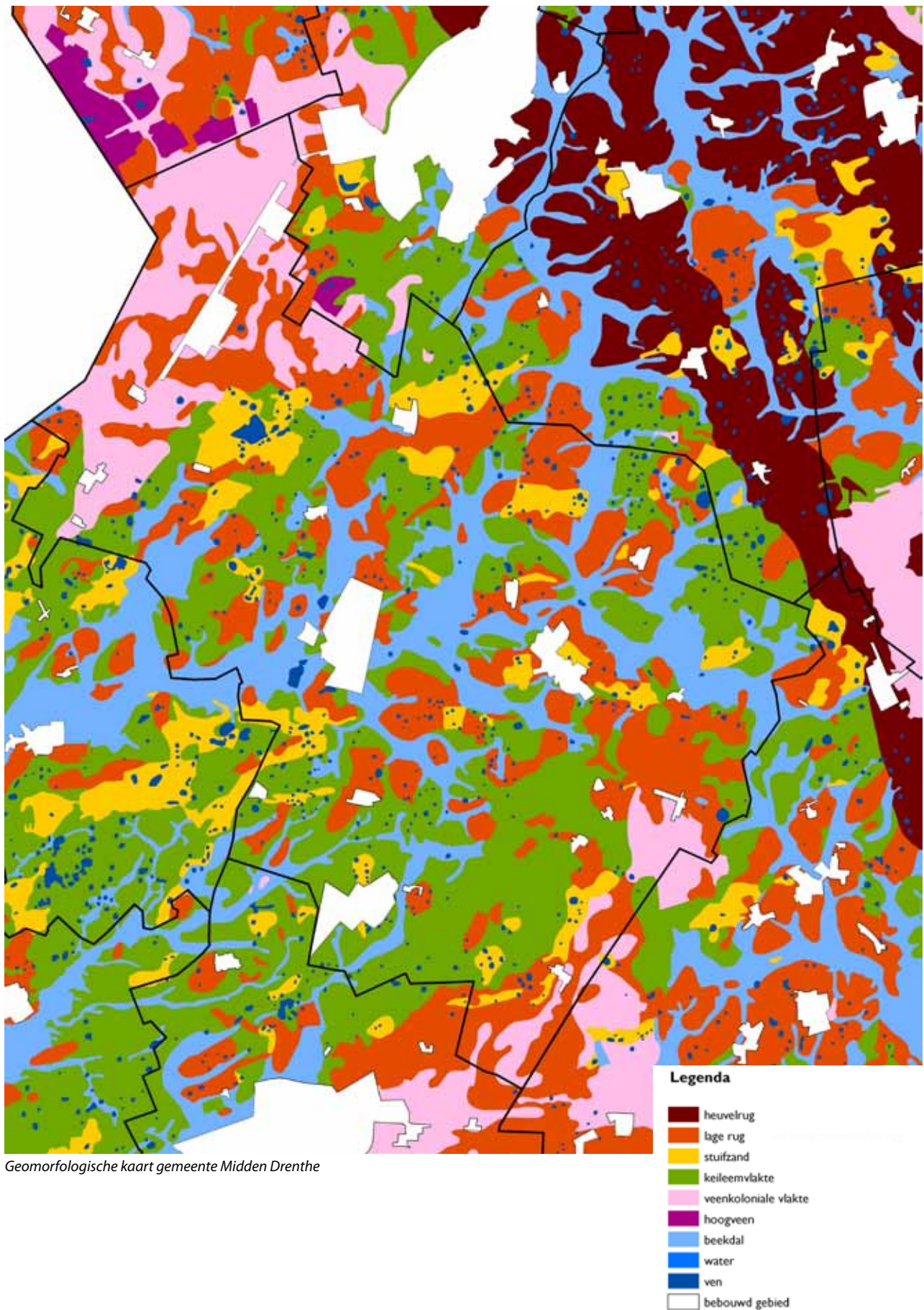
1.4 De opbouw van het beeldkwaliteitsplan

In de opbouw van het beeldkwaliteitsplan is aangesloten bij de wijze van werken. Allereerst wordt in het volgende hoofdstuk aandacht besteed aan de diverse aspecten waaruit de opbouw van het landschap van de gemeente Midden-Drenthe kan worden verklaard: de abiotische processen (zoals de geomorfologie) en de toevoegingen die de mens in de loop der jaren heeft gedaan. Deze analyse leidt tot vier landschappelijke deelgebieden.

In hoofdstuk 3 worden de kenmerken van de verschillende deelgebieden beschreven en worden per deelgebied richtlijnen gegeven voor ontwikkelingen in het deelgebied. De keuze voor de beeldkwaliteitsrichtlijnen wordt gemotiveerd. Hoofdstuk 4 biedt vervolgens handreikingen en richtlijnen per ontwikkeling in het buitengebied. Illustraties geven aan hoe met deze ontwikkelingen kan worden omgegaan, rekening houdend met de landschappelijke verschillen.



De landschappelijke opbouw



Geomorfologische kaart gemeente Midden Drenthe

2.1 Opbouw in stappen

Het landschap in de gemeente Midden-Drenthe is het resultaat van een voortdurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen in de loop van de tijd. Bij de analyse van het landschap wordt met de vaak toegepaste ‘lagenbenadering’ ingespeeld op deze wisselwerking in ontwikkelingsgeschiedenis.

De methodiek van de lagenbenadering stelt onze leefomgeving voor als een samenstel van ‘lagen’. Afhankelijk van de analyse en het doel van de analyse kunnen meerdere lagen worden onderscheiden. In dit beeldkwaliteitsplan wordt aangesloten bij de onderverdeling die ook in het bestemmingsplan Buitengebied en indirect in het Landschapsbeleidsplan wordt gebruikt: de laag van de natuurlijke ondergrond en de occupatielaag.

De natuurlijke ondergrond is een resultante van abiotische processen. Deze processen zijn tienduizenden jaren geleden al begonnen. Onder andere in de geomorfologie, het bodempatroon en het waterstelsel komt dit naar voren.

De occupatielaag heeft vorm gekregen door de mens.

Deze laag bevat alle sporen van menselijke activiteit.

Uiteraard heeft de mens bijvoorbeeld bij het bouwen van nederzettingen en bij het aanleggen van wegen en spoorlijnen aanvankelijk gebruikgemaakt van de mogelijkheden die de natuurlijke ondergrond hen bood. De ondergrond is daarmee voorwaardenscheppend geweest voor de bovenliggende occupatielaag.

In het navolgende wordt kort de ontstaansgeschiedenis van Midden-Drenthe aangeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ontwikkeling van de natuurlijke ondergrond en de occupatiegeschiedenis.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

2.2.1 Ondergrond

Het Drentse landschap is voor een groot deel gevormd in de voorlaatste ijstijd, het saalien. In deze periode bedekt een honderden meters dikke gletsjer heel Drenthe. Voor deze gletsjer uit wordt een dik pak grof zand en grind afgezet, dat in de gemeente nog steeds is terug te vinden. In het tweede deel van het saalien wordt door een nieuwe gletsjer (die tot aan het Nederlandse rivierengebied reikt) keileem afgezet. Deze keileem vormt de directe ondergrond van het gevormde Drents Plateau.

In de laatste ijstijd, het weichselien, slijt het smeltwater meters diepe dalen in het Drents Plateau, waardoor het huidige patroon van beekdalen zich ontwikkelde.

Dit versneden keileemlandschap strekt zich uit over de hele westflank van het Drents Plateau. Het is een vrij vlak gebied met een geleidelijk verval in westelijke en zuidelijke richting. Het gehele gebied heeft een bijna aaneengesloten bedekking met dekzand. Het meest onregelmatige reliëf vormen de stuifzanden, zoals het Mantingerzand. Westelijk van Beilen is de keileem binnen de beekdalen verdwenen.

Na de ijstijden, in een warmer klimaat, vindt op uitgebreide schaal veengroei plaats. Aan de randen en in de laagten van het Drents Plateau stagneert de waterafvoer. Hier ontwikkelen zich moerassen die door plantengroei worden opgevuld. Zo ontstaan de uitgestrekte veengebieden.

Uitlopers van deze grote veengebieden liggen bij Smilde (Smildiger venen) en in de omgeving van Nieuw-Balinge en Witteveen (onderdeel van het veengebied van Hoogeveen).

2.2.2 Occupatiegeschiedenis

De eerste bewoning

De eerste bewoners van Drenthe leiden een rondtrekkend bestaan. In eerste instantie zijn het rendierjagers, maar later hebben de mensen een bestaan als jager-verzamelaars, waarbij ze van het ene jachtkamp naar het andere trekken. De eerste zichtbare sporen die de mens echter heeft achtergelaten, zijn de hunebedden. Hoewel er in de gemeente Midden-Drenthe geen (resten van) hunebedden staan, zijn er wel vondsten gedaan uit deze periode.

De hunebedbouwers (vanaf 3400 voor Christus) kunnen als de eerste echte boeren van Drenthe worden beschouwd. De hunebedbouwers (ook wel Trechterbekercultuur genoemd) kennen geen zwervend bestaan en leven min of meer op dezelfde plek. Als de akkers uitgeput raken, is dat aanleiding om de nederzetting te verplaatsen. Belangrijk in hun bestaan was het bouwen van monumentale graven als collectieve grafkelders. Van de hunebedden is nu alleen het geraamte nog te zien; oorspronkelijk zijn de hunebedden ingebed geweest in een aarden heuvel.

De nazaten van de hunebedbouwers borduren voort op de manier van leven van hun voorouders. Vanaf circa 2800 voor Christus ontstaat de gewoonte om grafheuvels op te werpen van zand en plaggen. Binnen de gemeentegrenzen

zijn deze grafheuvels bijvoorbeeld nog te vinden in het Elper Noorderveld. In een latere fase worden de doden verbrand en de asresten verzameld in een aarden pot en begraven. Deze zogenaamde urnenvelden zijn in het oosten van de gemeente op vier plaatsen aangetroffen.

Met de ontwikkeling van de celtic fields (ook wel raatakkers genoemd) wordt vanaf 1000 voor Christus een nieuwe landbouwkundige traditie ingezet. De celtic fields zijn complexen van veldjes van circa 40 x 40 meter die omzoomd zijn door lage wallen. Het systeem is gebaseerd op wisselteelt waarbij de akkers afwisselend als bouwland, braakliggend land of huisplaats in gebruik zijn.

Op het Hijkveld en het Elper Noorderveld zijn complexen van celtic fields aangetroffen. Veel celtic fields zijn in latere tijd geëgaliseerd, maar op luchtfoto's zijn de patronen nog herkenbaar.

De esdorpen

Vanaf de negende eeuw na Christus ontstaan de eerste vaste nederzettingen op het Drents Plateau. Deze nederzettingen, de esdorpen, liggen op de overgang van droog naar nat, op de overgangen naar de beekdalen. Het landbouwsysteem wordt in deze periode bepalend voor de ruimtelijke verschijningsvorm van het landschap. Dit systeem kenmerkt zich door een drie-eenheid: de es, het beekdal en de velden.

De essen fungeren als landbouwgrond. In de grasrijke beekdalen graast het vee. Op de niet te bewerken heidevelden worden de schapen geweid. De heideplaggen worden,

vermengd met de stalmest uit de boerderijen, gebruikt als bemesting van de voedselarme essen. Hierdoor krijgen de essen in de loop der eeuwen hun karakteristieke lichte bolling. Rond de essen worden bosjes aangelegd om het vee op afstand te houden.

De esdorpen liggen vaak ingeklemd tussen de beekdalen en de essen. Typisch voor de esdorpen is de aanwezigheid van een brink. Deze brink is de verzamelplaats voor het vee en dient door de aanwezige beplanting als houtleverancier.

Met de uitvinding van de kunstmest komt een einde aan dit landbouwsysteem. De kunstmest biedt mogelijkheden om de tot dan toe onbewerkbare woeste heidegronden in cultuur te brengen.

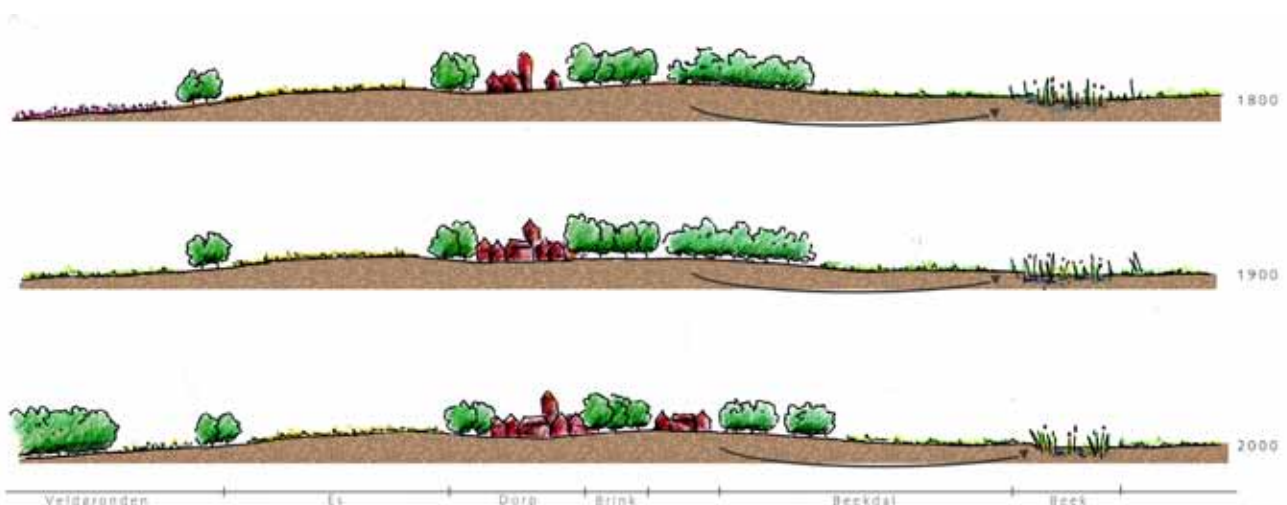
De veenontginningen

Vanaf de zestiende eeuw worden de grote veengebieden in cultuur gebracht. In die tijd groeit de bevolking in de Nederlanden sterk en daarmee groeit de behoefte aan brandstof. De turfwinning wordt daarom steeds grootschaliger aangepakt.

Kooplieden uit Holland kopen grote veencomplexen op, die vervolgens door compagnieën worden ontgonnen. De Smildiger venen worden vanaf 1617 ontgonnen met Hoogersmilde als eerste nederzetting. De aanleg van de Drentsche Hoofdvaart vanaf 1763 geeft de ontginning een grote impuls.

De Drentsche Hoofdvaart wordt de ontginningsbasis en transportas van het gebied. Haaks op de Drentsche Hoofdvaart worden wijken gegraven voor de ontwatering van het veen.

Tussen Hoogersmilde en Assen ontstaat een langgerekt lint van



Ontwikkeling Drentse landschap door de eeuwen heen

bebouwing. Op sommige plaatsen ontstaan zelfs komvormige dorpen (Smilde, Bovensmilde).

De Echtense venen rond Hogeveen worden na 1626 ter hand genomen. In eerste instantie de Hogeveense Vaart en de Middenraai en veel later het Linthorst-Homankanaal (1926) ontsluiten het veengebied.

Ontginning van de heidevelden

Vanaf het begin van de twintigste eeuw worden de heidevelden ontgonnen. De opkomst van de kunstmest en een betere ontsluiting van de gebieden door het verdichten van het wegennet zijn de belangrijkste motoren. Een groot deel van de gronden wordt omgezet in landbouwgebied. Een aanzienlijk deel van de gronden wordt ook voor de bosbouw ingericht. Onder leiding van Staatsbosbeheer worden in het kader van de werkverschaffing en voor het mijnhout dennenbossen aangeplant op de hogere, voor de landbouw minder geschikte gronden, vooral op de stuifzanden op de plateaus. Tegenwoordig zijn deze staatsbossen belangrijke recreatieve verblijfsgebieden. In deze tijd ontstaan de Boswachterijen Hooghalen, Grolloo en Schoonloo, het Heuvinger Zand, het Hooge Veld en delen van het Amer- en Zwiggelterveld, delen van het Laaghaler- en Noorderveld samen met het Noordhijkerzand, delen van het Ter Horster Zand en de Moraine.

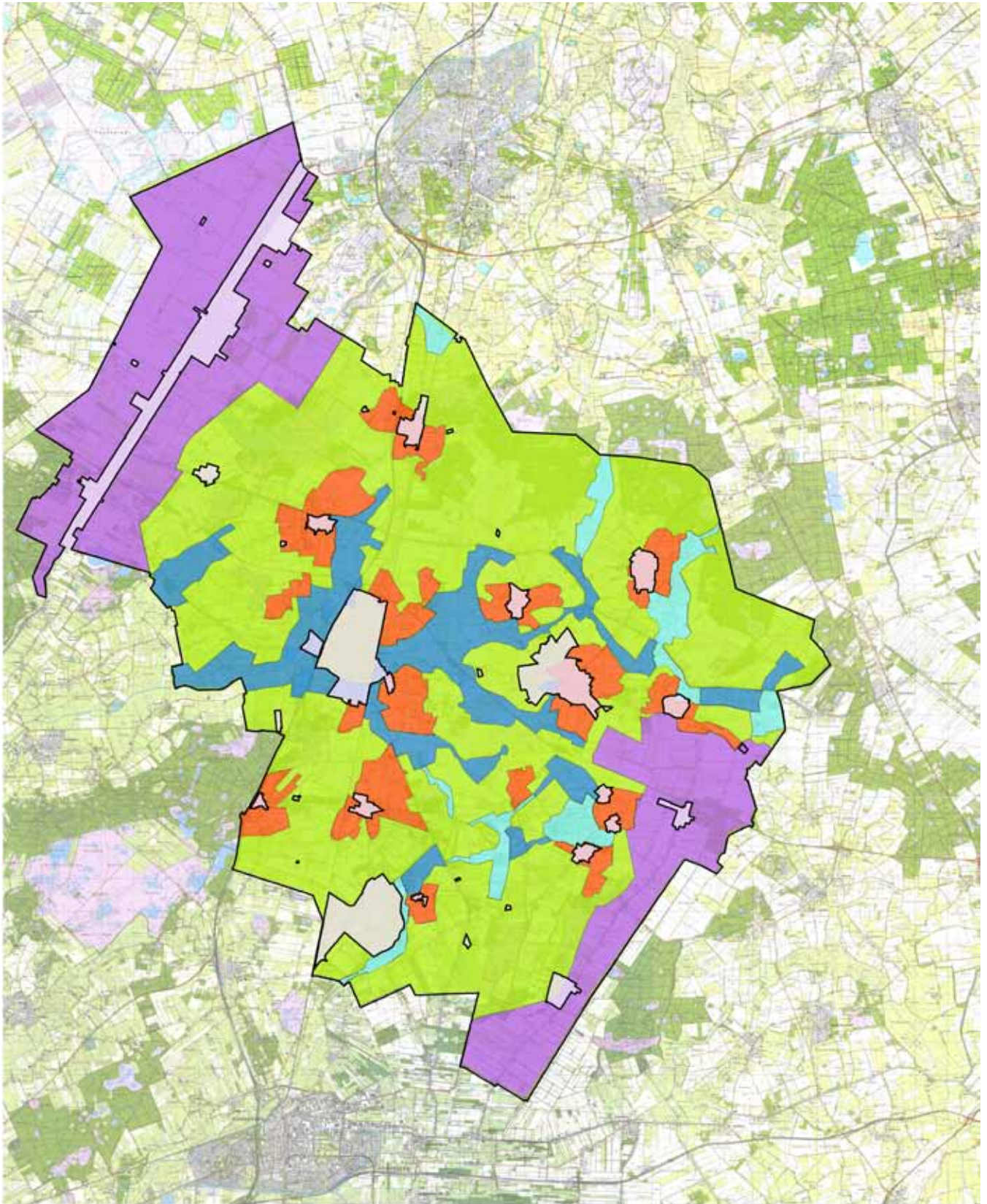
Witteveen ontstaat in deze periode als werkverschaffingsdorp. Volgens een vooropgezet model van een esstructuur met onder andere een kunstbrink wordt het dorp ontwikkeld met 50 arbeiderswoningen, een school en een kerk en later enkele boerderijen. Rond Witteveen is in die tijd 1700 ha grond ontgonnen.

Recente ontwikkelingen

Na de Tweede Wereldoorlog ontstaat een opschaling van het boerenbedrijf om in een grotere voedselproductie te voorzien. Ook in Midden-Drenthe vindt deze schaalvergroting in grote mate plaats. De ruilverkavelingen verbeteren de vaak ondoelmatige verkavelingssituatie en concentreren het boerenbezit. In Midden-Drenthe werden in de periode 1960-1975 de ruilverkavelingen Schoonloo/Grolloo, Broekstreek, Westerbork, Dwingelloo/Smalbroek, Spier en Hijken uitgevoerd.

Bovendien wordt in deze periode het waterhuishoudkundige systeem aangepast om het landbouwkundig gebruik van de gronden te verbeteren. Onder andere de Westerborkerstroom-Beilerstroom-Dwingerstroom wordt in dit kader genormaliseerd.

Een ontwikkeling van een heel andere orde is de opkomst van de recreatiesector. Drenthe wordt meer en meer ontdekt als vakantieprovincie. In Midden-Drenthe heeft dit als gevolg dat diverse bungalowparken en campings tot bloei komen en recreatieve (fiets)routes in het buitengebied worden uitgezet. Dit heeft geresulteerd in een sterk vertakt routestelsel.



Gebiedsindeling Midden Drenthe

Legenda:

- | | |
|---|---|
| ■ Beekdalen (resp. herverkaveld en oorspronkelijk) | ■ Jonge veldontginningen |
| ■ Oude veldontginningen | ■ Veenontginningen |

2.3 Karakteristieke landschappen in Midden-Drenthe

Op basis van de ontstaansgeschiedenis en de huidige verschijningsvorm van het landschap kan binnen de gemeente Midden-Drenthe onderscheid worden gemaakt in twee landschappelijke hoofdeenheden: het Drents Plateau en de venen aan de randen. Daarbinnen kunnen vier landschappelijke deelgebieden worden onderscheiden:

- **Het plateau met:**
 - de beekdalen;
 - de oude ontginningen van de essen en de dorpen;
 - de jongere ontginningen met agrarische gronden, grootschalige boscomplexen en woeste gronden (heiderestanten en stuif zanden).
- **De rand met:**
 - de veenontginningen.

Deze deelgebieden sluiten aan bij de gemaakte indeling in het Landschapsbeleidsplan en het bestemmingsplan Buitengebied. Binnen het bestemmingsplan wordt echter een iets andere naamgeving gehanteerd:

Landschapstype	Bestemming in bestemmingsplan
Beekdalen	Agrarisch met waarden 3 en 4
Oude veldontginningen	Agrarisch met waarden 2
Jonge veldontginningen	Agrarisch met waarden 1
Veenontginningen	Agrarisch met waarden 1



Beeldkwaliteitsrichtlijnen per landschapstype



De gemeente Midden-Drenthe wil de kwaliteiten van het landschap hoog houden, maar ook mogelijkheden bieden voor nieuwe ontwikkelingen.

In het Landschapsbeleidsplan wordt geconstateerd dat door diverse ontwikkelingen in de loop der jaren, zoals schaalvergroting en ruilverkavelingen, de landschappelijke verschillen binnen de gemeente vervagen. De inzet van het Landschapsbeleidsplan is er op gericht om juist de verschillen te accentueren. Het beeldkwaliteitsplan bouwt hierop voort. Hierbij past het principe van ‘behoud door ontwikkeling’, waarbij nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan het behouden en versterken van bestaande kwaliteiten. Ontwikkelingen bieden daardoor kansen voor landschapsbehoud en -versterking. Dit principe vormt het vertrekpunt voor de beeldkwaliteitsrichtlijnen voor diverse ontwikkelingen in het buitengebied.

In dit hoofdstuk worden de richtlijnen per landschapstype genoemd. In hoofdstuk 4 komen de aanvullende richtlijnen per ontwikkeling aan bod. Deze richtlijnen staan naast de richtlijnen per landschapstype.

3.1 De beekdalen

Landschap

Na het opheffen van de markegrenzen zijn de beekdalen verdeeld onder de eigenaren. Dit heeft geleid tot een strokenverkaveling haaks op de beek. Om het vee te keren, werden de perceelsgrenzen beplant, vooral met elzen. Bij de Elperstroom en de Hijkerleek is dit patroon nog steeds herkenbaar. In andere beekdalen is de verkavelingsvorm nog wel zichtbaar.

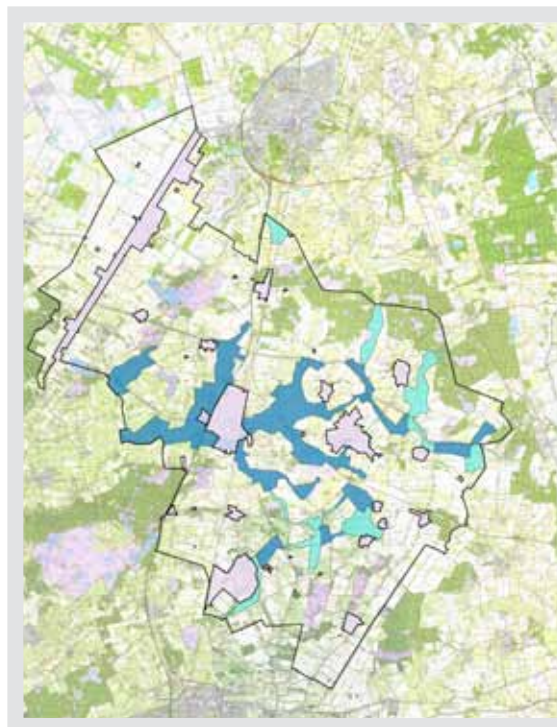
De overgang van een besloten beekdallandschap in de bovenloop naar een wijd en open middengebied is goed te zien in het dal van de Beilerstroom ten oosten van Beilen, waar het beekdal een grote breedte bezit. In de gemeente is een groot deel van de beekdalen ruilverkaveld ten behoeve van de landbouw. De smalle strokenverkaveling is hier vervangen door een bredere, bijna blokvormige verkaveling. Ook zijn meanderende beeklopen genormaliseerd.

Veel beekdalen worden aan beide zijden begrensd door wegen, die meest beplant zijn. Verbindende wegen doorsnijden het beekdal loodrecht.

Van oudsher komt bebouwing in de beekdalen niet voor.

Tegenwoordig is aan de randen van vooral de ruilverkavelde beekdalen agrarische bebouwing te vinden. Deze bebouwing is gesitueerd direct aan de weg. De bebouwing is relatief nieuw.

De erfbeplanting varieert van beplanting rondom het erf tot het ontbreken van beplanting.



Landschappelijke onderlegger beekdalen	
Abiotisch patroon	Uitgesneden smeltwaterdalen Drents Plateau Eerdgronden en veengronden
Occupatiepatroon	
<i>water</i>	Beken met meanderend verloop; enkele beken genormaliseerd Voedselrijk kwelwater
<i>wegen</i>	Langs de rand van het beekdal
<i>bebouwing</i>	Van oudsher is er geen bebouwing in de beekdalen. Grote agrarische bedrijven aan de rand van ruilverkavelde beekdalen
<i>beplanting</i>	Houtwallen (elzensingels) haaks op de beek Onregelmatige wegbeplanting, soms met onderbegroeiing, langs de wegen langs de beekdalen
<i>erven</i>	Erven direct gekoppeld aan de weg Voorzijde gericht op de weg; achterzijde richting de beek Erfbeplanting varieert
<i>verkaveling</i>	Van oorsprong een smalle strokenverkaveling haaks op de beek Door de ruilverkaveling een schaalvergroting naar bredere kavels

Toelichting richtlijnen beekdalen

Een aantal beekdalen hebben nog de karakteristieke eigenschappen die de beekdalen vroeger ook hadden. In deze beekdalen komt geen bebouwing voor. In het bestemmingsplan zijn deze beekdalen aangegeven als 'Agrarisch met waarden 3'. Nieuwe bebouwing wordt in deze beekdalen uitgesloten in het bestemmingsplan.

Een flink aantal beekdalen is herverkaveld. Hier heeft een flinke schaalvergroting plaatsgevonden, beken zijn vaak genormaliseerd. In deze beekdalen komt wel bebouwing voor. In het bestemmingsplan zijn deze beekdalen benoemd als 'Agrarisch met waarden 4'. In deze beekdalen zijn voornamelijk agrarische bedrijven gevestigd. In het ontwerpbestemmingsplan is bij recht uitbreiding mogelijk tot 1,5 ha, met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels tot 2 ha. De richtlijnen die hier worden benoemd, hebben dan ook alleen betrekking op deze beekdalen.

De boerenerven in de beekdalen kenmerken zich door een rechthoekige, bijna vierkante erfopzet. In het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan wordt deze erfopzet versterkt door het zoekgebied van het bouwvlak te begrenzen tot maximaal 180 m diepte en 140 m als maximale breedte. De oppervlakte van het bouwvlak daarbinnen is maximaal 1,5 ha bij recht.

Een duidelijke hiërarchie op het erf en een royaal voorerf versterken het aanzicht van een boerenerv. Het is dus niet wenselijk dat in bestaande situaties nieuwe agrarische gebouwen dicht op de openbare weg worden gebouwd of in de

voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Daarom wordt voorgesteld dat nieuwe agrarische bebouwing achter de achtergevel van de bedrijfswoning ligt of op meer dan 20 m van de openbare weg. In dat geval is de afstand tot de weg zodanig dat de positie van de agrarische bebouwing niet meer het beeld van het erf vanaf de openbare weg domineert.

Voor een goede ordening op het erf zal de positionering van nieuwe agrarische bebouwing moeten aansluiten bij de richting van de overige gebouwen op het erf en bij voorkeur ook bij de hoofdrichting van het landschap. Zo wordt een verrommeling van de agrarische erven zoveel mogelijk voorkomen.

De beekdalen werden van oudsher gekenmerkt door houtwallen haaks op de beekloop. Bij de beplanting van de erfgrenzen kan op dit principe worden aangesloten. Bij erven moeten derhalve in ieder geval de erfgrenzen haaks op de beekloop (en daarmee vaak haaks op de openbare weg) worden beplant. Zo wordt de karakteristiek van de oude beeklopen op eigentijdse wijze teruggebracht.

Om te voorkomen dat de ruimte tussen de openbare weg en het agrarisch bouwblok over een grote breedte aaneengesloten wordt verhard, is voor het aanbrengen van verharding breder dan 2 meter voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de openbare weg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze vergunning is niet vereist als er niet meer dan drie uitritten worden aangelegd. Twee in- en uitritten voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis. De in- en uitritten voor de agrarische bedrijvigheid zijn maximaal 17 m breed langs de straatzijde, de oprit is maximaal 7 m breed. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.

Richtlijnen beekdalen

- Vasthouden aan een rechthoekige erfopzet. De agrarische bebouwing staat binnen een rechthoekig bouwvlak van maximaal 1,5 ha. Het zoekgebied van het bouwvlak ligt in een denkbeeldige rechthoek waarbij de diepte van de rechthoek maximaal 180 m bedraagt en de breedte 140 m.
- Nieuw toe te voegen agrarische bebouwing ligt achter de achtergevel van de bedrijfswoning of minimaal 20 m vanaf de openbare weg.
- De hoofdvorm van het erf sluit aan bij de richting van het landschap; de situering van de nieuw toe te voegen agrarische bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf en bij voorkeur ook bij de richting van het landschap.
- Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 50% beplanting, waarbij in ieder geval de beide zijden van het erf haaks op de weg en de beekloop worden beplant.
- Erven worden ruimtelijk gescheiden van de openbare weg middels beplanting op het voorerf.
- Maximaal twee uitritten per agrarisch bedrijf. Eén uitrit voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis. De uitrit voor de agrarische bedrijvigheid is maximaal 17 m breed langs de straatzijde en versmalt tot maximaal 7 m breed op het voorerf. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.



Principeschets
oude veldontginningen



1900



1950



Luchtfoto 2005

3.2 De oude veldontginningen

Landschap

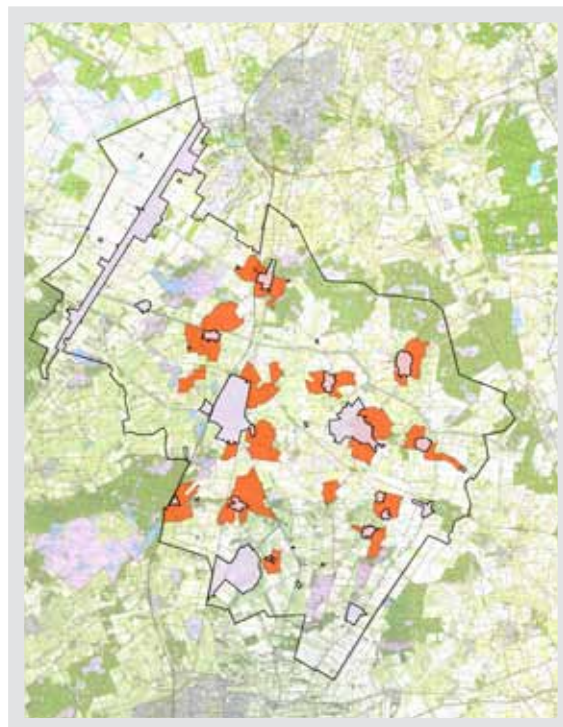
De oude veldontginningen zijn de gronden die als eerste zijn ontgonnen. Deze gronden hebben deel uitgemaakt van het landbouwsysteem van de esdorpen. Het merendeel van de gronden bestaat uit essen.

De oude veldontginningsgronden liggen hoger. Deze hogere ligging wordt bovendien geaccentueerd door de bolle vorm van de essen. De essen sluiten voor het grootste deel direct aan op de dorpen. Oorspronkelijk zijn de essen omgeven door een esrandbosje (een houtwal) van eik om het wild en het vee te keren en als hakhout te kunnen dienen. Rond de Holtesch bij Hooghalen en de Ter Horster Esch ten zuiden van Beilen zijn nog relictten van deze esrandbosjes overgebleven.

De bebouwing stond van oudsher in de dorpen, vaak aan de rand van de es. Over de es liepen zandpaden als kortste verbinding tussen de dorpen. In een latere fase zijn rond de essen wegen aangelegd, waarlangs later ook bebouwing is ontstaan.

Na de opheffing van de marke zijn de esgronden verdeeld onder de markegenoten. Hierdoor is de huidige blokvormige verkaveling van de essen ontstaan.

De bebouwing bestaat uit oude boerderijen van het hallehuistype, waarbij woonhuis en stal zich onder één dak



bevinden. De oudste boerderijen staan met de achterzijde naar de weg gekeerd. Erfbeplanting bestaat uit boomgroepen en boomgaarden. Vaak wordt het erf aan één zijde begeleid door houtwallen.

Landschappelijke onderlegger oude veldontginningen	
Abiotisch patroon	Hogere ruggen Drents plateau Enkeerdgronden
Occupatiepatroon	
<i>water</i>	Ontbreekt
<i>wegen</i>	Oude zandpaden over de es Nieuwe wegen rond de es
<i>bebouwing</i>	In dorpen aan de es Later ook langs de randen van de es Essen zijn van oudsher onbebouwd
<i>beplanting</i>	Relatief veel beplanting Essen oorspronkelijk omringd met een dichte houtwal met eik Wegen veelal beplant
<i>erven</i>	Erven direct gekoppeld aan de weg Voorzijde gericht op de es of de weg Erfopzet onregelmatig Erfbeplanting met name in boomgroepen op het voorerf of achtererf; Informele overgang van erf naar weg
<i>verkaveling</i>	Van oorsprong onverkaveld, na opheffing van de marke een blokvormige verkaveling vanuit de randen

Toelichting richtlijnen oude veldontginningen (Agrarisch met waarden 2)

In het ontwerpbestemmingsplan zijn de oude veldontginningsgronden bestemd als 'Agrarisch met waarden 2'. Een agrarisch bedrijf binnen de oude veldontginningsgronden heeft bij recht een uitbreidingsmogelijkheid tot 1 ha bouwvlak, met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan dit worden vergroot tot 1,5 ha.

Binnen de oude veldontginningsgronden liggen ook de essen. Deze essen hebben een aanduiding 'es'. Bebouwing binnen deze aanduiding mag bij recht 500 m² uitbreiden of met maximaal 10% van het bestaande bebouwingsoppervlak, tot een maximaal bouwvlak van 1 ha. Deze beperking komt voort uit het feit dat essen van oudsher onbebouwd zijn en landschappelijk en cultuurhistorisch zeer waardevol zijn.

Een van de ruimtelijke kenmerken van bebouwing op de veldontginningsgronden is dat de erfopzet onregelmatig is. Van oudsher is de bebouwing op deze erven georganiseerd rond een (denkbeeldige) centrale ruimte. Tegenwoordig is van deze opzet weinig terug te zien, omdat de meeste erven juist rechthoekig zijn opgezet.

Om het onderscheid tussen de verschillende landschappen te benadrukken, wordt er voor gekozen om het agrarisch bouwvlak op de oude veldontginningen, in tegenstelling tot de agrarische bouwpercelen in de andere landschapstypes geen vierhoek te laten vormen met een maximale diepte- en breedtemaat. Het agrarisch bouwvlak dient wel aaneengesloten te zijn en bedraagt maximaal 1 ha.

De vorm van het bouwvlak wordt vrijgelaten, maar bij substantiële vergrotingen (500 m² en groter of vergroting van minimaal 10% van bestaande oppervlakte van het bouwvlak) wordt vanwege de ouderdom en gevoeligheid van de gronden getoetst aan nadere eisen.

Om de opzet van het bouwperceel compact te houden, wordt voorgesteld dat de voorgevel van de agrarische bebouwing maximaal 50 m gemeten uit het hart van de voorgevel van de

bedrijfswoning ligt. Middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels kan een grotere afstand worden toegestaan, mits er zwaarwegende bedrijfseconomische belangen zijn. Dan kan ook worden getoetst aan de specifieke richtlijnen voor nieuwe agrarische bebouwing.

Aangezien het niet wenselijk/passend is dat in bestaande situaties nieuwe agrarische gebouwen dicht op de openbare weg worden gebouwd en in de bestaande rooilijn, is in het bestemmingsplan de bouwregel opgenomen dat de bedrijfsgebouwen minimaal 6 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd. Indien de bedrijfswoning op een afstand groter dan 20 m van de weg staat of als er geen bedrijfswoning aanwezig is, dan zal de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de openbare weg minimaal 20 m bedragen.

Erfbeplanting in de oude veldontginningen bestond vaak uit boomgroepen op het erf. Dit kunnen fruitbomen of notenbomen zijn. Om dit karakter terug te brengen, wordt geen beplanting van erfgronden gevraagd, maar een beplanting in boomgroepen op het erf. Hierbij is de grootte van de boomgroep afhankelijk van de grootte van de nieuw te realiseren bebouwing.

Om te voorkomen dat de ruimte tussen de openbare weg en het agrarisch bouwvlak over een grote breedte aaneengesloten wordt verhard, is voor het aanbrengen van verharding breder dan 2 meter voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de openbare weg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze vergunning is niet vereist als er niet meer dan drie uitritten worden aangelegd. Twee in- en uitritten voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis. De in- en uitritten voor de agrarische bedrijvigheid zijn maximaal 17 m breed langs de straatzijde, de oprit is maximaal 7 m breed. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.

Richtlijnen oude veldontginningen

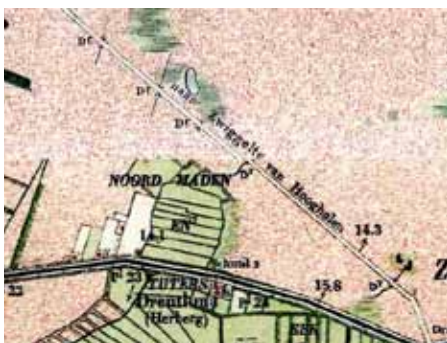
- Agrarische bebouwing ligt binnen aaneengesloten bouwvlak van 1 ha.
- Erfopzet varieert, maar agrarische bebouwing staat binnen een aaneengesloten bouwvlak van maximaal 1 ha en daarbinnen staat een gevel van de agrarische bebouwing maximaal 50 m uit het hart van de voorgevel van de bedrijfswoning.
- Nieuw toe te voegen agrarische bebouwing oriënteert zich op het erf (en niet op de openbare weg) en staat daardoor bij voorkeur niet in een rooilijn.



- Nieuw toe te voegen agrarische bebouwing ligt minimaal 6 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of minimaal 20 m vanaf de openbare weg.
- Erven worden voorzien van beplanting in boomgroepen: bij nieuw toe te voegen agrarische bebouwing wordt een boomgroep gerealiseerd waarvan de omvang via maatwerk wordt bepaald.
- Erven worden ruimtelijk gescheiden van de openbare weg, bij voorkeur via een uitrit van minimaal 10 m lengte of middels beplanting op het voorerf.
- Maximaal twee uitritten per agrarisch bedrijf. Eén uitrit voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis. De uitrit voor de agrarische bedrijvigheid is maximaal 17 m breed langs de straatzijde en versmalt tot maximaal 7 m breed op het voorerf. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.



Principeschets
jonge veldontginningen



1900



1950



Luchtfoto 2005

3.3 De jonge veldontginningen

Landschap

Het grootste deel van de jongere ontginningen op het plateau dateert uit het begin van de twintigste eeuw. Het zijn relatief grote gebieden die op planmatige wijze zijn ontgonnen. De kavelrichting was veelal een voortzetting van de bestaande grenzen in de omgeving. Er is een min of meer blokvormig wegpatroon uitgezet met daarbinnen meerdere blokvormige kavels voor een goed landbouwkundig gebruik. Ze worden van elkaar gescheiden door sloten en afrasteringen. Binnen het patroon van doorgaande wegen ligt een fijnmazig patroon van zandwegen.

Voor een belangrijk deel zijn de jongere ontginningen bebost. Vrijwel de gehele noordelijke rand van de gemeente wordt gevormd door uitgestrekte boscomplexen. In de bossen liggen de buitenplaatsen Dennenrode en Hooghalen die geheel in de omgeving zijn opgegaan.

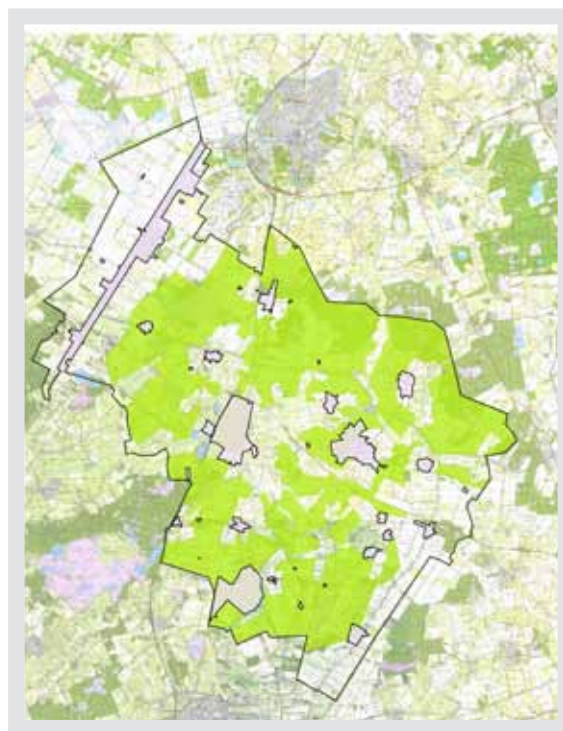
Langs de doorgaande wegen is bebouwing ontwikkeld.

Hierbij gaat het om relatief nieuwe bedrijven. De huidige boerenerven zijn groot in vergelijking met de andere deelgebieden. Erfbeplanting is beperkt aanwezig.

Door onder andere de begeleidende beplanting langs wegen en kanalen, de aanleg van nieuwe houtsingels en bosjes en de bouw van recreatiecomplexen is de oorspronkelijke open karakteristiek van de veldontginningen verdwenen.

Een deel van de oude woeste gronden is nooit ontgonnen.

Deze stuifzand- en heidegebieden zijn nu belangrijke natuurgebieden. Resten van stuifzandgebieden zijn het

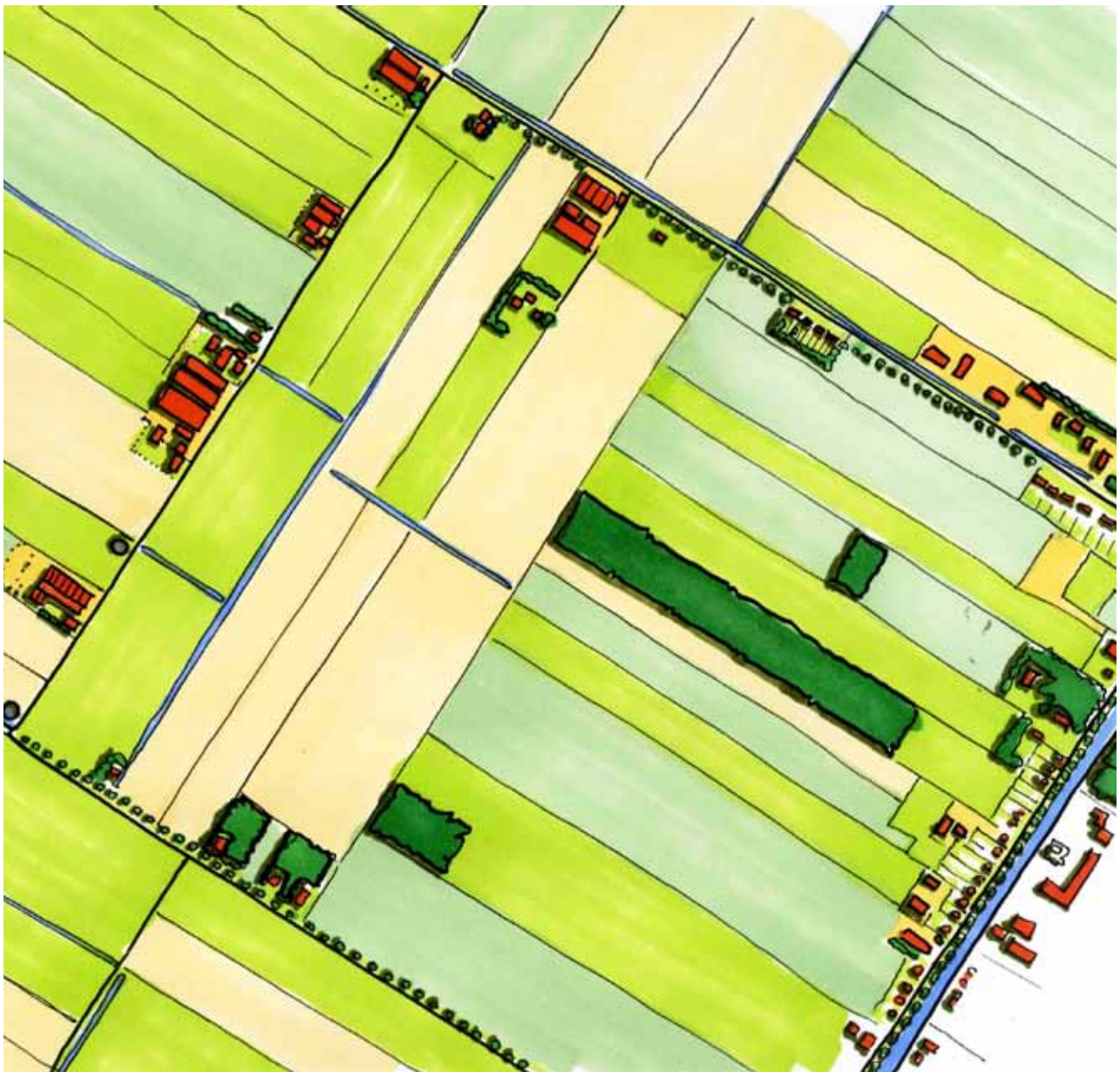


Mantingerzand, het Balingierzand, het Hullenzand, het Groote Zand, delen van het Hijkerveld en het Orvelterzand.

Toelichting richtlijnen

De richtlijnen voor de jonge veldontginningen komen overeen met de richtlijnen voor de veenontginningen, omdat de gewenste verschijningsvorm van de erven overeenkomt. In het bestemmingsplan vallen zowel de jonge veldontginningen als de veenontginningen onder één bestemming: Agrarisch met waarden 1. In paragraaf 3.4 zijn de richtlijnen voor de jonge veldontginningen terug te vinden.

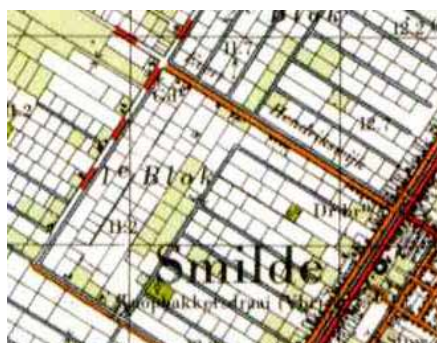
Landschappelijke onderlegger jonge veldontginningen	
Abiotisch patroon	Hogere delen Drents Plateau Zandgronden, stuifzandgebieden
Occupatiepatroon	
<i>water</i>	Ten behoeve van de landbouw zijn sloten voor de afwatering aangelegd
<i>wegen</i>	Rechtlijnig volgens vooropgezet patroon
<i>bebouwing</i>	Langs wegen Vooral agrarische bebouwing Recreatieparken in of nabij de boscomplexen
<i>beplanting</i>	Langs wegen en kanalen Staatsbossen, met name langs de noordrand van de gemeente
<i>erven</i>	Erven direct gekoppeld aan de weg Voorzijde gericht op de weg of het kanaal Erfopzet rechthoekig Erfbeplanting beperkt; nieuwe stallen liggen vaak naakt in het landschap
<i>verkaveling</i>	Blokvormig, vaak geometrisch patroon



Principeschets
Veenontginningen



1900



1950



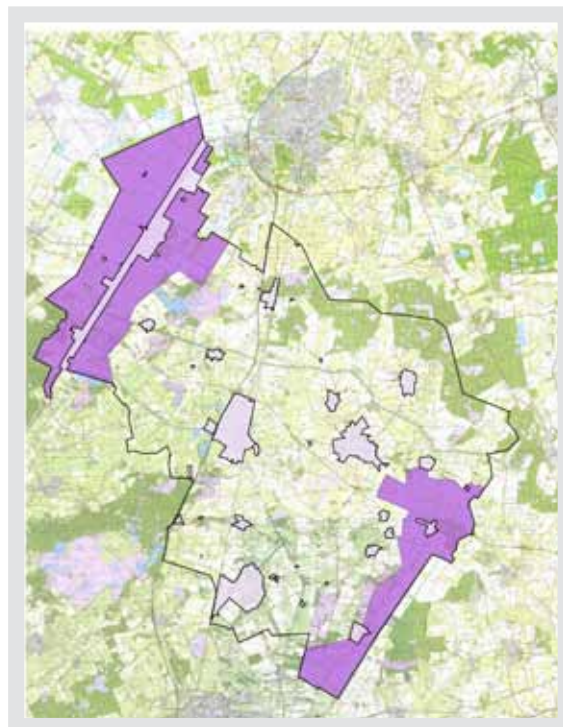
Luchtfoto 2005

3.4 Veenontginningen

Landschap

De Echtense en Smildiger venen behoren tot het hoogveenontginningslandschap binnen de provincie Drenthe. Deze veengebieden kenmerken zich door een kanalenstelsel dat het gebied ontsluit en de verschillende gebieden met elkaar verbindt. Bijzonder is het Oranjekanaal dat het Drents Plateau doorsnijdt en de Smildiger venen verbindt met het veengebied rond Emmen.

Typerend voor de veengebieden is een rationele verkaveling. Haaks op het hoofdkanaal zijn wijken gegraven in een systematisch ritme op dezelfde onderlinge afstand. De bebouwing is geconcentreerd in linten. Beplanting is beperkt aanwezig, waardoor de veengebieden relatief open zijn. Vanwege de verschillende ontginningsgeschiedenis worden het veenkoloniaal landschap van Smilde en van Nieuw Balinge apart toegelicht.



Landschappelijke onderlegger veenkoloniaal landschap Smilde	
Abiotisch patroon	Veengronden, deels afgegraven
Occupatiepatroon	
<i>water</i>	Drentsche Hoofdvaarten Middenraai als belangrijkste dragers Wijken en zwetsloten
<i>wegen</i>	Volgens rationeel patroon, passend in ontginningsstructuur Langs de hoofdwatgangen ook hoofdontsluiting gebied Langs de belangrijkste wijken loopt vaak aan één zijde een weg
<i>bebouwing</i>	Tweezijdige lintbebouwing met een sterke menging van functies langs de Drentsche Hoofdvaart Voornamelijk agrarische bebouwing in het buitengebied Lintbebouwing langs de Middenraai met in de dorpen een afwisseling van agrarische bebouwing en woonhuizen; in het buitengebied met name agrarische bebouwing
<i>beplanting</i>	Aangeplante recreatieve bosgebieden bij Smilde en Hoogersmilde; bosgebied bij Witteveen Beplanting Mantingerzand als markante grens veengebied Nieuw Balinge Wegbeplanting langs zijwegen haaks op de Drentsche Hoofdvaart Stevige beplanting langs de Middenraai Boerenerven beperkt beplant, woonerven sterk beplant
<i>erven</i>	Erven direct gekoppeld aan de weg of aan brug over het kanaal (Nieuw Balinge) Voorzijde gericht op het kanaal of de weg Langs de vaart langgerekte erfopzet (stallen achter boerderij), langs de wegen in het land brede erfopzet (stallen naast boerderij) Erfbeplanting met name op het voorerf; stallen liggen vaak naakt in het landschap
<i>verkaveling</i>	Noordelijk deel regelmatige blokverkaveling Rond Hoogersmilde en Nieuw Balinge regelmatige strokenverkaveling



Het veenkoloniale landschap van Smilde

De Drentsche Hoofdvaart vormt de basis van de ontginningen rond Smilde. In het huidige landschap zijn de verschillende fasen van ontginning nog zichtbaar. Rond Hoogersmilde, waar de ontginning is begonnen, is het landschap kleinschaliger en minder systematisch verkaveld dan in het noordelijker deel rond Smilde. Het Fochteloërveen vormt het restant van het grote veengebied. De grens tussen het ontgonnen en onontgonnen deel is markant en goed zichtbaar.

De bebouwing concentreert zich langs de Drentsche Hoofdvaart. Vooral de westzijde is sterk bebouwd. Woonhuizen en agrarische bebouwing wisselen elkaar af. Door de verdichte opzet van het lint zijn veel boerenbedrijven naar achteren uitgebreid. Veel erven hebben hierdoor een langgerekte opzet. Dit is een andere ontwikkeling dan die van de bebouwing buiten het lint langs de Drentsche Hoofdvaart. De boerenerven in die linten zijn vaak in de breedte uitgebreid. De weg wordt vaak als onderdeel van het erf meegenomen.

Vanwege milieuzoneringen zijn steeds meer boerenbedrijven in het bebouwingslint genoodzaakt hun erfopslag elders te regelen. Het bestemmingsplan voorziet hier in. De lintbebouwing langs de Drentsche Hoofdvaart valt buiten het plangebied van dit beeldkwaliteitsplan, de locaties voor mestopslag vallen wel binnen de grenzen van dit beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan Buitengebied.

De beplanting op de erven varieert. Hoe groter het erf, hoe minder erfbeplanting aanwezig is. De erven met een woonfunctie zijn opvallend sterk beplant.

Het veenkoloniale landschap van Nieuw-Balinge en Witteveen

De veenontginningen rond Nieuw-Balinge kenmerken zich door een sterke strokenverkaveling, die richting Witteveen overgaat in een meer regelmatige blokvormige verkaveling. De grens van het veengebied is bij Nieuw-Balinge goed zichtbaar. De overgang naar het achterliggende Mantingerzand is duidelijk te herkennen.

De bebouwing is geconcentreerd langs de Middenraai, die het veengebied doorsnijdt, en in de dorpen Nieuw-Balinge en Witteveen. Nieuw-Balinge ligt op de grens van het veengebied en de hogere gronden van het Groote Veld. Het dorp is in de achttiende eeuw gesticht bij de ontginning van het veengebied, nadat de Middenraai was gegraven. Er is een duidelijk onderscheid tussen de 'dorpszijde' met de doorlopende weg en de landzijde waar de percelen per brug bereikbaar zijn. Witteveen is een bijzonder dorp. Als jongste dorp van Drenthe is het als werkverschaffingsdorp gesticht. Opvallend is de eenduidige, systematisch opgezette lintbebouwing langs de J.B. Kanweg.

De boerenerven liggen merendeels langs de Middenraai. De bebouwing is op het kanaal gericht. De erven zijn behoorlijk beplant, variërend van eenzijdige tot driezijdige beplanting. Achter dit bebouwingslint langs het kanaal liggen korte bebouwingslinten met boerenerven van een opvallend grote schaal. Deze erven zijn slechts beperkt beplant. De grootste erven kennen de minste beplanting. Hier liggen veel stallen naakt in het landschap.

Richtlijnen jonge veld- en veenontginningen (Agrarisch met waarden 1)

De jonge veldontginningen en de veenontginningen hebben een andere ontwikkelingsgeschiedenis en een andere ondergrond. Toch vertoont de verschijningsvorm van de erven in beide gebieden overeenkomst. Bovendien zijn beide gebieden in het bestemmingsplan tot één bestemming gerekend en daarmee kennen de gebieden dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden. Daarom zijn de richtlijnen voor de jonge veldontginningen en de veengebieden gecombineerd.

In het ontwerpbestemmingsplan hebben beide gebieden de bestemming Agrarisch met waarden 1. De agrarische bouwpercelen mogen bij recht worden uitgebreid tot 1,5 ha en met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels tot 2 ha. Vanwege mogelijke milieubelemmeringen is het mogelijk om onder voorwaarden mestilo's op afstand van het erf te realiseren.

De boerenerven in de jonge veldontginningen en de veenontginningen hebben een rechthoekige erfopzet. De breedte en de diepte van deze erven variëren. Uit landschappelijk oogpunt is het wenselijk dat de erfopzet langwerpig en rechthoekig is, waarbij de diepte groter is dan de breedte. In het bestemmingsplan en in het beeldkwaliteitsplan is hierop ingespeeld door het zoekgebied van het bouwvlak te begrenzen tot maximaal 200 m diepte en 125 m breedte. De oppervlakte van het bouwvlak daarbinnen is maximaal 1,5 ha bij recht. In het geval op het erf dieren worden gehouden is uitbreiding van stallen niet zonder meer mogelijk.

Een duidelijke hiërarchie op het erf en een royaal voorerf versterken het aanzicht van een boeren erf. Het is dus niet wenselijk dat in bestaande situaties nieuwe agrarische gebouwen dicht op de openbare weg worden gebouwd of in de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning. Daarom is de bouw-

regel opgenomen dat nieuwe agrarische bebouwing achter de achtergevel van de bedrijfswoning ligt. Indien de bedrijfswoning op een afstand groter dan 20 m van de weg staat of als er geen bedrijfswoning aanwezig is, dan zal de afstand van de bedrijfsgebouwen tot de openbare weg minimaal 20 m bedragen. In dat geval is de afstand tot de weg zodanig dat de positie van de agrarische bebouwing niet meer het beeld van het erf vanaf de openbare weg domineert.

Voor een goede ordening op het erf is nieuwe agrarische bebouwing georiënteerd op de openbare weg. Dit sluit ook merendeels aan bij de huidige ordening van stallen op het erf. Zo wordt een verrommeling van de agrarische erven zoveel mogelijk voorkomen.

De veenontginningen en de jonge veldontginningen kenmerken zich door hun openheid. De erven liggen als groene eilanden in het gebied of aan de randen daarvan. Juist door deze kleine concentraties van bebouwing en beplanting wordt de openheid rondom benadrukt. Bij de beplanting van de erfgrenzen wordt hierop aangesloten. Een beplanting van 65% van de erfgrenzen, waarvan in ieder geval drie hoeken worden beplant, versterkt het gewenste landschappelijke beeld.

Om te voorkomen dat de ruimte tussen de openbare weg en het agrarisch bouwblok over een grote breedte aaneengesloten wordt verhard, is voor het aanbrengen van verharding breder dan 2 m voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de openbare weg een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden nodig. Deze vergunning is niet vereist als er niet meer dan drie uitritten worden aangelegd. Twee in- en uitritten voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis. De in- en uitritten voor de agrarische bedrijvigheid zijn maximaal 17 m breed langs de straatzijde en versmalt tot 7 m breed op het voorerf. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.

Richtlijnen jonge veld- en veenontginningen

- Vasthouden aan een rechthoekige erfopzet. De agrarische bebouwing staat binnen een rechthoekig bouwvlak van maximaal 1,5 ha, waarbij de breedte van het bouwvlak altijd kleiner is dan de diepte. Het zoekgebied van het bouwvlak ligt in een denkbeeldige rechthoek waarbij de diepte van de rechthoek maximaal 200m bedraagt en de breedte 125m.
- De hoofdvorm van het erf sluit aan bij de richting van het landschap; de situering van de nieuw toe te voegen agrarische bebouwing sluit aan bij de hoofdrichting op het erf en bij voorkeur ook bij de richting van het landschap.
- Nieuw toe te voegen agrarische bebouwing ligt achter de achtergevel van de bedrijfswoning of minimaal 20 m vanaf de openbare weg.
- Nieuw toe te voegen agrarische bebouwing oriënteert zich op de openbare weg.
- Erfgrenzen worden voorzien van minimaal 65% beplanting, waarbij in ieder geval drie hoeken van het erf worden beplant.
- Erven worden ruimtelijk gescheiden van de openbare weg, bij voorkeur via een uitrit van minimaal 10 m lengte of middels beplanting op het voorerf.
- Maximaal twee uitritten per agrarisch bedrijf. Eén uitrit voor de agrarische bedrijvigheid en één uitrit voor het woonhuis. De uitrit voor de agrarische bedrijvigheid is maximaal 17 m breed langs de straatzijde en versmalt tot maximaal 7 m breed op het voorerf. De uitrit voor het woonhuis is aan de straat maximaal 5 m breed.



Beeldkwaliteitsrichtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen



In dit hoofdstuk wordt een voorzet gegeven hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen. Achtereenvolgens komen de volgende ruimtelijke ontwikkelingen aan bod:

- schaalvergroting van agrarische bedrijven: stallen en loodsen
- schaalvergroting van agrarische bedrijven: silo's
- paardenhouderijen
- Woningen via vervangende nieuwbouw
- Nieuwe woningen via Ruimte voor Ruimte-regeling
- Wonen in vrijkomende agrarische bebouwing (functieverandering)

Deze ontwikkelingen komen verspreid over het hele gemeentelijke grondgebied voor. In dit hoofdstuk zijn daarom specifiek voor deze ontwikkelingen richtlijnen opgenomen. Deze richtlijnen staan naast de richtlijnen voor de deelgebieden. Beide richtlijnen samen vormen het toetsings- en afwegingskader bij deze nieuwe ontwikkelingen. De richtlijnen in dit hoofdstuk worden vooral gebruikt als een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied nodig is.

In het navolgende zullen per ontwikkeling een beschrijving en de belangrijkste aandachtspunten worden gegeven. Vervolgens worden richtlijnen benoemd. Om de richtlijnen en de aandachtspunten te illustreren, zijn voorbeelden opgenomen. Met tekeningen en fotomontages worden de richtlijnen zo helder mogelijk vertaald in concrete situaties.

4.1 Schaalvergroting van agrarische bedrijven

De landbouwstructuur verandert. De verwachting is dat de komende 10 jaar het aantal agrariërs in de gemeente Midden-Drenthe zal zijn gehalveerd. Dit betekent dat er dan nog circa 300 landbouwbedrijven in de gemeente zullen zijn. Het landbouwareaal zal naar verwachting met slechts 5% afnemen. Desondanks zal de gronddruk wel toenemen door een verdere extensivering van de landbouw en een toenemende druk van de landbouw buiten de gemeentegrenzen. De overblijvende landbouwbedrijven kunnen grofweg worden verdeeld in schaalvergroters, verdiepers, verbreders of een combinatie daarvan.

Binnen de gemeente is voldoende grond voorhanden om bedrijven een schaalvergroting te laten doormaken. Deze schaalvergroting zal zich in alle sectoren voordoen.

Bij de melkveehouderij wordt eerst geïnvesteerd in gebouwen en daarna in koeien en grond. Bij de akkerbouw wordt eerst geïnvesteerd in grond en daarna in extra (en hogere) bebouwing en machines.

Uitbreiden kan geleidelijk gaan (het zogenaamde doorontwikkelen) of juist in grote stappen (een schaalsprong). Beide wijzen van uitbreiding hebben impact op de ruimtelijke beleving van de gemeente Midden-Drenthe. Het doorontwikkelen betekent een verlenging, verhoging of verbreding van de stallen, terwijl bij een schaalsprong vaak een geheel nieuwe stal wordt gerealiseerd.

Bij de melkveehouderij is vooral behoefte aan nieuwe, grotere stallen. De nieuwe stallen variëren in omvang van 40 tot 50 m breedte en 80 tot 100 m lengte. Ook de goot- en de nokhoogte van deze stallen nemen toe (tot ongeveer 4 m respectievelijk 15 m). Dergelijke stallen bieden leefruimte aan zo'n 300 melkkoeien.

Bij de akkerbouw is vooral behoefte aan het verhogen van de gebouwen (akkerbouwloodsen). Om de kwaliteit van producten te bewaken, wordt geïnvesteerd in koelloodsen. Het toenemende heftruckgebruik biedt de mogelijkheid om kuubkisten te stapelen. Een hogere goot van minimaal 5 meter is daarom gewenst. De nokhoogte blijft daarbij doorgaans beperkt tot 8 m tot 10 m.

4.1.1 Nieuwe stallen en loodsen

Karakteristiek

Stallen en loodsen horen bij het boerenbedrijf. Om een gezonde bedrijfsvoering te kunnen houden, zijn (steeds) grotere stallen en schuren gewenst. Daarbij kan het gaan om het toevoegen van nieuwe, grote stallen of het vergroten van de bestaande stallen.

Op dit moment is te zien dat veel boerenbedrijven in de gemeente meerdere stallen bij hun boerderij hebben gebouwd. Deze schaalvergroting is echter vaak ten koste gegaan van de erfbeplanting rond de oorspronkelijke boerderij. Bovendien is de oorspronkelijke tweedeling van het erf tussen woondeel en werkgedeelte vertroebeld geraakt. In sommige situaties loopt de erfverharding over een groot deel van de agrarische kavel door tot de openbare weg. Hierdoor ontstaat een grote beeldovereenkomst met een bedrijventerrein. Hoewel deze erfverharding uit bedrijfseconomisch oogpunt en vanwege de toegankelijkheid van het erf voor vrachtauto's noodzakelijk is, is ruimte tussen erf en weg uit ruimtelijk oogpunt gewenst.

Aandachtspunten

De groei van het boerenerf zal de komende jaren doorzetten. Belangrijk aandachtspunt is daarbij hoe deze nieuwe, grote erven in het landschap worden ingepast zonder daarbij de landschappelijke kwaliteiten te schaden. De gemeente realiseert zich dat de locatie en positie van nieuwe stallen ook mede wordt bepaald door het efficiënt kunnen uitvoeren van de bedrijfsvoering. Daarom zullen in de afweging voor de locatie zowel de landschappelijke aspecten als aspecten vanuit de bedrijfsvoering worden betrokken.

Richtlijnen

Ten aanzien van de nieuwbouw of vergroting van stallen bij agrarische bedrijven worden, naast de richtlijnen per landschapstype, de volgende richtlijnen gegeven.

Inpassing en situering:

- Naarmate de stal of loods groter is, is een groter erf rondom gewenst.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).

- Stallen of loodsen liggen teruggedrooid achter de achtergevel van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- Streven naar een ruimtelijke scheiding tussen woonerf en bedrijfserf en versterking van beide erven.
- Streven naar een duidelijk onderscheid tussen het erf en de openbare weg middels informele overgang.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

Bebouwing:

- De nieuwe bebouwing is eenvoudig en rechthoekig van vorm.
- De nieuwe bebouwing is voorzien van een kap, waarbij de kapvorm aansluit bij de bestaande bebouwing; specifieke stallen, zoals serrestallen zijn hiervan uitgesloten.
- De hoogte van de bebouwing wordt visueel verkleind door ofwel een lage goot, of een dakoverstek of door het gebruik van erfbeplanting afhankelijk van de mogelijkheden voor een goede bedrijfsvoering.
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, gevels en dakbedekking in matte afwerking).
- Architectuur van de bebouwing wordt belangrijker naarmate de erfbeplanting minder is.

Overig:

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Lichtuitstraling van de stallen of loodsen wordt zoveel mogelijk beperkt door gebruik te maken van objectgerichte verlichting.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

Beekdalen



huidige situatie beekdal



wenselijke situatie beekdal



huidig beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)

Oude veldontginningen



huidige situatie
oude veldontginningen



wenselijke situatie
oude veldontginningen



huidig beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Veenontginningen



huidige situatie
veenontginningen



wenselijke situatie
veenontginningen



huidig beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)

Jonge veldontginningen



huidige situatie
jonge veldontginningen



wenselijke situatie
jonge veldontginningen



huidig beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Referentiebeelden nieuwe stallen



4.1.2 Silo's

Karakteristiek

Silo's zijn onderdeel van een moderne agrarische bedrijfsvoering. Mestsilo's, sleufsilo's en voedersilo's zijn niet weg te denken bij de hedendaagse boerderij.

Tegenwoordig worden steeds vaker grote mestsilo's gebouwd. Door hun omvang en hoogte zijn ze beeldbepalend in het hedendaagse landschap. In gebieden waar de boerderijen te midden van de woonbebouwing liggen, is de bouw van silo's beperkt mogelijk door de aanwezigheid van milieucontouren. Rond Smilde zijn daarom gebieden aangewezen waar buiten het agrarisch bouwblok mestsilo's kunnen worden opgericht.

Aandachtspunten

Silo's en dan met name mestsilo's hebben een sterke ruimtelijke impact op het landschap. Inpassing en situering vragen daarom bijzondere aandacht. Vanwege de verschillen in verschijningsvorm worden mestsilo's, sleufsilo's (inclusief mestplaten en mestbassins) en voersilo's apart toegelicht.

Richtlijnen mestsilo's

Mestsilo's worden in principe binnen de in het bestemmingsplan aangeduide vierhoek van het erf gebouwd. In sommige gevallen kan dat vanwege milieutechnische bezwaren niet. In dat geval wordt gezocht naar een passende locatie buiten het erf, in het buitengebied. In deze richtlijnen wordt zowel ingegaan op de bouw van mestsilo's op het erf als buiten het erf. Naast deze richtlijnen wordt ook getoetst aan de richtlijnen per landschapstype.

Inpassing en situering:

- Bij plaatsing op het erf, de silo's bij voorkeur niet direct in het zicht van de openbare weg situeren.
- Bij plaatsing op het erf liggen silo's achter de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Bij plaatsing van de silo's op het erf is het vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen gewenst (zie hiervoor de aanwijzingen per deelgebied).
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, silo's koppelen aan de weg.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, silo's waar mogelijk situeren nabij bestaande groenstroken.

- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf in het open landschap is een nadere inpassing op de locatie met bijvoorbeeld beplanting niet gewenst.
- Waar mogelijk clusteren van silo's, zowel op het erf als daarbuiten, tenzij wordt aangetoond dat dit om bedrijfstechnische redenen niet mogelijk is. In dat geval wordt gezocht naar een passend alternatief.

Bebouwing:

- De hoogte van de silo is bij voorkeur lager dan de hoogte van het hoofdgebouw en bedraagt maximaal 5 m (exclusief afdekking).
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren).

Overig:

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist bij plaatsing van silo's op het agrarisch erf.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

Beekdalen



huidige situatie beekdal



wenselijke situatie beekdal



huidig beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)

Oude veldontginningen



huidige situatie
oude veldontginningen



wenselijke situatie
oude veldontginningen



huidig beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Veenontginningen



huidige situatie
veenontginningen



wenselijke situatie
veenontginningen



huidig beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)

Jonge veldontginningen



huidige situatie
jonge veldontginningen



wenselijke situatie
jonge veldontginningen



huidig beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Voorbeelden silo's

NIET



GEEN gedekte kleuren toegepast

WEL



WEL gedekte kleuren toegepast

Richtlijnen voersilo's

Ten aanzien van de bouw van voersilo's worden, naast de richtlijnen per landschapstype, de volgende richtlijnen gegeven.

Inpassing en situering:

- De silo's bij voorkeur niet direct in het zicht van de openbare weg situeren.
- De silo's liggen achter de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen is gewenst (zie hiervoor de aanwijzingen per deelgebied).
- Waar mogelijk clusteren van silo's, tenzij wordt aangetoond dat dit om bedrijfstechnische redenen niet mogelijk is. In dat geval wordt gezocht naar een passend alternatief.

Bebouwing:

- De hoogte van de silo is bij voorkeur lager dan de hoogte van het hoofdgebouw en bedraagt maximaal 12 m.
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren).

Overig:

- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

Voorbeelden inpassing voersilo's



Richtlijnen sleufsilo's, mestplaten en mestbassins

Sleufsilo's, mestplaten en mestbassins worden in principe binnen de in het bestemmingsplan aangeduide vierhoek van het erf gebouwd. In sommige gevallen kan dat vanwege milieutechnische bezwaren niet. In dat geval wordt gezocht naar een passende locatie buiten het erf, in het buitengebied. In deze richtlijnen wordt zowel ingegaan op de bouw van dergelijke silo's op het erf als buiten het erf. Naast deze richtlijnen wordt ook getoetst aan de richtlijnen per landschapstype.

Als in de richtlijnen over silo's wordt gesproken worden daarmee ook mestplaten en mestbassins bedoeld.

Inpassing en situering:

- Bij plaatsing op het erf, de silo's bij voorkeur niet direct in het zicht van de openbare weg situeren.
- Bij plaatsing op het erf liggen silo's achter de achtergevelrooilijn van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
- Bij plaatsing van de silo's op het erf is het vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels lage grondwallen of streekeigen erfbepantingen gewenst (zie hiervoor de aanwijzingen per deelgebied).

- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, silo's koppelen aan de weg.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf, silo's waar mogelijk situeren nabij bestaande groenstroken.
- Bij plaatsing op daarvoor bestemde gronden buiten het erf worden de silo's ingepast middels een lage grondwal (rondom).
- Waar mogelijk clusteren van silo's, zowel op het erf als daarbuiten, tenzij wordt aangetoond dat dit om bedrijfstechnische redenen niet mogelijk is. In dat geval wordt gezocht naar een passend alternatief.

Bebouwing:

- De hoogte van de opstaande randen van de silo bedraagt maximaal 2 m.
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren).

Overig:

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist bij plaatsing van silo's op het agrarisch erf.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

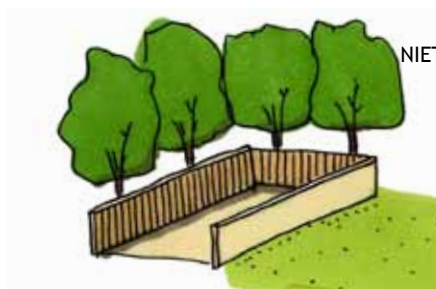
Voorbeelden sleufsilo's mestplaten en mestbassins

NIET



Sleufsilo's ed. NIET kaal in het landschap plaatsen

NIET



Sleufsilo's ed. NIET accentueren met beplanting

WEL



Sleufsilo's ed. WEL inpassen met grastalud

4.2 Paardenhouderijen

Karakteristiek

Paardenhouderijen zijn in opkomst in het landelijk gebied. In het landschap wordt dat steeds sterker zichtbaar door hekwerken en afrasteringen van paardenweiden. In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Midden-Drenthe (vastgesteld d.d. 28 april 2005) is aangegeven dat de gemeente Midden-Drenthe ruimte wil bieden voor zelfstandige activiteiten die passen in het landelijk gebied. Randvoorwaarde hierbij is dat de kenmerkende landschappelijke en cultuurhistorische waarden worden behouden.

Paardenhouderijen kunnen worden verdeeld in productiegerichte paardenhouderijen (zoals fokkerijen) en gebruiksgerichte paardenhouderijen (zoals maneges). Productiegerichte paardenhouderij wordt in het bestemmingsplan gelijkgesteld met agrarische bedrijvigheid. Om een verdere verstening van het landschap te voorkomen, worden nieuwe vestigingen van gebruiksgerichte paardenhouderijen alleen toegestaan in voormalige agrarische bebouwing. Voor maneges geldt bovendien dat ze (onder voorwaarden) alleen nabij dorpskernen gevestigd kunnen worden.

In de notitie Paardenhouderij geeft de gemeente aan dat paardenhouderijen aan een aantal voorwaarden moeten voldoen voordat nieuwvestiging mogelijk is. Deze voorwaarden omvatten onder andere eisen vanuit de milieuzonering, maar ook bereikbaarheid, parkeren en de ligging nabij dorpskernen worden benoemd.

Bij een paardenhouderij horen allerlei bouwwerken, variërend van stapmolens tot longeerinrichtingen en paardenbakken. Deze bouwwerken vragen ruimte. In het bestemmingsplan is aangegeven dat deze bouwwerken binnen het bouwvlak dienen te worden gerealiseerd.

Paddocks zijn doorgaans eveneens rechthoekig en omheind en worden gebruikt voor het buiten stallen van paarden wanneer er geen wei aanwezig is of de wei (met name in de herfst en winter) onbegaanbaar is. Longeercirkels en trainingsmolens zijn rond, met een diameter van 15 m tot 20 m. Ook deze trainingsfaciliteiten zijn omheind en hebben een trainingsbodem. De omheiningen variëren van aarden wallen met begroeiing tot palen met linten of vangrails tot hekwerken van hout of kunststof.

Paardenbakken kenmerken zich door een rechthoekige trainingsbodem tot 1200 m² met daaromheen een omheining.

Om ook in de avonduren te kunnen trainen, worden de trainingsfaciliteiten vaak omringd door (maximaal) vier lichtmasten aan één zijde of meerdere zijden.

Vanwege hun overeenkomstige opzet worden overdekte paardenbakken hier tot de stallen gerekend en worden die getoetst aan de daar gestelde richtlijnen.

Aandachtspunten

Voorzieningen voor het houden van paarden horen deel uit te maken van het boerenerf. Aansluiten bij de landschappelijke karakteristiek en het erf is uitgangspunt. Paardenbakken, paddocks, longeercirkels en trainingsmolens zijn op grond van de Wabo omgevingsvergunningsplichtig wanneer ze door een houten omheining worden begrensd. Voor het aanbrengen van verlichting is een omgevingsvergunning vereist, waarin ook nadere eisen worden gesteld met betrekking tot de afstand tot aangrenzende woonbebouwing.

In het bestemmingsplan wordt aangegeven dat nieuwe paardenhouderijen alleen nabij de dorpen mogelijk zijn en vaak onder voorwaarden.

Richtlijnen

Ten aanzien van productiegerichte, gebruiksgerichte en hobbymatige paardenhouderijen worden, naast de richtlijnen per landschapstype, de volgende richtlijnen gegeven. De hier gestelde richtlijnen sluiten aan bij de notitie Paardenhouderij van de gemeente.

Inpassing en situering:

- Voorzover mogelijk nieuwe voorzieningen inpassen op het bestaande erf.
- Zoveel mogelijk aansluiten bij bestaande bebouwingsclusters en concentreren van bebouwing en faciliteiten.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- Grote voorzieningen met veel ruimtelijke impact (zoals paddocks, longeerinrichtingen en paardenbakken) bij voorkeur zo dicht mogelijk achter het hoofdgebouw.

- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie hiervoor de aanwijzingen per deelgebied).

Bebouwing:

- Afrasteringen van natuurlijke materialen, passend in het landschap, en maximaal 1,80 m hoog.
- Eventuele bebouwing heeft gedekte tinten en natuurlijke materialen.

Verlichting:

- De hoogte van verlichtingsmasten rond paardenbakken is beperkt tot 4 meter.
- Maximaal zes verlichtingsmasten rond paardenbakken.
- De verlichtingsarmaturen mogen geen hinder geven voor mens en dier buiten de paardenbak.
- Om de hinder voor de omgeving te beperken in de avond- en ochtendperiode is de verlichtingstijd tussen 07.00 uur en 23.00 uur.
- Om de uitstraling van licht naar de omgeving te beperken, mag maximaal 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de bak en dient de lichtbundel door afscherming te zijn gericht op de bak.

Overig:

- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot een afbreuk van de landschappelijke inpassing van het erf.
- Opslag, stalling en dergelijke zoveel mogelijk achter de bestaande bebouwing en ten minste achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.
- Parkeren achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw als onderdeel van het erf.
- Om het karakter van het agrarisch gebied te behouden, mogen de voorzieningen voorzover mogelijk niet zijn voorzien van bestrating of andere verharding.
- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Geen reclame-uitingen aan afrasteringen.
- Maximaal twee uitritten per erf in geval van productiegerichte paardenhouderij. Eén uitrit voor de paardenhouderij en één uitrit voor het woonhuis. Indien de paardenhouderij hobbymatig is en plaatsvindt binnen de woonbestemming dan wordt slechts één uitrit per woonerf afgegeven.
- Reclame-uitingen staan in de nabijheid van de toegang van het perceel en zijn bescheiden van aard (geen lichtreclame, geen reflecterende of felle kleuren, geen mechanisch bewegende delen en niet meer dan één reclame-uiting per perceel).

Voorbeelden afrasteringen



Afrastering van natuurlijke materialen in gedekte tinten



Op het erf bij voorkeur de afrastering voor- zien van een haag



Geen witte afrasteringen

4.3 Wonen in het buitengebied

Wonen op het Drentse platteland spreekt veel mensen aan. De gemeente Midden-Drenthe kiest ervoor om zorgvuldig met het wonen in het buitengebied om te gaan. Nieuwe woningen in het buitengebied worden niet toegestaan. Wel biedt vrijkomende agrarische bebouwing mogelijkheden voor woonruimte. Ook vervangende nieuwbouw en de Ruimte voor Ruimte-regeling bieden kansen voor wonen in het buitengebied.

Naast de bestemming 'wonen' kent het bestemmingsplan Buitengebied ook de bestemming 'wonen in voormalige boerderijen'. Een aantal agrarische bedrijven zal in de komende periode een keuze maken voor functieverandering, waaronder een verandering naar wonen. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt de mogelijkheid tot functieverandering onder voorwaarden meegenomen. Het algemene streven is om de nieuwe woonfunctie binnen de bestaande bebouwing te huisvesten. Het behoud van de hoofdvorm en de maatvoering staat voorop.

4.3.1 (Vervangende) nieuwbouw

Karakteristiek

Bij herbouw van woningen wordt binnen de bestaande landschappelijke en stedenbouwkundige structuur een woning gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Deze nieuwbouw zal moeten aansluiten bij de karakteristiek van het omringende landschap en de omringende bebouwing.

In het bestemmingsplan wordt voor nieuwe woningen het maximum bouwoppervlak bepaald op 150m², waarbij met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels tot 250m² mag worden gebouwd. Deze afwijking wordt getoetst aan de regels in dit beeldkwaliteitsplan, zoals hieronder zijn weergegeven. De goothoogte is bepaald op 3,5 m en de nokhoogte is 9 m. Binnen de bestemming wonen is voor bijgebouwen een oppervlak van 100 m² toegestaan bij recht, 150m² na afwijking van het bestemmingsplan.

Aandachtspunten

Als er sprake is van vervangende nieuwbouw wordt gestreefd naar een herbouw die qua maat en schaal aansluit bij de bestaande bebouwing.

De aankleding en de inrichting van het erf moeten een goede overgang naar de omgeving kunnen waarborgen. Afstemming op de karakteristiek van het deelgebied is noodzakelijk.

Richtlijnen

Inpassing en situering:

- De huidige plaatsing, oriëntatie en nokrichting vormen het vertrekpunt.
- De bestaande rooilijnen worden zoveel mogelijk gerespecteerd.
- Rekening houden met de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing in de directe omgeving.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

Bebouwing:

- De karakteristiek van de nieuwe woning sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- De kopgevel van de nieuwe woning is maximaal 10 meter breed om verstening van het aanzicht vanaf de weg te voorkomen.
- Eventuele bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).

Overig:

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Opslag op het erf dient te worden voorkomen.



Boven: huidige situatie

Beneden: inpassing vervangende nieuwbouw in geval van 150m² bouwoppervlak (links) en 250m² bouwoppervlak (rechts)



Referentiebeelden nieuwe woningen



4.3.2 Nieuwe woningen via Ruimte voor Ruimte-regeling

Karakteristiek

De Ruimte voor Ruimte-regeling maakt het mogelijk dat in ruil voor het afbreken en opruimen van agrarische bebouwing op het erf een woonhuis op dezelfde plek of in aansluiting op een dorp of bebouwingslint wordt gerealiseerd. Hierbij dient een algehele kwaliteitsverbetering te ontstaan.

Voor woningen die via de Ruimte voor Ruimte-regeling buiten het erf worden gerealiseerd, kan voor de criteria worden aangesloten bij de richtlijnen voor woningen via vervangende nieuwbouw. De hierna beschreven richtlijnen zijn van toepassing op nieuwe woningen die op een voormalig boerenerf bij de oorspronkelijke boerderij/bedrijfswoning worden gerealiseerd.

Aandachtspunten

Het streven is de oorspronkelijke opzet van het boerenerf met de komst van een tweede woning te behouden. Hierbij spelen zaken als het onderscheid tussen voorerf en achtererf een rol. De verandering moet een meerwaarde opleveren voor het erf en het landschap. De aankleding en de inrichting van het erf moeten worden afgestemd op de karakteristiek van het deelgebied en verdienen bijzondere aandacht.

Richtlijnen

Inpassing en situering:

- Nieuwe woning inpassen op het bestaande erf.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met bijgebouwen).
- De nieuwe woning is ondergeschikt gepositioneerd ten opzichte van het hoofdgebouw (de bestaande boerderij).
- De nieuwe woning wordt via bestaande wegen/paden ontsloten (geen tweede hoofdontsluiting).
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

Bebouwing:

- De nieuwe woning heeft een rechthoekige basisplattegrond die refereert aan de voormalige agrarische bebouwing.
- De nieuwe woning is voorzien van een kap en een lage gootlijn richting het landschap.
- Kleur- en materiaalgebruik is ingetogen en afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, natuurlijke materialen).

Overig:

- Een goed en gedetailleerd inrichtingsplan is vereist.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw en gewijzigde erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.

Beekdalen



huidige situatie beekdal



wenselijke situatie beekdal



huidig beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld beekdal (vanaf de openbare weg)

Oude veldontginningen



huidige situatie
oude veldontginningen



wenselijke situatie
oude veldontginningen



huidig beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld oude veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Veenontginningen



huidige situatie
veenontginningen



wenselijke situatie
veenontginningen



huidig beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld veenontginningen (vanaf de openbare weg)

Jonge veldontginningen



huidige situatie
jonge veldontginningen



wenselijke situatie
jonge veldontginningen



huidig beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



NIET gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)



WEL gewenst beeld jonge veldontginningen (vanaf de openbare weg)

Referentiebeelden nieuwe woningen



4.3.3 Wonen in vrijkomende agrarische bebouwing (functieverandering)

Karakteristiek

De verwachting is dat het aantal agrarische bedrijven in de gemeente fors zal afnemen. Hierdoor zal veel agrarische bebouwing haar functie verliezen. Steeds meer mensen zoeken juist woonruimte op het platteland, vaak met schuurruimte voor de uitoefening van nevenactiviteiten.

Aandachtspunten

Uitgangspunt is dat het bestaande hoofdgebouw gehandhaafd blijft. De aankleding en de inrichting van het erf moeten worden afgestemd op de karakteristiek van het deelgebied en verdienen bijzondere aandacht. Bij de bestemming wonen in vrijkomende agrarische bebouwing is 150m² bijgebouwen bij recht toegestaan, na afwijking van het bestemmingsplan maximaal 200m².

Richtlijnen

Inpassing en situering:

- Wijzigingen in bouwmassa's zorgvuldig inpassen in het bestaande erf, waarbij waardevolle erfbeplanting wordt gespaard.
- Rekening houden met de schaal van het erf, de richting van het landschap en de richting en de samenhang van de bebouwing op het erf.
- Vasthouden aan de bestaande hiërarchie op het erf (hoofdgebouw met eventuele bijgebouwen) en bestaande rooilijnen respecteren.
- Vormgeven van goede overgangen van het erf naar

de omgeving middels streekeigen erfbeplantingen (zie ook de aanwijzingen per deelgebied).

Bebouwing:

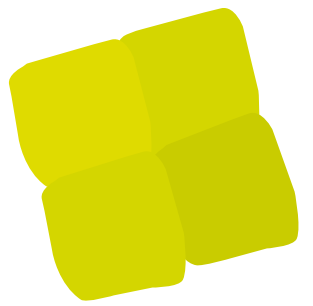
- De hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij moet herkenbaar blijven.
- De vorm van eventuele nieuwe bebouwing refereert aan de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing en heeft een rechthoekige basisplattegrond en is voorzien van een kap.
- Bijgebouwen zoveel mogelijk beperken.
- Kleur- en materiaalgebruik is afgestemd op de omgeving (gedekte kleuren, gevels en dakbedekking in matte afwerking).

Overig:

- Bij beëindiging agrarische functie streven naar de sanering van agrarische bedrijfsbebouwing die overbodig is geworden en uit oogpunt van landschap, cultuurhistorie of architectonische vormgeving als beeldverstorend wordt aangemerkt.
- Aanpassingen van het erf door nieuwbouw of andere erfopzet mogen niet leiden tot verrommeling van het erf.
- Buitenopslag is niet toegestaan

Referentiebeelden wonen in boerderijen





Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Midden Drenthe

Contactpersonen

Michiel de Heer

Douwe van der Laan

Gemeente Midden Drenthe

Rapport

Janneke Grasman

Sjoukje de Jong

BügelHajema Adviseurs

Vormgeving

Marijn Menger

BügelHajema Adviseurs

Projectleiding

Albert Jan Meeuwissen

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

153.00.01.24.00