bestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Toelichting

Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan 7
1.2 Ligging plangebied 7
1.3 Kenmerken en structuren plangebied 8
1.4 Huidige planologische regelingen 8
1.5 Leeswijzer 11

Hoofdstuk 2 Beleid **13**
2.1 Gemeentelijk beleid 13
2.2 Provinciaal beleid 18
2.3 Rijksbeleid 21

Hoofdstuk 3 Onderzoeken **23**
3.1 Cultuurhistorie en archeologie 23
3.2 Ecologie 23
3.3 Externe veiligheid 23
3.4 Milieu 25
3.5 Luchtkwaliteit 27
3.6 Waterparagraaf 28

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke structuur **31**
4.1 Ontstaansgeschiedenis 31
4.2 Ruimtelijke structuur Westerse Bos 34
4.3 Ruimtelijke structuur Middendorp 38
4.4 Ruimtelijke structuur Oosterse Bos 41

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving **45**
5.1 Algemene planbeschrijving 45
5.2 Waardering landschap 45
5.3 Waardering bebouwing 47

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving **49**
6.1 Algemeen 49
6.2 Toelichting op de verbeelding 49
6.3 Toelichting op de regels 49
6.4 Handhaving 57

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid **59**
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 59
7.2 Economische uitvoerbaarheid 59

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan

De huidige juridisch-planologische regeling voor de oude nederzettingen Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Schoonebeek van 1996. De regeling is daarmee al enkele decennia oud en voldoet niet meer aan de huidige inzichten voor een goede planologische bescherming van de oude nederzettingen.

Daarnaast treedt in 2024 de Omgevingswet in werking. Bij de inwerkingtreding van deze wet worden alle geldende bestemmingsplannen opgenomen in één tijdelijk omgevingsplan van de gemeente. Voor de gemeente Emmen is het daarom van belang om verouderde regelingen zoveel mogelijk te actualiseren en op elkaar af te stemmen.

Tot slot is in 2018 door Bureau Scholtens een cultuurhistorische analyse uitgevoerd van de drie nederzettingen. In deze analyse zijn alle cultuurhistorische waarden in het gebied geanalyseerd, gewaardeerd en in kaart gebracht. Inclusief de begrenzing van de beschermde dorpsgezichten Oosterse Bos en Westerse Bos.

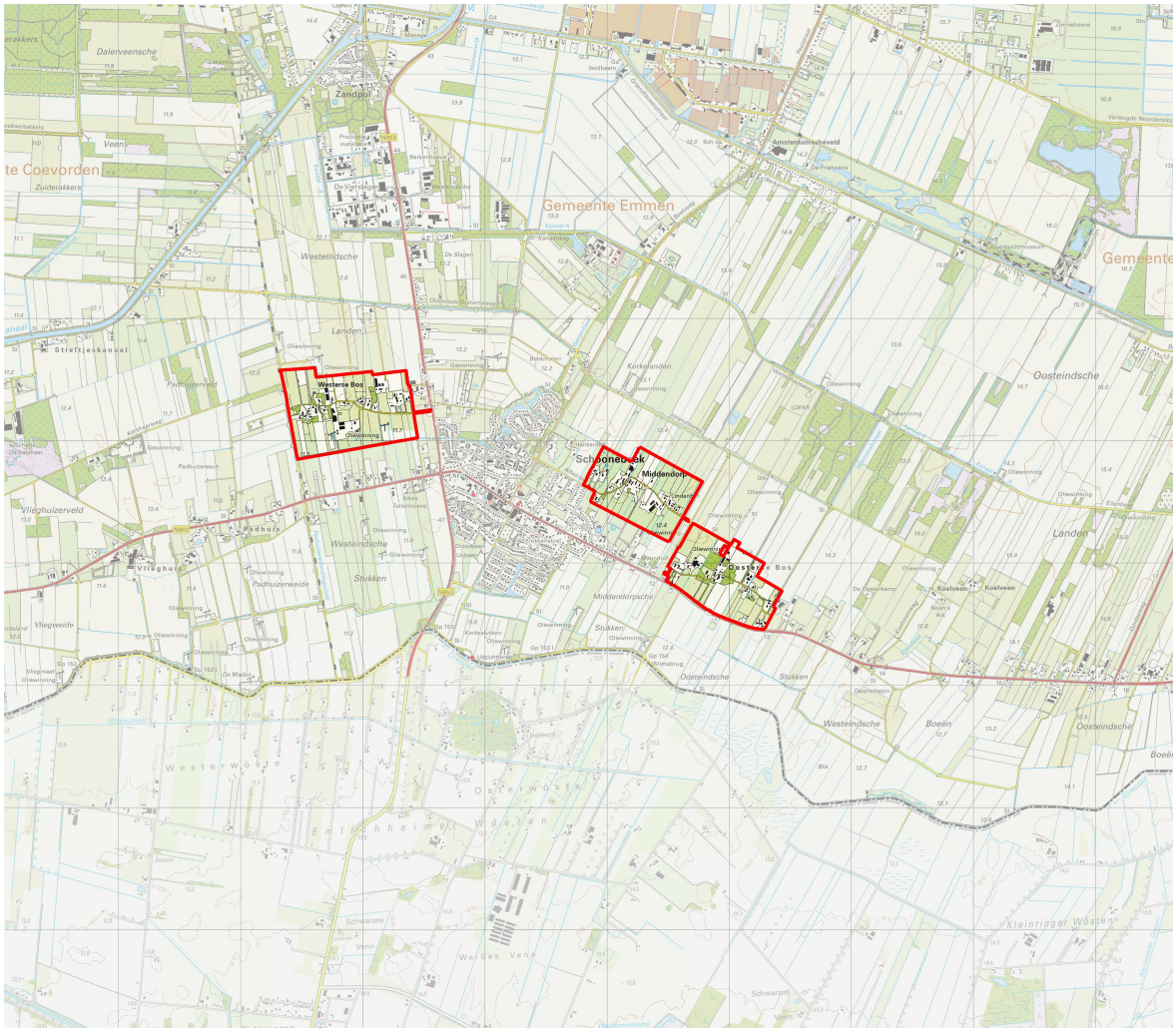
Om deze redenen is dit bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden en bouwregels vastgelegd voor de drie nederzettingen. Tevens wordt een passende regeling opgenomen voor bescherming van de beschermde dorpsgezichten van Oosterse Bos en Westerse Bos en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

1.2 Ligging plangebied

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op drie gebieden:

1. Westerse Bos;
2. Middendorp;
3. Oosterse Bos.

Deze gebieden liggen rondom Schoonebeek. Westerse Bos aan de westkant en Middendorp en Oosterse Bos aan de oostkant. Op navolgende kaart is de ligging van de drie gebieden en de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1 Topografische kaart met planbegrenzing

1.3 Kenmerken en structuren plangebied

Voor een uitgebreide beschrijving van het plangebied wordt verwezen naar de teksten in het rapport van Bureau Scholtens. Het rapport is als Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief) bij de regels gevoegd. In het rapport wordt ingegaan op de aard- en bodemkundige ondergrond van het plangebied, de ontginningsgeschiedenis en de ruimtelijke structuren van de drie nederzettingen.

1.4 Huidige planologische regelingen

Op dit moment zijn de volgende bestemmingsplannen geldig ter plaatse van het plangebied:

- Buitengebied gemeente Schoonebeek (vastgesteld 22 augustus 1996);
- Wijzigingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek, winlocatie Schoonebeek 2600 (2009);
- Wijzigingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek, winlocatie Schoonebeek 2300 (2009);
- Wijzigingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek, infieldleidingtracé 6 (2009);
- Wijzigingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek, infieldleidingtracé 3 (2009);
- Schoonebeek, Oldenhuis Gratamaweg (vastgesteld 30 oktober 2014);
- Parapluplan parkeernormen gemeente Emmen (vastgesteld 26 april 2018);
- Facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie (vastgesteld 28 april 2022).

Buitengebied gemeente Schoonebeek (1996)

In het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek zijn de drie gebieden die het plangebied

vormen van voorliggend bestemmingsplan, aangewezen als oude nederzettingen. Aan de hand van de oude systematiek zijn ook functies vastgelegd, zoals wonen, bedrijven en (grondgebonden) agrarische bedrijven, eventueel met een uitbreidingsrichting.

Een groot deel van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek is geactualiseerd en vervangen door het bestemmingsplan Buitengebied 2011 (vastgesteld 30 oktober 2014). Het bestemmingsplan Buitengebied 2011 richt zich vooral op algemene ontwikkelingen in het buitengebied als een generiek ruimtelijk-juridisch beleidskader. De cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen zoals Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp zijn hierin niet meegenomen. Het idee was dat met aparte bestemmingsplannen voor de nederzettingen recht kan worden gedaan aan een zorgvuldige omgang met de aanwezige waarden.

De vier wijzigingsplannen die in 2009 zijn vastgesteld hebben houden in dat agrarische gronden werden omgezet naar mijnbouw, in verband met de aanleg van winlocaties en leidingtracés van de NAM.



Afbeelding 1.2 Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan, gearceerd zijn Middendorp en Oosterse Bos (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Afbeelding 1.3 Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan, gearceerd is Westerse Bos (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Schoonebeek, Oldenhuis Gratamaweg (2014)

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor twee locaties, de locatie Westersebos 10 en een locatie aan de Oldenhuis Gratamaweg. Aanleiding voor het plan was de beëindiging van het agrarische bedrijf aan de Westersebos 10 en de uitbreiding van bedrijfsmogelijkheden op de locatie aan de Oldenhuis Gratamaweg.

De locatie Westersebos 10 ligt binnen het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft. De bestemming van deze locatie is in het bestemmingsplan uit 2014 gewijzigd van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

Parapluplan parkeernormen gemeente Emmen (2018)

Dit plan geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Emmen. In de planregels is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de actuele parkeernormen en normen voor laad- en losplaatsen zoals vastgelegd in het gemeentelijke beleid.

Facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie (2022)

In dit facetbestemmingsplan zijn de regels ten aanzien van archeologische waarden en verwachtingen opgenomen voor het gehele grondgebied van de gemeente Emmen.

Status voorliggend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan vervangt het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek uit 1996, de wijzigingsplannen uit 2009 en het bestemmingsplan Schoonebeek, Oldenhuis Gratamaweg uit 2014 voor het plangebied. Het parapluplan parkeernormen gemeente Emmen en het facetbestemmingsplan Emmen, archeologie blijven wel van kracht.

Verder zijn er nog drie omgevingsvergunningen voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend:

- Oostersebos 15 (vastgesteld 25 oktober 2018);
- Oostersebos 4 (vastgesteld 31 oktober 2013);

- Westersebos 5.

Bij het van kracht worden van dit bestemmingsplan verliezen deze afwijkingen rechtskracht en worden ze door dit bestemmingsplan vervangen.

1.5 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante beleidskader van het Rijk, de provincie Drenthe en de gemeente Emmen. In Hoofdstuk 3 worden alle relevante omgevingsaspecten besproken en hoe hiermee wordt omgegaan in het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 beschrijft de ontstaansgeschiedenis en de ruimtelijke structuur. Hoofdstuk 5 geeft een algemene planbeschrijving en gaat in op de waardering van het landschap en de bebouwing. Hoofdstuk 6 beschrijft vervolgens de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaat Hoofdstuk 7 kort in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt rekening gehouden met eigen gemeentelijk beleid en het relevante beleid van andere (hogere) overheden. Hierna volgt een overzicht van het relevante beleid.

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Structuurvisie gemeente Emmen 2020, veelzijdigheid troef

Structuurvisie Emmen 2020, Veelzijdigheid Troef, is 24 september 2009 vastgesteld door de raad. Het document is opgesteld als ruimtelijke vertaling van de ambities gesteld in de Strategienota Emmen 2020, vastgesteld in de raadsvergadering van september 2001. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Emmen weer. In de structuurvisie wordt de ruimtelijke structuur van 2020 geschetst aan de hand van een aantal thema's, te weten landschap, duurzaamheid, verkeer, werken, wonen, voorzieningen en veiligheid. Voor ieder thema is een hoofdkoers bepaald.

Voor Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp zijn vooral de thema's landschap, duurzaamheid, wonen en veiligheid van belang.

Landschap
De gemeente kiest voor het accentueren en uitbouwen van de bestaande en aanwezige karakteristieke waarden. Deze zijn kenmerkend voor de gemeente en bepalen gezamenlijk de ruimtelijke identiteit van de gemeente.

Duurzaamheid
De keuze voor een duurzame structuur betekent dat locaties en functies veelal multifunctioneel benaderd worden. Daarnaast zijn er onderwerpen waaraan mede vanuit duurzaamheid in de structuurvisie expliciet aandacht wordt besteed, zoals archeologie en cultuurhistorie.

Werken
Ten aanzien van dit thema is, gezien de agrarische bedrijven die in de drie nederzettingen aanwezig zijn, met name het onderdeel landbouw relevant. De gemeente zegt hierover dat schaalvergroting in twee gebieden mogelijk is (de zogenaamde POP-zone 1 en 2). Hier valt het plangebied niet binnen. Verder is opgenomen dat ten behoeve van de uitbreiding van het agrarisch bedrijf een koppeling met andere functies (energie, verwerking, natuurbeheer, recreatie) denkbaar is. Vrijkomende gebouwen, en soms ook gronden, vragen extra inzet om andere functies mogelijk te maken.

Wonen
In de structuurvisie wordt aangesloten bij het bestaande bouwprogramma. Verder wordt ingezet op wervende woonmilieus, waaronder 'erfwonen' in het zuidelijk deel van gemeente.

Veiligheid
De koers van de gemeente is het scheiden van risicovolle en kwetsbare activiteiten.

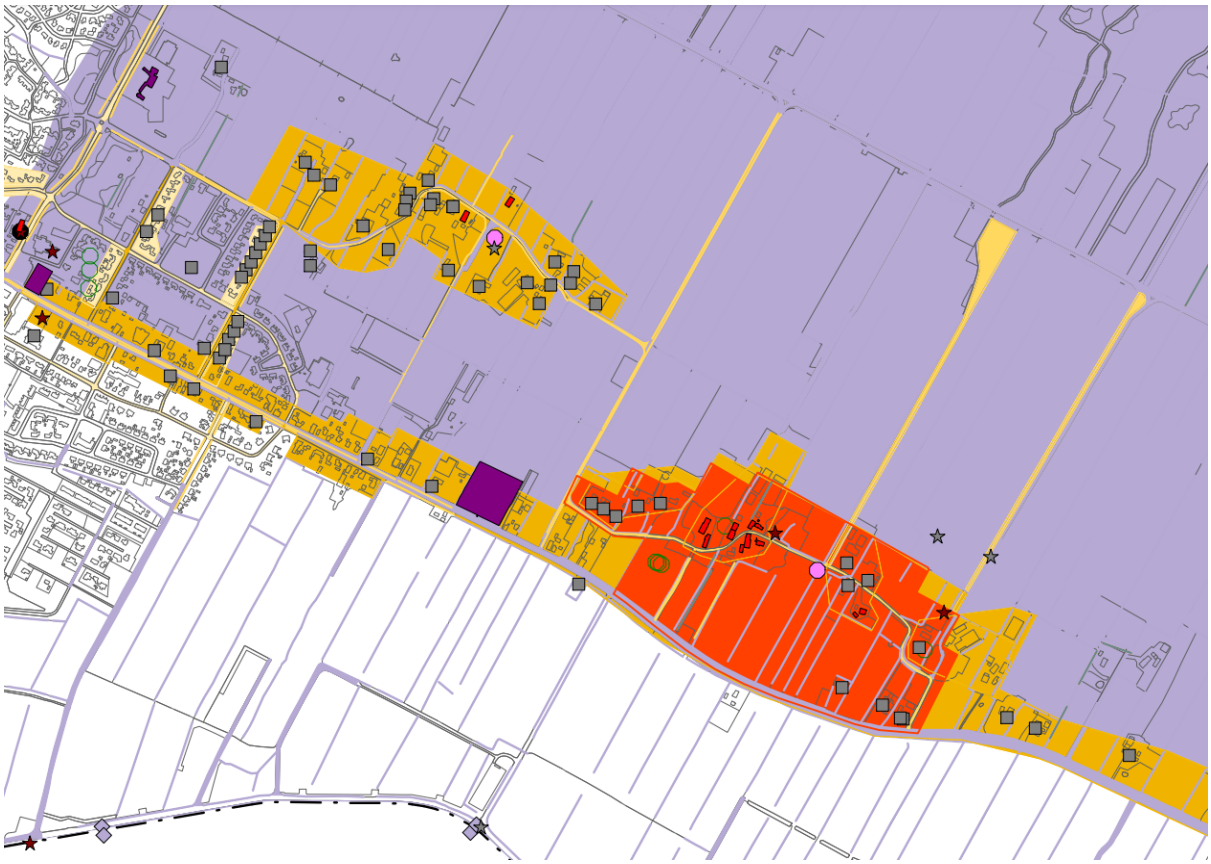
Aansluiting voorliggend bestemmingsplan
Door middel van dit bestemmingsplan worden de bestaande karakteristieke (landschappelijke en cultuurhistorische) waarden beschermd met een actuele regeling. Verder wordt een actuele regeling opgenomen voor agrarische bedrijven, waardoor de bedrijven in het plangebied bij recht ruimte krijgen voor bepaalde nevenactiviteiten, net zoals andere agrarische bedrijven in het buitengebied.

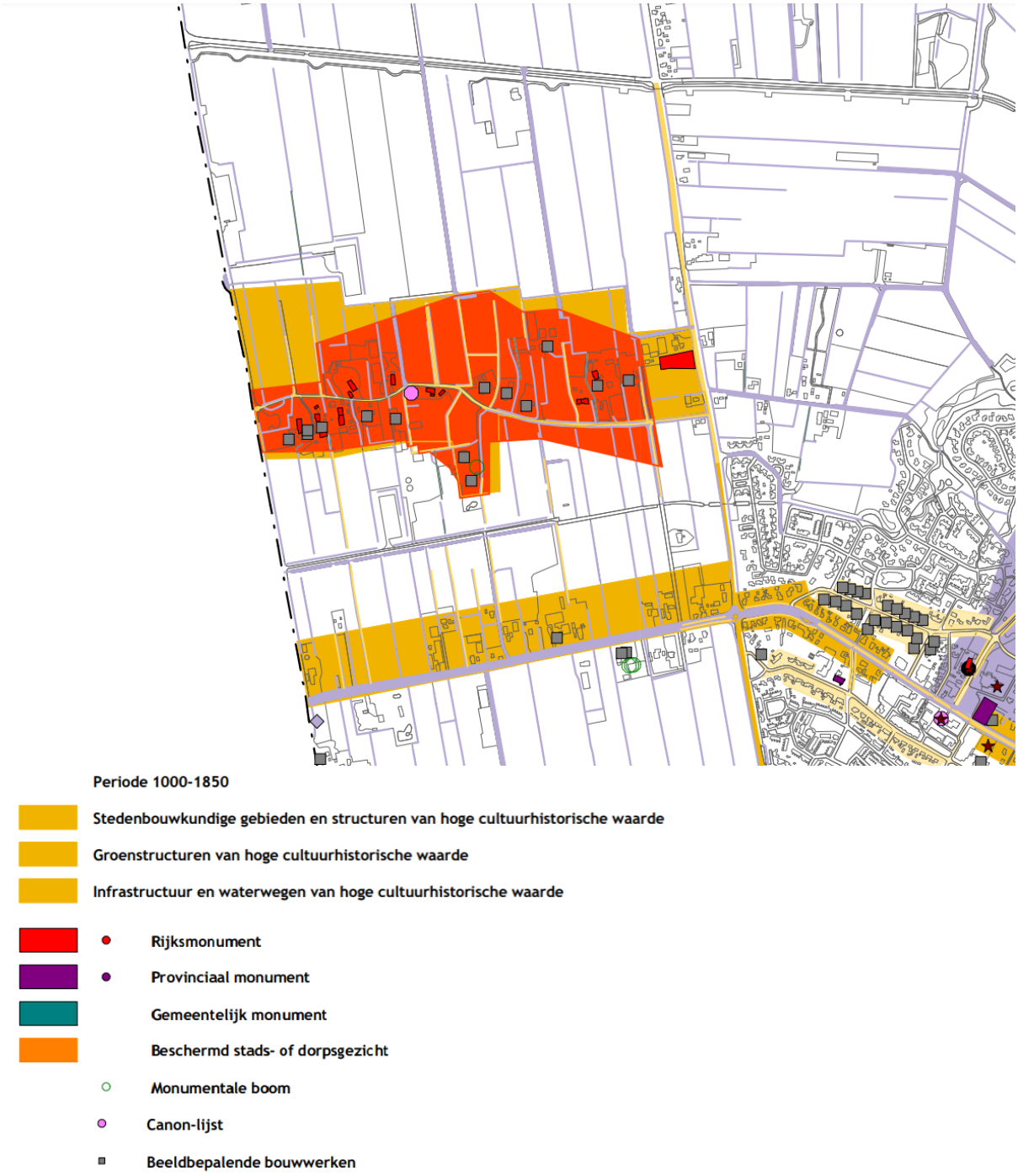
2.1.2 Erfgoednota Emmen 2017-2022

Op 27 september 2017 is de Erfgoednota van de gemeente Emmen vastgesteld. Met de Erfgoednota geeft de gemeente Emmen uitdrukking aan het belang dat cultuurhistorie voor de samenleving inhoudt. In de Erfgoednota benoemt de gemeente Emmen haar ambities ten aanzien van het benutten van de kansen en kwaliteiten van haar erfgoed. De gemeente Emmen herkent de krachtige stimulans die het erfgoed voor de gemeenschap in cultureel, sociaal-maatschappelijk, economisch en ruimtelijk opzicht kan bieden.

In 2016 is door de gemeente in samenspraak met diverse organisaties uit de Emmense samenleving een uitvoerige inventarisatie naar en waardering van het Emmense erfgoed uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in de Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen, bestaande uit een bronnenkaart en beleidskaart. Deze kaart vormt de basis voor de Erfgoednota.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven. Te zien is dat het gehele plangebied is gelegen in een stedenbouwkundig gebied van hoge cultuurhistorische waarde (donkeroranje en rood ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht) en dat er in het plangebied verscheidene waardevolle objecten aanwezig zijn, zoals beeldbepalende bouwwerken.





Afbeelding 2.1 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Emmen (boven: Oosterse Bos en Middendorp, onder: Westerse Bos) (bron: gemeente Emmen)

Zoals ook in de inleiding is vermeld, is voor Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp in 2018 ook een cultuurhistorische analyse uitgevoerd. Hierbij is de Erfgoednota gebruikt als bron. De cultuurhistorische analyse is als bijlage 3 bij de regels gevoegd. In Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Door middel van dit bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in de Erfgoednota voorzien van een passende regeling, waardoor ze beschermd worden.

2.1.3 Woonbeleid

De Woonvisie 2018-2023 "Thuis in Emmen: snoeien doet bloeien" is in september 2017 vastgesteld door de raad. Het beleidskader richt zich op goed wonen en leven; er is sprake van een kwalitatieve insteek. In de woonvisie wordt rekening gehouden met vergrijzing en mogelijke bevolkingskrimp. De prioriteiten in het beleid zijn:

- zorg voor voldoende en goede woningen voor de behoefte van de doelgroepen;
- beter benutten van de bestaande woningvoorraad;
- betaalbaar wonen;
- duurzaamheidsmaatregelen (in het bijzonder energiebesparende maatregelen);
- zorg voor voldoende geschikte woningen voor senioren met of zonder begeleidingsvraag;
- leefbare dorpen en wijken.

Het accent ligt met deze prioriteiten op behoud en versterking van de bestaande woonkwaliteit. Dit komt ook tot uiting in de algemene woningbouwstrategie, waarin bij het beoordelen van nieuwe initiatieven herstructureringsprojecten prioriteit hebben. Ook van belang is dat nieuwe initiatieven en nieuw te ontwikkelen locaties/gebieden in samenhang worden bekeken en dat de behoefte aan de desbetreffende appartementen is aangetoond.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt geen (fysieke) wijzigingen in het plangebied mogelijk. Er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Het plan is in die zin ook niet tegenstrijdig met de Woonvisie.

2.1.4 Welstandsnota

Bouwwerken moeten voldoen aan "redelijke eisen van welstand". Een zogenaamde Welstandscommissie beoordeelt bouwplannen aan de vooraf vastgestelde welstandcriteria opgenomen in de Welstandsnota. Op 30 juni 2016 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. In deze nota wordt vooraf bepaald wat de redelijke eisen van welstand zijn. Dit betekent dat gekeken wordt of een bouwplan qua uitstraling wel past bij de omgeving.

Het bestemmingsplan en de Welstandsnota zorgen samen voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft aan wat, hoeveel, in welke vorm en waar er gebouwd mag worden. Het welstandsbeleid geeft aan hoe het gebouw er uit mag komen te zien. Dit wil zeggen dat het welstandsbeleid moet voorkomen dat er gebouwen gebouwd worden die afbreuk doen aan de omgeving. Het nieuwe welstandsbeleid heeft zo min mogelijk regels. Voor de meeste gebieden geldt het welstandsniveau 'welstandsluw'.

Voor de nederzettingen Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp geldt echter het welstandsniveau 'hoog'.

Niveau 'hoog' betreft gebieden, gebouwen, complexen, bouwblokken (ensembles) en bouwwerken waar een hoge ambitie aan ten grondslag ligt. Criteria zijn gericht op behoud en versterking van de aanwezige hoge kwaliteiten. Bouwplannen worden beoordeeld in verhouding tot de aangrenzende bebouwing en de stedenbouwkundige impact voor de omgeving. Architectonisch relevante details, materiaal en kleur worden in samenhang met de omgeving en het bouwplan beoordeeld. Alle beoordelingsaspecten van situering tot detail, maken deel uit van de advisering. Voor de welstandcriteria binnen dit gebied wordt verwezen naar de Welstandsnota.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Door middel van dit bestemmingsplan worden de cultuurhistorische waarden voorzien van een passende regeling, waardoor ze beschermd worden. Hiermee wordt zoveel mogelijk ingezet op behoud en versterking van de aanwezige hoge kwaliteiten. Dit sluit aan bij de ambitie voor het gebied zoals opgenomen in de welstandsnota.

2.1.5 Structuurvisie Emmen Water

Op 24 september 2015 is de Structuurvisie "Emmen, Water" door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft antwoord op de vraag waar water vastgehouden en geborgen kan worden op de momenten dat er zich in de toekomst hevige langdurige neerslagsituaties voordoen. Doel van de structuurvisie is voor de toekomst ruimte voor water te reserveren. Voor de kortere termijn zijn maatregelen nodig: deze staan op hoofdlijnen in de structuurvisie beschreven (in het uitvoeringsprogramma).

De structuurvisie geeft een ruimtelijke reservering voor water, om maatregelen te nemen die overlast en afwenteling oplossen en te anticiperen op toekomstige klimaateffecten. Bij het bepalen van de locaties voor maatregelen is niet alleen het oplossen van overlast het uitgangspunt, maar ook is gekeken naar ruimtelijke kwaliteit, kosteneffectiviteit en beheersbaarheid van risico's op schade en overlast. Hierdoor zijn de beoogde maatregelen niet alleen effectief voor droge voeten en het streven naar het voorkomen van de ontwrichting van maatschappelijke en economische functies, maar dragen deze ook bij aan ruimtelijke kwaliteit. Analyse laat zien dat voor de stedelijke wateropgave onvoldoende ruimte binnen het stedelijk gebied aanwezig is. Er zouden huizen afgebroken moeten worden om ruimte voor water te maken.

Met de structuurvisie is het mogelijk om stedelijke wateropgaven buiten het stedelijk gebied op te lossen. De afweging voor het bepalen van de maatregelen heeft zorgvuldig via een voorkeursvolgorde plaatsgevonden, of:

1. het bergingstekort in het stedelijk gebied zelf opgelost kan worden, vervolgens:
2. aan de rand van het stedelijk gebied en pas daarna:
3. in het landelijk gebied.

Waar mogelijk worden wel maatregelen in stedelijk gebied genomen.

Per gebied is een hydrologische en ruimtelijke analyse uitgevoerd. In de waterparagraaf (paragraaf 3.6) wordt nader ingegaan op deze analyse voor Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt geen (fysieke) wijzigingen in het plangebied mogelijk. Er is geen effect op waterhuishoudkundige aspecten. Het plan is in die zin ook niet tegenstrijdig met de Structuurvisie Emmen Water.

2.1.6 Verkeersbeleid

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP) (december 2013) gaat uit van de inrichting van wegen volgens de Duurzaam veilig-principes. De wegen in de gemeente Emmen zijn gecategoriseerd conform Duurzaam Veilig met als doel een optimale afstemming te bereiken tussen de functie van de weg, de vormgeving en het gebruik ervan door de weggebruiker. Hiermee wordt beoogd onbedoeld gebruik van de weg, conflicten met hoge snelheids- en richtingsverschillen, alsmede onzeker gedrag te voorkomen. De wegen zijn verdeeld in drie categorieën: stroomwegen, gebiedsontsluitingsweg en erftoegangswegen.

Verder zet het GVVP in op een multimodale benadering van verkeer. Dit houdt in dat niet enkel naar de bereikbaarheid per auto wordt gekeken maar nadrukkelijk ook naar andere vervoersmodaliteiten, zoals het openbaar vervoer of de fiets.

Naast het GVVP is het Parapluplan parkeernormen gemeente Emmen vastgesteld in 2018. Hierin zijn de actuele parkeernormen en normen voor laad- en losplaatsen opgenomen.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Het Parapluplan parkeernormen gemeente Emmen blijft gelden in het plangebied. Het plan maakt verder geen wijzigingen mogelijk aan wegen of bereikbaarheid van het gebied. Het plan is in die zin ook niet tegenstrijdig met het verkeersbeleid.

2.1.7 Recreatiebeleid

In de Nota verblijfsrecreatie heeft de gemeente Emmen haar visie op verblijfsrecreatie vastgelegd. In de nota zijn uitgangspunten opgenomen voor initiatieven van verblijfsrecreatie. Initiatieven worden getoetst op de volgende punten:

- regioversterkend;
- meerwaarde in de markt;
- economisch bestendig;
- duurzaam & circulair;
- kwalitatief aanbod;
- goede ruimtelijke inpassing.

Verder zijn er uitgangspunten per sector opgenomen, zoals voor de sector Bed & Breakfast. Hiervoor gelden bijvoorbeeld de volgende kenmerken:

- Kleinschalig, ondergeschikt aan de woonfunctie en gerund door de hoofdbewoner als nevenactiviteit;
- Beperkte invloed op de omgeving, geen onevenredige verkeers-en parkeerdruk in omgeving en parkeren zoveel mogelijk op eigen erf oplossen;
- Met een inrichtingsplan wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk goed is ingepast en dat de ruimtelijke kwaliteiten van het huidige erf worden versterkt.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan wordt het recreatiebeleid voor Bed & Breakfast vertaald naar een passende regeling. Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar Hoofdstuk 6. Andere verblijfsrecreatie komt in het plangebied niet voor.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. Deze visie is in 2022 nogmaals geactualiseerd en vastgesteld op 28 september 2022. De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld. De Omgevingsverordening is op 8 maart 2023 op enkele onderdelen herzien.

De Omgevingsvisie vormt hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein.

Kernkwaliteiten en provinciale belangen

De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- naoberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Naast de kernkwaliteiten van Drenthe zijn er andere provinciale belangen, zoals bedrijvigheid. Bedrijvigheid in Drenthe is van grote maatschappelijke en economische betekenis vanwege de werkgelegenheid en de vitaliteit van het platteland en de steden. De provincie acht bedrijvigheid van provinciaal belang en benoemt dit tot een kernwaarde. Aspecten van de kernwaarde bedrijvigheid zijn vooral terug te vinden in het

sociaaleconomische systeem en in het landbouwsysteem, maar ook bij natuur als het om de vrijetijdseconomie gaat.

Specifiek voor het landelijk gebied wil de provincie voldoende ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor landbouw, recreatie en toerisme en andere niet-agrarische bedrijvigheid. Het regionale economische vestigingsklimaat is van provinciaal belang.

Op kaarten behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe is bovenstaande nader weergegeven. Op een aantal kaarten (wanneer relevant) is het plangebied als volgt aangeduid:

Multifunctionele gebieden

Middendorp, Oosterse Bos en de omgeving van deze twee nederzettingen zijn grotendeels aangeduid als "multifunctioneel". In tegenstelling tot de robuuste systemen is in deze gebieden geen sprake van een hoofdfunctie die leidend is in de ordening. In deze gebieden zijn meerdere functies van belang. Naast water, landbouw en natuur gaat het in de meeste gevallen om recreatie.

In deze gebieden is er geen duidelijke samenhang tussen de genoemde functies en de aanwezige kernkwaliteiten en de kernwaarde bedrijvigheid. Het behouden en ontwikkelen van functies en kernkwaliteiten gebeurt hier gebiedsgericht en waar nodig met maatwerk. Uitgangspunt hierbij is dat de van oudsher bestaande en/of dominante functie zo min mogelijk negatieve gevolgen mag ondervinden van de ontwikkeling van nieuwe of andere functies.

In multifunctionele gebieden zijn voor specifieke aspecten soms verbijzonderde voorwaarden vanuit de Omgevingsvisie van belang. Een voorbeeld is de bouwvlakbenadering voor agrarische bedrijven.

Robuust landbouwsysteem

Westerse bos valt binnen de gronden die zijn aangeduid als "Landbouwgebied". De landbouw wordt maximale speelruimte geboden in deze gebieden. Bij de te nemen inrichtingsmaatregelen voor de landbouw wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kernkwaliteiten. Ontwikkelingen in deze gebieden mogen daarom geen negatief effect hebben op de landbouw.

Bodem en ondergrond

Het plangebied ligt in het gebied waar nog bodemverontreinigingen zijn die gesaneerd of beheerd (moeten) worden. Het gaat in dit gebied om gedempte wijken. Voor de sanering is een gebiedsaanpak afgesproken.

Kernkwaliteit landschap

Het gehele plangebied valt binnen het wegdorpenlandschap van de randveenontginningen. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen: langgerekte bebouwingslinten met dwars daarop een smalle, onregelmatig opstrekkende verkaveling. Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van de kavelstructuur met de omringende kenmerkende open ruimtes en de ontsluitingsstructuur. Dit gebeurt mede door het behouden van de wegbeplanting langs de hoofdontsluiting.

Kernkwaliteit archeologie

Het gehele plangebied ligt binnen beschermingsniveau 1: generiek (archeologie). Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardige archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardige vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen.

Deze kernkwaliteit wordt beschermd via het facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie.

Kernkwaliteit aardkundige waarde

De kernen van de drie nederzetting hebben het beschermingsniveau middel. De gronden erom heen hebben het beschermingsniveau 'generiek'.

In de gebieden met niveau 'middel' vormen de aardkundige waarden een randvoorwaarde voor ontwikkelingen. Aardkundige waarden geven de richting aan, door het behoud van karakteristieken na te

streven, zodat de kenmerken van het aardkundig hoofdlandschap worden behouden. In de gebieden met niveau 'generiek' ligt de verantwoordelijk voor het nagaan van aanwezigheid van aardkundige waarden en de bescherming hiervan, bij de gemeenten. Bij ontwikkelingen kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron worden gebruikt.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Omdat dit plan geen (fysieke) wijzigingen in het plangebied mogelijk maakt, worden de kernkwaliteiten niet aangetast. Er zijn in het plangebied enkele aandachtspunten voor wanneer in de toekomst wel een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, zoals de bodemkwaliteit en aanwezige aardkundige waarden. Dit is nu nog niet aan de orde.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In de Omgevingsverordening is de bescherming van de kernkwaliteiten juridisch geborgd. De kernkwaliteiten zijn doorvertaald als archeologie, aardkundige waarden, cultuurhistorie, landschap, rust, en natuur. In de Omgevingsverordening is opgenomen (artikel 2.6) dat in een ruimtelijk plan uiteen wordt gezet dat met het desbetreffende plan wordt bijgedragen aan behoud en ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten. Het plan maakt daarbij geen activiteiten mogelijk die deze kernkwaliteiten significant aantasten.

Voor Oosterse Bos en Middendorp geldt dat deze in het gebied 'Bouwvlak grondgebonden agrarisch bedrijf' liggen. Aan grondgebonden agrarische bedrijven mag in dit gebied een bouwvlak van maximaal 1,5 hectare worden toegekend. In delen die niet binnen dit gebied vallen, waaronder Westerse Bos, geldt deze maximale oppervlakte niet.

Voor de drie nederzettingen zijn de kernkwaliteiten 'aardkundige waarden', 'archeologie' en 'landschap' van toepassing. Hierop is reeds nader ingegaan in paragraaf 2.2.1.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

Voor de agrarische bedrijven die in het plangebied liggen, is een agrarisch bouwvlak opgenomen die niet de maximale oppervlakte zoals in de Omgevingsverordening opgenomen, overschrijdt.

2.2.3 Cultuurhistorisch Kompas

Met de nota Cultuurhistorisch Kompas Drenthe is vastgelegd hoe de provincie wil omgaan met cultuurhistorische waarden in Drenthe. In de nota is de cultuurhistorische hoofdstructuur vastgelegd en is een beleidsvisie met kaart opgenomen. Onderdeel van de nota is ook een databank.

Het plangebied ligt in het deelgebied 10 van het Kompas: Emmen en haar venen - planmatige ontwikkeling. In de beschrijving van dit deelgebied wordt ingegaan op het Schonnebekerdiep en de weg die parallel hieraan ligt. Deze weg bevat een bewoningslint, waarvan het oostelijk deel zich enigszins anders heeft ontwikkeld dan het westelijke. Een bijzondere plek nemen de buurtschappen Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp in. Zij vormen linten ten noorden van en evenwijdig aan de hoofdweg, waarvandaan elke boerderij een eigen toegangsweg heeft gehad. De ambitie die is opgenomen voor dit gebied is: het herkenbaar houden van de lintstructuur van de randveenontginningen met een variatie aan bebouwing langs de slingerende oost-west georiënteerde wegen.

Aansluiting voorliggend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is een passende bescherming opgenomen voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in de drie nederzettingen. Daarmee sluit dit bestemmingsplan bij uitstek aan op wat is opgenomen in het provinciaal beleid en de uitwerking in het Cultuurhistorisch Kompas.

2.3 Rijksbeleid

2.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht geworden. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

In zijn totaliteit kent de NOVI 21 nationale belangen en opgaven die het verder uitwerkt. Die opgaven zijn niet meer op zichzelf staand op te lossen, maar grijpen in elkaar. Met de NOVI zoekt het Rijk een perspectief om de grote opgaven aan te pakken, om Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Om die reden worden binnen de NOVI prioriteiten gesteld. De NOVI stelt daarbij een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen werkt het Rijk aan de vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als van de ondergrond. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal; en.
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgeving-inclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

Met de NOVI presenteert het Rijk een integrale, op samenwerking gerichte aanpak. De NOVI geeft een gebiedsgericht afwegingskader en sturende visie in een, gericht op het realiseren van een gezond, leefbaar, herkenbaar en economische sterk Nederland.

2.3.2 Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2024 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ).

Daarnaast moest ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten (artikel 3.1.6 Bro). Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, dient op grond van voorgaande dan ook aangegeven te worden op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologie rekening wordt gehouden. Op deze manier is een meer gebiedsgerichte benadering mogelijk, die gericht is op het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit van een bestemmingsplangebied, door te anticiperen op de voorkomende archeologische, historisch-geografische en historisch-(steden)bouwkundige waarden.

Voorliggend bestemmingsplan is onder andere opgezet om het aanwezige erfgoed in drie cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen in de gemeente Emmen van een passende bescherming te voorzien. Daarmee sluit dit bestemmingsplan bij uitstek aan op de insteek van de Erfgoedwet.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Zoals ook in paragraaf 1.1 van deze toelichting is vermeld, is één van de doelen van dit plan bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden in Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp. In het kader hiervan is in 2018 door Bureau Scholtens een cultuurhistorische analyse uitgevoerd van de drie nederzettingen. In deze analyse zijn alle cultuurhistorische waarden in het gebied geanalyseerd, gewaardeerd en in kaart gebracht. Inclusief de begrenzing van de beschermde dorpsgezichten Oosterse Bos en Westerse Bos.

Voor een volledige beschrijving van dit onderzoek, inclusief een beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkeling en de huidige ruimtelijke opzet en karakter van het gebied, wordt verwezen naar het rapport van Bureau Scholtens en Hoofdstuk 4 waarin dit is samengevat. Het rapport van Scholtens is als bijlage 3 bij de regels gevoegd.

De vertaling van dit onderzoek en de manier waarop de verschillende waarden worden beschermd in dit bestemmingsplan, wordt nader uitgewerkt in de juridische planbeschrijving (Hoofdstuk 6).

Archeologie

In het facetbestemmingsplan Emmen, Archeologie zijn de regels ten aanzien van archeologische waarden en verwachtingen opgenomen voor het gehele grondgebied van de gemeente Emmen. Dit bestemmingsplan blijft ook na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan van kracht, waarmee de archeologische waarden in het plangebied zijn beschermd. Het gaat met name om de kernen van de drie nederzettingen. Hier is in het facetbestemmingsplan voor delen van de nederzettingen een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 opgenomen. Dit zijn terreinen met een middelhoge of hoge archeologische verwachting.

3.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en betreft zowel soortenbescherming als bescherming van (Europese) natuurgebieden. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000-gebieden. Gebiedsgericht beleid vindt onder meer plaats op basis van het Natuurnetwerk Nederland. Wat betreft soortenbescherming wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld.

Aangezien dit bestemmingsplan slechts betrekking heeft op de actualisering van bestaande bestemmingen en niet rechtstreeks nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, is er geen ecologisch onderzoek uitgevoerd. Wanneer in de toekomst toch plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen, dient vooraf goed te worden beoordeeld of er sprake is van nadelige consequenties voor beschermde soorten en/of gebieden. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor dit onderzoek.

3.3 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht het bevoegd gezag de externe veiligheid mee te wegen in het beleid. Het Bevi stelt grenzen aan het risico dat bedrijven mogen veroorzaken voor hun omgeving (het 'plaatsgebonden risico'). Zo moet er tussen risicovolle bedrijven en risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen, scholen) een bepaalde afstand blijven, om mensen in de omgeving te beschermen. Daarnaast gaat het besluit in op de kans op een ramp waarbij een groep mensen betrokken is (het 'groepsrisico'). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico plaats dient te vinden als er besluiten genomen moeten worden die vermeld zijn in de artikelen 4 en 5 van het Bevi.

Voor het vaststellen van het besluit dient de Veiligheidsregio Drenthe in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen over het groepsrisico en de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. Het Bevi dient te worden toegepast

voorafgaande aan de vaststelling van een bestemmingsplan. Beoordeeld dient te worden of voor burgers het minimum beschermingsniveau gehandhaafd wordt. Een nadere concretisering van het besluit is opgenomen in de (ministeriële) "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) Hierin zijn onder andere de afstanden voor het plaatsgebonden risico voor LPG-tankstations opgenomen.

Ten aanzien van transportrisico's om wegen, vaarwegen en spoor geldt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en de daarbij behorende regeling. Het Btev is vergelijkbaar met het Bevi en bevat risiconormen voor transportroutes.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn de normen voor externe veiligheid in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regeling vastgelegd.

Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, in 2024, worden de regels en normen uit de genoemde besluiten en regelingen opgenomen in de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Oosterse Bos en Middendorp

In Oosterse Bos en Middendorp zijn geen Bevi-inrichtingen, buisleidingen of transportroutes aanwezig. Ten noorden van de twee nederzettingen zijn wel twee aardgastransportleidingen aanwezig. Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied (1% letaliteitsgrens) van beide leidingen. Oosterse Bos en Middendorp zijn voor het aspect externe veiligheid daarom niet relevant.

Westerse Bos

De locatie Westerse bos is daarentegen wel relevant voor het aspect externe veiligheid, vanwege de ligging van risicobronnen binnen en vlak buiten het plangebied Westerse Bos. Het gaat om:

- ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding;
- ondergrondse hogedruk olietransportleiding;
- bovengrondse infield olieleidingen;
- mijnbouwlocaties;
- propaangastank.

Ten aanzien van de buisleidingen en mijnbouwlocaties zijn maatregelen genomen om de risico's te beperken, zoals een aarden wal tussen buisleidingen en risico-ontvanger ter afscherming, en een sloot waarin olie opgevangen kan worden, zodat een eventuele plasbrand niet onbeperkt kan uitbreiden en de milieuverontreiniging beperkt blijft tot een bepaald gebied.

De RUD heeft in het kader van vooroverleg onder andere over het aspect externe veiligheid geadviseerd. In Bijlage 1 is het advies hierover opgenomen.

Daarnaast het de Veiligheidsregio Drenthe (VRD) ook in het kader van vooroverleg geadviseerd. De VRD heeft onder andere gekeken naar de inrichting van het gebied in relatie tot ontwikkeling en komt tot de volgende conclusies:

- Bluswatervoorzieningen: in beginsel wordt er voor alle drie de gebieden in voldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen.
- Waarschuwings- en alarmeringssysteem: het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat de plangebieden buiten de dekking vallen.
- Bereikbaarheid: in de huidige situatie zijn de objecten in de plangebieden voldoende bereikbaar voor de hulpdiensten.
- Aandacht brandveiligheid: aangezien het om een actualisatie van het huidige bestemmingsplan gaat is het informeren van een initiatiefnemer niet van toepassing. Wel is het volgende belangrijk om rekening mee te houden bij nieuwe initiatieven:
    1. bouwkundige voorzieningen, bijv. conform bouwregelgeving
    2. installatietechnische voorzieningen, bijv. woningsprinklers, laadpalen op ten minste 5 meter van bouwwerken danwel dat deze tegen een brandwerende scheidingconstructie geplaatst zijn. De omvang van deze constructie is maatwerk per geval.
    3. organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners, geen opslag brandbaar

materiaal tegen bouwwerken die daar niet voor bedoeld zijn.
4. brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
5. inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
6. zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes of laat het niet toe bijvoorbeeld.

Verwerking in dit bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan maakt niet de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object mogelijk. Daarom geldt dat voor alle risicobronnen in en in de omgeving van het plangebied geen nader onderzoek of verantwoording nodig is. Bij ontwikkelingen in de toekomst zijn de risicobronnen in en net buiten het plangebied, dit wel aandachtspunten. In het kader van de Omgevingswet (en het Bkl) mogen (zeer) kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties in beginsel niet in een aandachtsgebied liggen. Hieraan zullen nieuwe ontwikkelingen in elk geval getoetst moeten worden. En ook bij toekomstige risicobronnen moet getoetst worden aan de dan geldende regelgeving.

Voor de aardoliewinningslocaties en de bovengrondse infield olieleidingen bij Westerse Bos zijn passende bestemmingen opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn de ondergrondse gas- en olieleidingen met bijbehorende belemmeringenstrook op de verbeelding aangegeven en hieraan zijn regels gekoppeld in dit bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn geen risicocontouren opgenomen, omdat binnen de risicocontouren geen (beperkt)kwetsbare objecten liggen en omdat deze ook niet mogelijk zijn.

3.4 Milieu

In deze paragraaf worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten beschreven. Aangegeven wordt wat de beperkingen en mogelijkheden in het plangebied zijn, bezien vanuit verschillende milieudisciplines.

3.4.1 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen
Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt de bedrijvigheid in het plangebied een goede afstemming met de andere aanwezige functies in de omgeving. Ten behoeve van dit bestemmingsplan is in het plangebied een inventarisatie geweest van de aanwezige bedrijven en heeft een afweging plaatsgevonden over de bedrijfsactiviteiten die in het plangebied toelaatbaar worden geacht. Voor het bepalen welke milieucategorieën bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'.

Agrarische bedrijven
Binnen het plangebied bevindt zich een aantal grondgebonden agrarische bedrijven. Deze bedrijven beheren voor een groot deel de agrarische gronden rondom Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp. Daarmee wordt het karakteristieke landschap ook sterk bepaal door de agrarische sector en is het een van de belangrijke economische dragers in het gebied.

In het plangebied zijn meerdere agrarische bedrijven aanwezig. De bedrijven hebben passende ontwikkelingsmogelijkheden gekregen in het bestemmingsplan, aansluitend op het bestaande bedrijfserf.

Voor de stoppende agrarische bedrijven wordt gezocht naar nieuwe economische dragers binnen (de karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De vraag naar vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties is de laatste jaren toegenomen. Om leegstand van bedrijfsgebouwen tegen te gaan, uiteindelijke verpaupering van die gebouwen te voorkomen en zodoende kapitaalsvernietiging tegen te gaan, wordt gezocht naar passend hergebruik door bijvoorbeeld (kleinschalige) bedrijvigheid. Door andere bedrijvigheid mogelijk te maken kan de leefbaarheid en de economische vitaliteit in de nederzettingen op peil gehouden worden. Bij deze ontwikkeling dient wel rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op de omgeving en omwonenden, bijvoorbeeld door mogelijke toename van verkeer en geluid.

Bedrijventerreinen
Binnen het plangebied, of in de directe omgeving zijn geen bedrijventerreinen aanwezig.

Verspreid liggende bedrijven
In het plangebied zijn daarnaast nog andere typen bedrijvigheid aanwezig, zoals detailhandel, handelsbedrijven en ondergeschikte horeca.

Verwerking in dit bestemmingsplan
De bedrijven binnen het plangebied zijn bestemd voor bedrijven die passend zijn in de landelijke woonomgeving van Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp. Het gaat veelal om bedrijven in een lichte milieucategorie (milieucategorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG). Er zijn geen knelpunten vanwege milieuhinder bekend. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

3.4.2 Bodem

Het wettelijk kader voor het bodembeleid is in de Wet bodembescherming (Wbb). Daarnaast zijn nog andere regels, circulaires en beleidsnotities van toepassing.

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Daarmee is het aspect bodemkwaliteit ook van invloed op de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt relevant is en daarom onderzocht, beoordeeld en beschreven moet worden. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de functiewijziging. De aanwezigheid van bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor het gebruik van de locatie.

Gelet op de diversiteit aan bodemverontreiniging en de mogelijke functies van een perceel, is het niet mogelijk een complete lijst met locaties en beperkingen op te nemen bij het bestemmingsplan. Elk geval dient afzonderlijk te worden beoordeeld. Bij locaties waarvan de bodemkwaliteitsgegevens niet meer actueel zijn (ouder dan vijf jaar) of niet bekend zijn, zal bij verdere nieuw- en/of verbouwplannen door middel van een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) de actuele bodemkwaliteit opnieuw moeten worden vastgesteld. Aan de hand van het voorgenomen gebruik en de resultaten van het onderzoek kan worden bezien of maatregelen noodzakelijk zijn.

3.4.3 Geluid

Regels ten aanzien van geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Het doel van de Wet geluidhinder is tweeledig. Enerzijds de bescherming van het milieu en anderzijds de bescherming van de volksgezondheid. Bepalend is steeds de situering van geluidsbronnen ten opzichte van geluidsgevoelige bestemmingen zoals woningen en scholen. De Wgh gaat uit van zones langs wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Binnen dergelijke zones zijn nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de buitengevel onder of hoogstens gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde. Ontheffing van de voorkeursgrenswaarde is toegestaan indien maatregelen om de geluidsbelasting op de buitengevels te beperken niet mogelijk zijn of onvoldoende helpen en indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.

Geluidsbronnen in en nabij het plangebied
Het plangebied is gelegen binnen aanwezige geluidszones van diverse wegen (wegverkeerslawaai). Spoorweglawaai en industrielawaai zijn voor het plangebied niet van toepassing.

Wegverkeerslawaai
De Wet geluidhinder is alleen van toepassing binnen de van rechtswege aanwezige zone van een weg. Conform de Wet geluidhinder heeft elke weg een zone. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Conform art. 74 lid 2 Wgh zijn de onderstaande

wegen hiervan uitgezonderd:
- Wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Voor het vastleggen van de bestaande situatie is geen akoestisch onderzoek voor dit bestemmingsplan uitgevoerd. Mocht er in individuele gevallen een geluidsgevoelig object worden opgericht, dient voor iedere situatie apart onderzocht te worden onder welke voorwaarden kan worden voldaan aan de regels uit de Wet geluidhinder.

Verwerking in dit bestemmingsplan
Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) legt een directe relatie met de Wet geluidhinder. In het Bro is bepaald dat het bestemmingsplan van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, die gelegen zijn binnen de geluidszone de ligging en afmetingen aangeeft. Dit betekent dat de voorgevel moet vastliggen en dat de gevel niet dichter op de weg mag komen. In het bestemmingsplan zijn de bestaande voorgevels vastgelegd (door middel van bouwvlakken) en dit betekent dat er geen uitbreiding van de geluidsgevoelige objecten richting wegen mogelijk is.

3.4.4 M.e.r.

Toetsingskader
Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Afweging
Dit bestemmingsplan maakt op zichzelf geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het doel van het bestemmingsplan is om de cultuurhistorische waarden te beschermen. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in dit hoofdstuk, blijkt verder dat het plan geen significante effecten op de omgeving heeft. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, er is geen m.e.r. noodzakelijk.

3.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving ten aanzien luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. De wet is enerzijds bedoelt om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Volgens de nieuwe regeling vormt luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van een ruimtelijk project als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Omdat er geen significante ontwikkelingen in het plangebied of rondom het plangebied gepland zijn, zal de concentratie van de NO_X en fijnstof niet veranderen. Hierdoor vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.6 Waterparagraaf

Artikel 3.1.6 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat er in ruimtelijke plannen een waterparagraaf moet worden opgenomen. In de toelichting moet worden aangegeven op welke wijze er rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige situatie, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

Op 2 december 2021 is de digitale watertoets ingevuld en op 6 december 2021 is de waterparagraaf naar waterschap Vechtstromen gemaild. Het waterschap is hiermee op de hoogte is gebracht van dit bestemmingsplan.

Uit de watertoets is een standaard waterparagraaf naar voren gekomen. Deze volgt hierna:

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in de landen in de Europese Unie. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan (inclusief de stroomgebiedbeheerplannen).

Op provinciaal niveau zijn de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening richtinggevend voor ruimtelijke plannen. Het waterschap Vechtstromen heeft de beleidskaders van rijk en provincie nader uitgewerkt in het Waterbeheerplan 2016-2021. De belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn waterveiligheid, klimaatbestendigheid omgeving en ruimte voor waterberging. Daarnaast is de Keur van waterschap Vechtstromen een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met waterschap Vechtstromen opgestelde gemeentelijk Waterplan en het gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21ste eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe "eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren" is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de

duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe "eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren" een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Er is geen sprake van toename van het verharde oppervlak. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plangebied wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via zowel een gemengd stelsel als een gescheiden stelsel, beide varianten komen voor. Bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt dat het hemelwater zoveel mogelijk geïnfiltreerd wordt.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Kelders dienen waterdicht te zijn. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied wordt hieraan getoetst. Omdat dit bestemmingsplan betrekking heeft op het vastleggen van de bestaande situatie, is de bestaande aanleghoogte een gegeven.

Watertoetsproces

De gemeente heeft het waterschap Vechtstromen geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de waterhuishouding.

Conclusie

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Alles overziend zijn er vanuit het watertoetsproces geen zaken die verder uitgewerkt moeten worden. Er treden geen belemmeringen op ten aanzien van het aspect water.

Hoofdstuk 4 Ruimtelijke structuur

4.1 Ontstaansgeschiedenis

De teksten in deze paragraaf zijn samengevat uit het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018' dat als bijlage 3 bij de regels is gevoegd. Dit rapport is onder andere gebaseerd op de “Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap, auteur Drents Plateau” 2008, dat als bijlage 5 bij de regels is gevoegd.

4.1.1 Landschap

Inleiding

Het huidige landschap rondom de drie buurtschappen Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos is het resultaat van een eeuwenlange ontwikkeling. Voor de vorming van het landschap van de buurtschappen en hun omgeving zijn vooral de laatste twee ijstijden, het Saalien en Weichelien, en de warmer wordende periode daarna, het Holoceen, van belang geweest. Daarnaast heeft de mens, afhankelijk van de wensen en beschikbare technische mogelijkheden in een bepaalde tijd, het landschap aangepast en veranderd. Iedere tijdsperiode heeft zo zijn eigen karakteristieken aan het landschap toegevoegd. Hierbij werd het voorgaande soms geheel maar vaak ook slechts gedeeltelijk uitgewist. Het resultaat is dat het huidige landschap een gelaagd landschap is met, naast elkaar, elementen en structuren uit verschillende tijdsperiodes. In cultuurhistorisch opzicht is het dus een rijk landschap.

Aard- en bodemkundige ondergrond

Het veen rondom de drie buurtschappen is vanaf de Middeleeuwen voor agrarische doeleinden ontgonnen en in een later stadium soms niet, soms gedeeltelijk en soms geheel afgegraven. Dit betekent dat er her en der nog veenlagen aanwezig zijn die in hoogte verschillen door inklinking, vertering door veenbranden, het al dan niet opbrengen van mest en het afsteken van turf(strooisel) voor eigen gebruik. Dit, in combinatie met bos(stroken) en bomenrijen of singels, zorgt voor een uniek kleinschalig landschap met her en der (micro)reliëf als gevolg van de verschillen in zowel de ondergrond als de ontginningsgeschiedenis.

Het landschap van de buurtschappen Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos

Het landschap rondom de buurtschappen is ook een dynamisch landschap. Wanneer de kaart van 2014 naast die van 1900 wordt gelegd, wordt duidelijk welke ingrijpende ontwikkelingen in een relatief korte periode hebben plaatsgevonden. Zo zijn delen van het hoogveen afgegraven en is Schoonebeek rondom het voormalige Kerkeinde sterk uitgebreid. Ook heeft de oliewinning tot op de dag van vandaag invloed op de inrichting van het landschap. Dit betekent dat het gebied naast oude ook jonge landschappen kent en ook op dit moment is er nog steeds sprake van een grote mate van dynamiek.

Voordat het veen werd ontgonnen en daarna op bepaalde plaatsen werd afgegraven lagen de drie buurtschappen op de overgang van een groot veengebied, het Bourtanger veen, en het beekdal van het Schoonebekerdiep. Historisch geografisch wordt het gebied rondom Schoonebeek gerekend tot het veenlandschap. Hierbij wordt een onderscheid wordt gemaakt tussen het oudere agrarische veenontginningslandschap en het jongere vervenings- of turfwinningslandschap. Het oude veenontginningslandschap is ontstaan in de Middeleeuwen en had tot doel de ontginning van het veen ten behoeve van de landbouw. Het jongere verveningslandschap is rondom Schoonebeek vooral in de 20ste eeuw ontstaan en had turfwinning als doel. Hiervoor werd het veen soms gedeeltelijk soms geheel afgegraven. Schoonebeek kent ook een mengvorm van beide ontginningen; het oude agrarische veenlandschap dat later deels is vergraven voor de winning van turf. Dit betekent dat het landschap rondom Schoonebeek ook een grote variatie heeft.

De eerste kolonisten

Uit archeologische vondsten is gebleken dat met name in het mesolithicum (9000 – 4900 v. Chr.) jagers en vissers in het gebied hebben rondgetrokken. Ook is in 1894 tijdens het turfsteken een opslagplaats met zes

bronzen voorwerpen uit de late Bronstijd (ca. 800 v. Chr.) gevonden. Echter, zowel in het Mesolithicum als de Bronstijd was geen sprake van permanente bewoning.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de eerste permanente bewoning dateert uit de Middeleeuwen. Wanneer de eerste bewoners zich precies in het gebied vestigden en waar zij vandaan kwamen is echter niet bekend. Omdat er weinig schriftelijk materiaal is, wordt in de literatuur meestal de oorsprong van Schoonebeek in termen van "vanaf de 11e eeuw" beschreven.

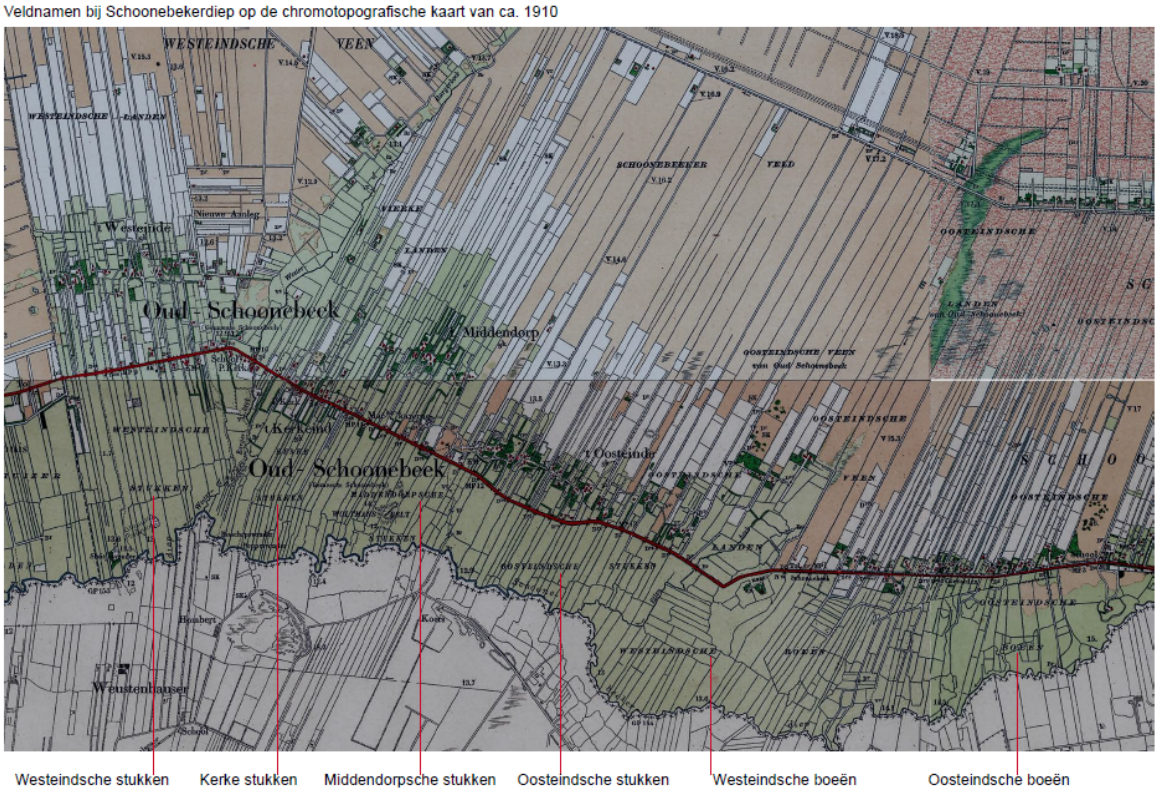
De conclusie is dat aangenomen mag worden vanaf de 11e eeuw het gebied permanent is bewoond, waarbij onduidelijk is waar de eerste bewoners precies vandaan kwamen.

De agrarische randveenontginningen in historisch perspectief

De eerste kolonisten die zich permanent in het gebied vestigden troffen een nat en vrij onherbergzaam landschap aan. Hoewel een exact beeld van de oorspronkelijke natuurlijke gesteldheid ontbreekt, mag er van worden uitgegaan dat in het beekdal van het Schoonebekerdiep vrij ondoordringbare broekbossen lagen met onder andere wilg en els en zegges (grassen) als ondergroei. Ten noorden van het Schoonebekerdiep lag het grote hoogveenmoeras, het Boertangerveen. In deze voedselarme, natte omgeving groeiden vrijwel geen bomen en was dus sprake van een open boomloos landschap.

Uit onderzoek is gebleken dat de eerste kolonisten van hoogveengebieden zich vestigden op de overgang tussen het beekdal en het hoogveen. Loodrecht op de beek werden sloten gegraven waarbij rekening werd gehouden met het hoogste punt op het veen en de stroomrichting van de beek. Op deze manier maakte men gebruik van de natuurlijke afhelling van het veen. Hoogveen is immers koepelvormig en het water stroomde zo vanzelf van de veenkoepel af richting beek.

De ontginningsstructuur van de drie buurtschappen heeft bepaalde karakteristieken die enigszins doen denken aan die van een esdorp en andere die juist passen bij een (rand)veenontginning. Zo leek de oorspronkelijke bebouwingstructuur grofweg op die van een esdorp. De boerderijen lagen als kleine onregelmatige clustertjes met enkele erven bijeen. Deze clusters bestonden uit familiegroepen die waarschijnlijk het resultaat waren van vroegere erfsplitsingen. Een dergelijke structuur leek meer op die van een esdorp dan die van een (rand)veenontginning waarbij de boerderijen naast elkaar langs de ontginningsas (weg of beek) lagen. Het verkavelingspatroon direct rondom de boerderijen was vrij onregelmatig en blokvormig en kwam min of meer overeen met die van een esdorp.



Afbeelding 4.1 Chromotopografische kaart 1910

Verveningen

Vanaf 1850 kwamen de verveningen ten noorden van Schoonebeek in de toenmalige gemeente Emmen op gang. In 1860 – 1866 kwamen het Dommerskanaal en de Zuidersloot gereed ter ontsluiting van de venen op het grondgebied van de gemeente Emmen. De Zuidersloot vormde gedeeltelijk de grens tussen de gemeente Emmen en het grondgebied van Schoonebeek (toen nog gemeente Dalen). In 1884 kwam het Stieltjeskanaal gereed.

Al met al is de conclusie gerechtvaardigd dat de verveningen in Schoonebeek in vergelijking met Emmen een geringe economische rol hebben gespeeld. Echter, de invloed op het landschap is tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Omdat sommige delen niet, andere gedeeltelijk en weer andere wel zijn verveend, kent het gebied namelijk veel verschillen in reliëf. Ook zorgt de combinatie van de oude smalle strookverkaveling met aanpalend gebieden met brede veenkoloniale wijken (brede sloten) voor een afwisselend landschap waarin de verschillende stadia van de veengeschiedenis wordt weerspiegeld.

Aardoliewinning

Naast de veenontginningen heeft ook de aardoliewinning zijn sporen nagelaten in het landschap. Tijdens de Tweede Wereldoorlog, in 1943, werd door de toenmalige Bataafse Petroleum Maatschappij een olieveld ontdekt van zestien bij vijf kilometer met een totale hoeveelheid van 170 miljoen kubieke meter olie. Tijdens de oorlog werd er weinig olie geproduceerd. Nadat in 1947 de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) werd opgericht kwam de oliewinning goed op gang. De oliewinning zorgde enerzijds voor veel werkgelegenheid. In de jaren tachtig van de vorige eeuw verzorgde de olie-industrie plus toeleveranciers samen ruim veertig procent van de Schoonebeker werkgelegenheid.

De oliewinning had ook zijn effect op het landschap: ja-knikkers werden opgericht en er werd maar liefst 130 kilometer aan wegen aangelegd om de installaties te bereiken. De wegen volgden vooral de reeds bestaande verkavelingstructuur waardoor de opstrekkende verkavelde percelen wel beter bereikbaar werden omdat de boeren de wegen vrij mochten gebruiken.

Omdat de boeren huurinkomsten kregen van de productielocaties op hun land is er altijd weinig belangstelling geweest om over te gaan tot ruilverkaveling. Hierdoor is veel van de oude verkavelingstructuur tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Dit betekent ook dat de agrarische sector

langer kleinschalig is gebleven.

Conclusie

Nadat de eerste kolonisten zich hadden gevestigd op de overgang tussen het beekdal van het Schoonebekerdiep en het grote hoogveengebied, het Bourtangerveen, is gebied rondom de buurtschappen ontgonnen door middel van het recht van opstrek. Dit heeft geleid tot de, voor een agrarische veenontginning zo karakteristieke, strokenverkaveling. Hoewel de bedrijfsvoering door de eeuwen heen regelmatig is veranderd is de strokenverkaveling tot op de dag van vandaag nog steeds herkenbaar. Datzelfde geldt, soms in meer en soms in mindere mate, voor de bebouwing-, paden- en groenstructuur rondom de buurtschappen. Omdat er per buurtschap verschillen zijn, zal in de volgende paragrafen dan ook specifiek de ruimtelijke structuur van de drie buurtschappen worden geanalyseerd.

4.2 Ruimtelijke structuur Westerse Bos

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke structuur van Westerse Bos besproken. Er wordt ingegaan op het beschermd dorpsgezicht, bebouwingsstructuur, wegenstructuur, verkavelingsstructuur, groenstructuur en conclusies en ruimtelijke voorwaarden.

4.2.1 Beschermd dorpsgezicht

Zowel Westerse Bos als Oosterse Bos is sinds 1969 een beschermd dorpsgezicht. De toelichting is als volgt geformuleerd: “Oud-Schoonebeek is één van de streekdorpen, die op de drentse veengronden in de zuid-oosthoek van de provincie tot ontwikkeling zijn gekomen. De structuur van dit type nederzetting wijkt sterk af van de aanleg van de plaatsen, welke op de diluviale gronden zijn ontstaan, z.g. brinkdorpen. Het karakter van vele van de langgerekte streekdorpen is door allerlei wijzigingen en vernieuwingen sterk veranderd, het dorpsbeeld heeft daarbij veel aan aantrekkelijheid ingeboet. Een gunstige uitzondering op deze ontwikkeling vormt Oud-Schoonebeek, waarvan een tweetal delen, de buurschappen ‘Oosterse Bos’ en ‘Westerse Bos’ in oorspronkelijke staat bewaard is gebleven. De hier aanwezige boerderijen behoren tot de mooiste die in dit gewest worden aangetroffen.

Specifiek voor Westerse Bos staat beschreven: *"De buurschap Westerse Bos, gelegen ten noorden van de Nieuw Amsterdamseweg, bestaat uit een aantal aan de Linthorst Homanlaan (opm.: straatnaam anno 2018: Westersebos) liggende boerderijen, waarvan vooral de nrs 5, 8-10, 12-14, 11-13, 17, 21, 23, 26-28 en 30 van bijzonder goede kwaliteit zijn. Vele van de onder deze nummers ressorterende opstallen zijn nog voorzien van met riet beklede topgevels en bestaan nog ten dele uit vakwerkbouw. De wijze waarop de hoeven aan beide zijden van de weg gesitueerd zijn, op zich ver landinwaarts uitstrekkende paralelle kavels, verleent aan de buurschap een voor het Drentse streekdorp typerend karakter. Voor het behoud van het aspect zijn de mede binnen de omgrenzing getrokken akkers onontbeerlijk”.*

4.2.2 Bebouwingstructuur

Westerse Bos is een in de gemeente Emmen gelegen nederzetting met een kleinschalig karakter. Westerse Bos leek in vergelijking met Middendorp en Oosterse Bos in die tijd het meest op de lineaire bebouwingstructuur die zo karakteristiek is voor historische agrarische veenontginningen. Op pagina 22 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018' is schematisch de ontwikkeling van de bebouwingsstructuur in beeld gebracht.

In 1832 bestond de bebouwing van Westerse Bos uit twee grote groepen boerderijen met daartussen een alleenstaande boerderij met schuur. Het oostelijke cluster zou ook als een verspringende rij boerderijen kunnen worden omschreven. Echter, hoewel de boerderijen in het oostelijke deel meer op één lijn lijken te liggen, is niet echt sprake van één rooilijn. Bovendien hadden de boerderijen verschillende nokrichtingen. Van een ‘normale’ lineaire structuur was dus geen sprake. De bebouwingstructuur van het westelijke cluster doet denken aan die van een klein esdorp. Er is namelijk sprake van een losse structuur met één of enkele hoofdgebouwen (boerderijen) met meerdere bijgebouwen. Binnen en tussen de clusters zijn grote en kleine open ruimten en doorzichten. Voor geheel Westerse Bos gold dat er sprake was van grote variatie van de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en daarmee ook van nokrichtingen. In 1832 was er

nog steeds geen bebouwing langs de Europaweg.

Rond 1910 was de bebouwingstructuur in Westerse Bos zelf relatief weinig veranderd. Er was vooral bebouwing buiten het buurtschap, namelijk langs de Europaweg, toegenomen. Ook in de periode 1910 – 1975 veranderde de hoofdstructuur van het buurtschap vrijwel niet.

Na 1975 is er een aantal gebouwen, vooral schuren, toegenomen waarbij zowel de korrel als ligging van deze nieuwbouw afwijkt van de historische bebouwingstructuur. De omvang van deze schuren is namelijk niet alleen groter, zij zijn ook recht op de kavel geplaatst. Bovendien is een deel van deze schuren buiten de bestaande bebouwing geplaatst waardoor ze ook vrij prominent in het zicht staan. Vooral de omvangrijke schuren aan de zuidkant van Westerse Bos hebben geleid tot een verdichting van de voormalige open ruimte tussen het buurtschap en de Europaweg. Deze verdichting is verder versterkt door de recente nieuwbouw van oliewinningsinstallaties.

Al met al betekent dit dat de historische losse bebouwingstructuur waarbij de boerderijen met bijgebouwen in onregelmatige groepjes met verspringende rooilijnen bij elkaar liggen vrij gaaf en herkenbaar aanwezig is. Deze structuur is echter voornamelijk waarneembaar in het buurtschap zelf. Dit in tegenstelling tot het visuele beeld van buitenaf richting het buurtschap. De grote nieuwbouwschuren en de NAM-locaties bepalen aan de zuidkant het beeld en belemmeren het zicht op de historische bebouwingstructuur van Westerse Bos. Daarnaast is door de toename van de bebouwing langs de Europaweg het zicht in de loop der tijd ook beperkter geworden. De historische situering waarbij vanaf het noorden (het veen) zicht was op het buurtschap, en andersom vanuit het buurtschap zicht op de omliggende landschap is nog vrij goed aanwezig. Aan de noordzijde van het buurtschap zijn de zichtlijnen op het landschap dan ook behouden gebleven en vanaf de Oldenhuis-Gratemaweg is nog steeds zicht op het buurtschap.

4.2.3 Wegenstructuur

De huidige Europaweg werd al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 weergegeven. Daarnaast liepen er in die tijd twee paden vanaf Westerse Bos richting deze weg. Beide paden liepen evenwijdig aan de strokenverkaveling, terwijl het oostelijke pad eveneens aan beide zijden was beplant met bomen. Op pagina 26 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018' is een reconstructie van de totale wegenstructuur te zien.

De kadastrale kaart van 1832 van Westerse Bos laat slechts aan de oostzijde van het buurtschap een oost – west gericht pad zien. De kaart uit 1910 geeft een uitgebreidere padenstructuur weer. Vanuit de verschillende clustertjes boerderijen liepen onverharde paden richting zowel de Europaweg als het veen. De padenstructuur liep hierbij evenwijdig aan de strookvormige verkavelingstructuur.

Al met al was in die tijd de padenstructuur in lijn met de verkavelingstructuur noordwest – zuidoost gericht. Bijzonder detail is dat het aantal paden dat richting Europaweg liep in Westerse Bos hoger is dan in de twee andere buurtschappen. Ook liepen er in Westerse Bos meerdere paden direct naast elkaar. In tegenstelling tot Westerse Bos kende Middendorp slechts één zo'n 'dubbelpad' met twee paden direct naast elkaar. Oosterse Bos kende geen dubbelpaden. In tegenstelling tot de beide andere buurtschappen liepen er rond 1910 ook al veel paden vanuit Westerse Bos richting het noordelijk gelegen veen.

In de crisisperiode van de jaren dertig van de vorige eeuw is in het kader van de werkverschaffing een nieuwe, verharde oost – west georiënteerde, weg aangelegd die de verschillende cluster boerderijen met elkaar verbond. Deze fasering in de tijd heeft geleid tot het bochtige tracé waarbij de passant een grote diversiteit aan grotere en kleinere ruimten en doorzichten passeert met gevarieerde clustertjes van 'verspringende' bebouwing. Hiermee wijkt het tracé dus af van veel andere randveenontginningen waar de weg vóór of tegelijkertijd met de bebouwing als ontginningsas werd aangelegd.

In 1930 was noord - zuid lopende weg, de huidige N853, verhard. De huidige Klaassensweg is na 1935 verhard.

In tegenstelling tot de beide andere buurtschappen nam in de periode 1930 – 1935 het aantal paden in Westerse Bos richting het veen vrijwel niet meer toe. In Westerse Bos waren de paden namelijk al in vóór 1910 aangelegd. De vondst van het olieveld tijdens WOII leidde vooral na de oorlog tot grote infrastructurele werken in Schoonebeek en omgeving.

In de periode 1955 – 1963 verdween vooral het een aantal onverharde paden richting Europaweg. Ten noorden van Westerse Bos was het aantal jaknikkers toegenomen. De toegang tot deze installaties vond deels plaats via de reeds bestaande paden. In 1973 waren de paden richting de jaknikkers als verhard weergegeven. Vergelijkbaar met de andere buurtschappen volgden deze verharde wegen ook hier de oude paden- en verkavelingstructuur. Met het verdwijnen van de jaknikkers, vooral na de tweede helft van de jaren tachtig zijn ook een aantal paden verdwenen. Echter, tot op de dag van vandaag zijn er vanaf de Oldenhuis Gratemaweg nog steeds (restanten van) paden aanwezig.

Ten behoeve van de oliewinning is na 1987 in het gebied tussen Westerse Bos en de Europaweg, loodrecht op de historische verkavelingstructuur, een pad naast de pijpleidingen en de brede afwateringsloot aangelegd. Deze optelsom van pad, buizen en brede sloot dwars op de oude structuur in een gebiedje van nog geen kilometer breed heeft in visueel opzicht tot een rommelig geheel geleid.

4.2.4 Verkavelingsstructuur

De kadastrale kaarten uit 1832 zijn de eerste kaarten waarop de verkavelingsstructuur op schaal zijn weergegeven. De zo karakteristieke strokenverkaveling waarbij het recht van opstrek vanaf het Schoonbekerdiep tot ver in het veen liep is goed herkenbaar op de kaart (zie pagina 28 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018'). Oorspronkelijk liep ten noorden van Westerse Bos de strokenverkaveling voorbij het Stieltjeskanaal.

De ruilverkaveling uit de tweede helft van de vorige eeuw heeft relatief weinig invloed op de verkavelingstructuur ten noorden van Westerse Bos gehad. Ten zuiden van Westerse Bos zijn wel nog enkele percelen samengevoegd.

In de periode 1965 – 1975 werd tussen de Europaweg en Westerse Bos de karakteristieke noord – zuid gerichte strokenverkavelingsstructuur voor het eerst doorbroken door de aanleg van de al eerder genoemde brede oost – west gerichte afwateringsloot halverwege de Europaweg en het buurtschap. De aanleg van buizen, pad en brede sloot heeft de noord – zuid structuur visueel verzwakt.

Bijzonder detail van de huidige verkaveling bij alle drie buurtschappen is het (micro)reliëf dat mede is ontstaan als gevolg van het recht van opstrek.

Door dit recht bewerkte iedere individuele boer zijn eigen strook veen. Dit betekent dat her en der nog veenlagen aanwezig zijn die in hoogte variëren door verschillen in inklinking, oxidatie, veenbranden ten behoeve boekweitteelt, al dan niet voortdurend opbrengen van mest of afsteken van turf voor eigen gebruik. Daarnaast is door het (gedeeltelijk) verdwijnen van het veen de pleistocene ondergrond met zijn dekzandkoppen aan het oppervlak komen te liggen. Deze combinatie van de ondergrond en ontginning zorgt in de gehele omgeving van Schoonebeek en Nieuw-Schoonbeek voor een bijzonder (micro)reliëf op kavelniveau.

4.2.5 Groenstructuur

Oorspronkelijk bestond het groen in alle drie buurtschappen vrijwel geheel uit ‘gebruiks’groen; groen dus dat vooral nuttig was voor het dagelijks gebruik en niet zozeer als tegenwoordig voor de sierwaarde. Het betrof vooral erfbosjes, fruitboomgaarden, perceelsrandbegroeiing en moestuinen. De bosjes en randbegroeiing deden dienst als veekering en/of hak-, gereedschap- of bouwhout.

Al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 leken de boerderijen in een groene oase te liggen. Rondom de bebouwing was veel beplanting van bomen, bosjes en perceelsbegroeiing. In Westerse Bos was bovendien een pad richting de huidige Europaweg beplant met bomen en ook enkele perceelsranden richting het veen waren beplant. Ook de kaart van 1910 laat de karakteristieke erfbosjes en opgaande beplanting rondom de bebouwing goed te zien (zie pag. 30 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018'). In vergelijking met de twee andere buurtschappen had Westerse Bos relatief veel hagen en bomen als perceelsrandbegroeiing. Deze hagen als perceelsrand lagen vooral tussen het buurtschap en de Europaweg en in mindere mate in noordelijke richting het veen. Aan de noordzijde van het buurtschap lagen zij vooral rondom de weilandjes dicht bij de bebouwing.

Nadat in de jaren dertig van de vorige eeuw de oost – west gerichte weg was verhard, zijn nadien langs deze weg bomen geplant.

Vanaf 1955 zijn de zo karakteristieke erfbosjes in het oostelijke deel van Westerse Bos wat afgenomen. De bosjes of bomengroepen rondom de boerderijen in het westelijke deel hebben daarentegen goed stand gehouden.
Ook nam de perceelsrandbeplanting (bomenrijen en hagen) na 1955 zodanig af dat zij vrijwel allemaal zijn verdwenen. Tussen het Westerse Bos en de Europaweg staan nog enkele restanten van bomenrijen. Deze restanten staan echter vooral ten zuiden van het plangebied van het bestemmingsplan.
Richting het noorden herinneren ook enkele bomenrijen nog aan de oude perceelsrandbegroeiing.

De conclusie is dat Westerse Bos nog steeds een aantal cultuurhistorische groenstructuren kent die nauw samenhangen met het agrarische verleden van deze veenontginning en die tot op de dag van vandaag beeldbepalend zijn voor het buurtschap. Het betreft vooral de bosjes en solitaire bomen op en rond de privéterreinen en (restanten van) bomenrijen of houtwallen. Hoewel niet direct gerelateerd aan de veenontginning en pas in de 20ste eeuw aangeplant, is de laanbeplanting langs de weg Westersebos inmiddels beeldbepalend. Ook is de aanwezigheid van grasbermen, of beter; de afwezigheid van sierbeplanting in de berm, in cultuurhistorisch opzicht belangrijk omdat het mede het landelijke en dorpse karakter bepaalt.

4.2.6 Conclusie en ruimtelijke voorwaarden

In Westerse Bos is de losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als ‘strooigoed’ zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen zowel de boerderijen als de verschillende clusters boerderijen is tot op de dag van vandaag nog goed herkenbaar.

De nog aanwezige strookvormige verkavelingstructuur en de daaraan evenwijdige paden en restanten beplanting, in combinatie met her en der microreliëf, geven nog steeds een goed beeld van de historische langwerpige strookverkaveling die samenhing met het recht van opstrek richting Schoonerbekerdiep en het veen.
Deze strokenverkaveling is vooral rondom het meest westelijke en het meest oostelijke deel van Westerse Bos nog het meest gaaf aanwezig. In het middelste deel van het buurtschap is deze deels verdwenen door samenvoeging van kavels en de bouw van omvangrijke schuren en oliewinningsinstallaties. De oost – west gerichte brede afwateringssloot met weg en pijpleidingen verstoren bovendien het beeld.

Het opgaand groen van de bosjes rondom de losjes gegroepeerde boerderijen is voor het merendeel aanwezig. Dat geldt in veel mindere mate voor de bomenrijen en perceelsrandbegroeiing. Alle hagen als perceelsrand zijn verdwenen en de huidige bomenrijen zijn slechts enkele relicten uit een veel groter bestand aan houtopstanden uit het verleden.

Al met al zorgt in het Westerse Bos de optelsom van de nog aanwezige historische bebouwingstructuur en groenstructuur en in mindere mate verkavelingstructuur en wegenstructuur voor een grote cultuurhistorische en visueel ruimtelijke samenhang. Dit geldt vooral voor het westelijke gedeelte van het buurtschap met het groepje rijksmonumentale boerderijen en bosjes.

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke voorwaarden:
- Westerse Bos is een beschermd dorpsgezicht.
- Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert.
- Open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen.
- Karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonebekerdiep en het voormalige veen in het noorden.
- Onverharde paden evenwijdig aan de strokenverkaveling.
- Opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden.
- Open ruimtes en zichtlijnen tussen Westerse Bos en de Europaweg en Westerse Bos richting het noorden.

- Waardevol reliëf in en rond de nederzetting.
- Besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing.
- Karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling.
- Bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg zijn beide beeldbepalend.
- Bomen langs de hoofdweg bepalen mede besloten beeld.

De waardering van de ruimtelijke structuur is vertaald op de kaart in het rapport 'Weerdinge, het landschap en dorp in historisch perspectief'. Het rapport en de bijbehorende kaart zijn opgenomen als Bijlage 3 en Bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan. Zowel bij het bepalen van de huidige bestemmingen en bouwvlakken als bij toekomstige initiatieven, afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan wordt dit rapport met de waardering van de ruimtelijke structuur in acht genomen. Hierop wordt in Hoofdstuk 5 nader ingegaan.

4.3 Ruimtelijke structuur Middendorp

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke structuur van Middendorp besproken. Er wordt ingegaan op de bebouwingsstructuur, wegenstructuur, verkavelingsstructuur, groenstructuur en conclusies en ruimtelijke voorwaarden.

4.3.1 Bebouwingstructuur

Middendorp is een in de gemeente Emmen gelegen nederzetting met een kleinschalig karakter. In tegenstelling tot de meeste oude agrarische veenontginningen in andere delen van Nederland had Middendorp geen lineaire bebouwingstructuur. Het buurtschap bestond uit een paar losse groepjes boerderijen. Op pagina 36 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018' is schematisch de ontwikkeling van de bebouwingsstructuur in beeld gebracht.

In 1832 bestond de bebouwing van Middendorp uit een viertal, in omvang variërende, clusters en twee alleenstaande boerderijen. De losse bebouwingstructuur van ieder clustertje doet denken aan die van een mini esdorp. Vergelijkbaar met een esdorp was namelijk sprake van verspringende rooilijnen van de gebouwen met een grote variatie in de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en daarmee ook van nokrichtingen. Evenals bij Westerse Bos en Oosterse Bos is bij Middendorp uit alleen de bebouwingstructuur dan ook moeilijk het traject van de weg en de strookvormige verkavelingstructuur af te leiden.
In de periode 1832 - 1910 veranderde de bebouwingstructuur van het buurtschap niet. In deze periode werden buiten het buurtschap, namelijk langs de Europaweg, wel enkele woningen opgericht.

De topografische kaart van 1910 geeft langs de Europaweg ook een kazerne weer. Daarnaast is een zwart vlaggetje getekend op deze kaart, een legendaeenheid die staat voor ‘gemeentehuis’ (zie kaart op pag. 38 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018'). De vlag stond getekend op de plaats waar nu het ‘Mannihof’ staat. Deze legenda-eenheid, het vlaggetje, stond tot op de topografische kaart van 1963 vermeld.

Vanaf 1955 is vooral de directe omgeving van Middendorp aanzienlijk veranderd door de uitbreiding van het dorp Schoonebeek, voorheen Kerkeind(e) genoemd. Hierbij zijn tussen Middendorp en de Europaweg woonwijkjes en sportvelden aangelegd waardoor er vanaf de Europaweg geen zicht meer is op het buurtschap.

In Middendorp zelf zijn in de periode 1987 – 2005 een aantal, grote schuren gebouwd waarvan de korrel duidelijk groter is dan de historische bebouwing. Deze nieuwbouw van schuren heeft deels binnen en deels buiten de bestaande bebouwing plaatsgevonden.

De conclusie ten aanzien van de bebouwingstructuur is dat de historische clusters met hun losse structuur

van boerderijen met bijgebouwen in verspringende rooilijnen nog redelijk gaaf en herkenbaar aanwezig is. Dit geldt vooral voor de westelijke helft van het buurtschap. Ook is nog steeds sprake van een alleenstaande, inmiddels rijksmonumentale, boerderij tussen de twee clusters. Het beeld in het oostelijke deel van het buurtschap wordt mede bepaald door de grote, relatief nieuwe, schuren en kuilhopen. De historische situering waarbij vanaf de Europaweg zicht was op het buurtschap en andersom vanuit het buurtschap zicht op de omliggende landschap is ten zuiden van de Albstraat verdwenen door de dorpsuitbreidingen van Schoonebeek. Aan de noordzijde van Middendorp zijn deze zichtlijnen op het landschap daarentegen wel behouden gebleven.

4.3.2 Wegenstructuur

De huidige Europaweg werd al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 weergegeven. De bebouwing van Middendorp lag ten noorden van deze weg. Opmerkelijk was dat, in tegenstelling tot de buurtschappen Westerse Bos en Oosterse Bos, de kaart geen paden vanuit Middendorp richting de Europaweg weergeeft. Op pagina 40 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018' is een reconstructie van de totale wegenstructuur te zien.

De kaarten uit 1850 en 1910 geven wel een padenstrucuur weer. Vanuit de verschillende clustertjes boerderijen liepen onverharde paden richting zowel de Europaweg als het veen. De padenstructuur liep hierbij evenwijdig aan de strookvormige verkavelingstructuur. Tussen de verschillende clusters liep in die tijd nog geen pad. Pas in de crisisperiode van de jaren dertig van de vorige eeuw is in het kader van de werkverschaffing een nieuwe, verharde oost – west georiënteerde, weg aangelegd die de verschillende cluster met elkaar verbond. Hierbij werd aan de westzijde een bestaand pad, te weten de huidige Norbruislaan, richting Europaweg verhard, terwijl aan de oostzijde een geheel nieuwe weg, de huidige Prinsenhofweg, werd aangelegd. Het nieuwe oost – west gerichte tracé van de weg werd bepaald door de reeds bestaande bebouwing en werden niet zoals bij veel andere randveenontginningen de weg en de woningbouw gelijktijdig aangelegd. Dit heeft geleid tot het bochtige tracé waarbij de passant een grote diversiteit aan grotere en kleinere ruimten en doorzichten passeert met gevarieerde clustertjes van ‘verspringende’ bebouwing. In de periode 1930 – 1935 nam ook het aantal paden richting het noordelijk gelegen veen toe.

De vondst van het olieveld tijdens WOII leidde vooral na de oorlog tot grote infrastructurele werken. In 1955 was de Valendisweg aangelegd.
In de periode 1955 – 1963 verdwenen vooral de onverharde paden tussen Middendorp en de Europaweg en in veel mindere mate richting Valendisweg.

Al met al is binnen het plangebied van het bestemmingsplan de historische padenstructuur verdwenen. De twee paden vanaf de Albstraat richting het meest westelijk gelegen clustertje van drie boerderijen zijn nog een klein restant van twee oude onverharde paden.

4.3.3 Verkavelingsstructuur

De zo karakteristieke smalle strokenverkaveling waarbij het recht van opstrek vanaf het Schoonbekerdiep tot ver in het veen liep is goed herkenbaar. De smalle verkavelingsstructuur tussen Middendorp en de Europaweg is vrijwel onveranderd gebleven tot in de jaren vijftig van de vorige eeuw. Vanaf de tweede helft van de jaren vijftig is deze strokenverkaveling tussen het buurtschap en de Europaweg doorbroken door de dorpsuitbreidingen en aanleg van de sportvelden. De aanleg van een brede oost – west gerichte afwateringsloot zorgde voor de verdere afbrokkeling van de oude verkavelingstructuur.
Ten noorden van het buurtschap is de strookvormige verkavelingsstructuur nog vrij gaaf aanwezig (zie kaarten op pag. 42 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018').

Bijzonder detail van de huidige verkaveling bij alle drie buurtschappen is het (micro)reliëf dat mede is ontstaan als gevolg van het recht van opstrek. Door dit recht bewerkte iedere individuele boer zijn

eigen strook veen. Daarnaast is door het (gedeeltelijk) verdwijnen van het veen de pleistocene ondergrond met zijn dekzandkoppen aan het oppervlak komen te liggen. Deze combinatie van de ondergrond en ontginning zorgt in de gehele omgeving van Schoonebeek en Nieuw-Schoonbeek voor een bijzonder (micro)reliëf op kavelniveau. In het gebied ten noorden van Middendorp is door het egaliseren van de gronden het merendeel van dit reliëf verdwenen. Natuurlijk hebben dorpsuitbreidingen van Schoonebeek hetzelfde effect gehad.

4.3.4 Groenstructuur

Oorspronkelijk bestond het groen in alle drie buurtschappen vrijwel geheel uit ‘gebruiks’groen; groen dus dat vooral nuttig was voor het dagelijks gebruik en niet zozeer als tegenwoordig voor de sierwaarde. Het betrof vooral erfbosjes, fruitboomgaarden, perceelsrandbegroeiing en moestuinen. De bosjes en randbegroeiing deed dienst als veekering en hak-, gereedschap- of bouwhout.

Al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 leken de boerderijen in een groene oase te liggen. Rondom de bebouwing was veel beplanting van bomen, bosjes en perceelsbegroeiing.

Ook de kaart van 1910 laat de karakteristieke erfbosjes en opgaande beplanting rondom de bebouwing goed te zien (zie tekening op pag. 44 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018').

In vergelijking met de twee andere buurtschappen was vooral in Middendorp rond 1910 de perceelsrandbegroeiing toegenomen. Middendorp kende in vergelijking met de twee andere buurtschappen in die tijd relatief meer houtwallen, ‘strooken hakhout’ genoemd. Deze houtwallen lagen vooral richting het noordelijk gelegen veen. In de periode 1930 – 1935, de periode waarin ook de doorgaande weg was aangelegd, namen vooral de bosjes rondom de boerderijen ten noorden van de weg en het oostelijke gedeelte van het buurtschap sterk af.

Vanaf 1955 zijn de zo karakteristieke erfbosjes verder afgenomen. De drie nog aanwezige bosjes zijn dan ook slechts relicten van veel omvangrijkere houtopstanden uit het verleden. Ook nam het aantal bomenrijen en perceelsrandbeplanting na 1955 zodanig af dat zij vrijwel allemaal zijn verdwenen. Eén bomenrij richting het noorden is na 1987 aangeplant. Hoewel dus jong, volgt deze rij wel een oud verkavelingspatroon en herinnert het aan de oude perceelsrandbegroeiing.

Al met al is de historische groenstructuur met de erfbosjes en perceelsrandbegroeiing in Middendorp in vergelijking met de twee andere buurtschappen beperkter aanwezig. Vrijwel alle houtwallen richting het noorden zijn verdwenen en er resteren nog slechts enkele erfbosjes.

4.3.5 Conclusies en ruimtelijke voorwaarden

De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als ‘strooigoed’ zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen zowel de boerderijen als de verschillende clusters boerderijen is tot op de dag van vandaag nog vrij goed herkenbaar. Dit geldt vooral voor het westelijke deel van het buurtschap en de bebouwing rond de bocht in de weg. Het oostelijke deel van het buurtschap is daarentegen veel minder karakteristiek.

Door de optelsom van dorpsuitbreidingen en de aanleg sportvelden ten zuiden van het buurtschap is de historische paden- en verkavelingstructuur en daarmee ook de visuele relatie met de Europaweg verdwenen.

De nog aanwezige verkavelingstructuur ten noorden van het buurtschap geeft daarentegen nog steeds een vrij goed beeld van de historische strookverkaveling met zijn recht van opstrek.

Het opgaand groen van de bosjes rondom de losjes gegroepeerde boerderijen is voor het merendeel verdwenen. Datzelfde geldt voor de bomenrijen en perceelsrandbegroeiing. De huidige bosjes en bomenrijen zijn slechts enkele relicten uit een veel groter bestand aan houtopstanden uit het verleden.

Doordat veel houtopstanden aan de noordkant van het buurtschap zijn verdwenen is tegenwoordig ruim zicht op de weilanden en verkavelingstructuur aldaar. De in de jaren dertig aangeplante bomen langs de Middendorp/Prinsenhofweg zorgen overigens wel voor een besloten en dorps karakter.

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke voorwaarden:
- Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert.
- Open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen.
- Karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonebekerdiep en het voormalige veen in het noorden.
- Onverharde paden evenwijdig aan de strokenverkaveling.
- Opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden.
- Open ruimtes en zichtlijnen tussen Middendorp en de Europaweg en Middendorp richting het noorden.
- Waardevol reliëf in en rond de nederzetting.
- Besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing.
- Karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling.
- Bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg zijn beide beeldbepalend.
- Bomen langs de hoofdweg bepalen mede besloten beeld.

4.4 Ruimtelijke structuur Oosterse Bos

In deze paragraaf wordt de ruimtelijke structuur van Oosterse Bos besproken. Er wordt ingegaan op het beschermd dorpsgezicht, de bebouwingsstructuur, wegenstructuur, verkaverlingsstructuur, groenstructuur en conclusies en ruimtelijke voorwaarden.

4.4.1 Beschermd dorpsgezicht

Zowel Oosterse Bos als Westerse Bos is sinds 1969 een beschermd dorpsgezicht. Over Oosterse Bos wordt het volgende geschreven: *"De buurschap Oosterse Bos, noordelijk van de Hoofdstraat gelegen, komt in kwaliteit overeen met Westerse Bos. Een vijftal hoeven aan de Vos van Steenwijklaan (anno 2018 Oostersebos), nrs. 4, 11, 13, 15 en 17 vormen hier al groepring een prachtig dorpsbeeld. De akkers aan weerzijden, die enerzijds reiken tot aan de Hoofdstraat en anderzijds zich eindweegs landinwaarts uitstrekken, omvatten de in een krans van beplanting gelegen opstallen op een zodanige wijze dat de buurschap zich duidelijk als zelfstandige gegeven in het open veld manifesteert. deze akkers zijn derhalve essentieel te achten voor het beeld".*

4.4.2 Bebouwingstructuur

Oosterse Bos had oorspronkelijk geen lineaire bebouwingstructuur met de bebouwing op min of meer dezelfde rooilijn langs een weg. Deze clustertjes boerderijen lagen op enige afstand van elkaar en niet op één lijn (zie kaart pag. 48 van het rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018').

In 1832 bestond de bebouwing binnen het plangebied van het bestemmingsplan van het huidige Oosterse Bos uit een tweetal clusters. De bebouwing direct buiten de huidige oostelijke grens van het huidige bestemmingsplan lijkt in die tijd onderdeel uit te maken van het meest oostelijk gelegen cluster (zie tekening op pag. 50 van het rapport). Binnen het westelijk gelegen cluster kunnen weer drie kleinere groepjes bebouwing worden onderscheiden. Binnen en tussen de clusters waren grote en kleine open ruimten en doorzichten. De bebouwingstructuur van ieder cluster deed denken aan die van een klein esdorp. Er was namelijk sprake van een losse structuur met één of enkele hoofdgebouwen (boerderij) en meerdere bijgebouwen. Vergelijkbaar met een esdorp was sprake van verspringende rooilijnen van de gebouwen en een grote variatie van de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en daarmee ook van nokrichtingen

Rond 1910 was de bebouwing toegenomen. Binnen het huidige plangebied was er een cluster ontstaan langs de Europaweg. Opmerkelijk is het zwarte vlaggetje dat op de kaart van 1910 langs de Europaweg tussen Middendorp en Oosterse Bos is getekend. Dit vlaggetje staat voor de legenda-eenheid

'gemeentehuis'.
In de periode 1910 – 1975 veranderde de hoofdstructuur vrijwel niet. Tussen 1975 en 1987 is een aantal, grote schuren gebouwd waarvan de korrel duidelijk groter is dan die van de historische bebouwing.

Al met al betekent dit dat de historische losse bebouwingstructuur van clusters boerderijen en bijgebouwen van het Oosterse Bos tot op de dag van vandaag nog gaaf en zeer herkenbaar aanwezig is.

4.4.3 Wegenstructuur

De huidige Europaweg werd al in de Hottingeratlas uit 1773 - 1794 weergegeven. De bebouwing lag ten noorden van deze weg. Vanaf deze bebouwing liepen een drietal paden richting Europaweg , waarbij langs de twee oostelijke (gedeeltelijk) beplanting stond (zie kaart pag. 54 rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018').

Uit de kadastrale kaart uit 1832 kan via het verkavelingpatroon ook de wegenstructuur worden afgeleid. De toen al bestaande paden vanaf de bebouwing richting Europaweg werden ook hierop weergegeven. Daarnaast liep er een pad richting Europaweg maar sloot er niet op aan. Tenslotte liep tussen het oostelijke en westelijke gedeelte van het buurtschap in die tijd ook een pad. Rond 1910 is het aantal paden sterk toegenomen. Niet alleen tussen de Europaweg en de bebouwing, maar vooral ook vanaf Oosterse Bos richting de akkers op het veen. De padenstructuur lag hierbij evenwijdig aan de strookvormige verkavelingstructuur.
In de periode 1910 – 1930 veranderde vrijwel niets aan de padenstructuur. Dit in tegenstelling tot de crisisperiode van de jaren dertig waarin ook in Schoonebeek en omgeving sprake was van een hoge werkloosheid. In het kader van de werkverschaffing zijn in de periode 1930 – 1935 in alle buurtschappen verharde wegen in oost – westelijke richting aangelegd. Voor Oosterse Bos betekende dit dat het al bestaande, oost – west gerichte onverharde pad werd verhard. Ook is in de periode 1910 – 1930 zowel aan de oost als westzijde van het buurtschap de verbindingsweg met de Europaweg verhard. Nieuw was de verharde verbinding tussen Oosterse Bos en Middendorp.
De vondst van het olieveld tijdens WOII leidde in de jaren daarna tot relatief grote infrastructurele werken. In 1955 was de Valendisweg aangelegd.Omdat de nieuwe wegen vooral buiten het buurtschap kwamen te liggen bleef al met al de paden- en wegenstructuur in het buurtschap zelf vrijwel onaangetast.
In de periode 1955 - 1963 verdwenen veel kleine paadjes en doorgangen in Oosterse Bos. Ook nam het aantal paden zowel richting het (voormalige) veen als de Europaweg wat af. Deze trend heeft zich in de decennia daarna doorgezet zodat uiteindelijk anno 2014 er nog een viertal oude (zand)paden tussen Oosterse Bos en de Europaweg liggen en een drietal richting het voormalige veen. Deze overgebleven paden zijn dus nog historische relicten uit de lange veengeschiedenis van het buurtschap.

4.4.4 Verkavelingsstructuur

De zo karakteristieke strookverkaveling waarbij het recht van opstrek vanaf het Schoonbekerdiep tot ver in het veen liep is goed herkenbaar op de kaart op pagina 48 (zie rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018'). Opvallend zijn de relatief grote erfpercelen rondom de meest westelijk gelegen boerderijen. Vrijwel de helft van deze percelen werd in beslag genomen door (gebruiks)bos.

In de honderd jaar daarna veranderde er relatief weinig. In de loop der tijd werden her en der wel sloten gegraven of percelen samengevoegd of juist gesplitst. Echter, de gehele strookvormige verkavelingsstructuur bleef gaaf aanwezig (zie kaart pag. 58 rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018').
Vermeldingwaard is de aanleg van een breed kanaal met haventje, Hekmanskanaal geheten, in de periode 1930 – 1935 ter bevordering van de handel. In de periode 1963 – 1975 is een gedeelte van dit kanaal, te weten het traject van het Oosterse Bos tot de Valendisweg, gedempt. Het traject ten noorden van de Valendisweg is tot op de dag van vandaag nog aanwezig. Hoewel de ruilverkaveling in Schoonebeek en omgeving in vergelijking tot de rest van Drenthe relatief zeer beperkt is geweest, zijn toch in de periode

1975 – 1985 kavels samengevoegd en dan vooral ten noorden van het buurtschap (zie pag 58 van rapport). Daarnaast zijn in deze periode enkele oost – west gerichte, brede afwateringssloten aangelegd die door hun breedte de historische noord – zuid gerichte verkavelingsstructuur verstoren. Ook in de periode na 1985 zijn nog enkele percelen, met name ten noorden van het buurtschap, samengevoegd. Desondanks is de historische strookvormige verkavelingsstructuur rondom het buurtschap tegenwoordig nog steeds goed herkenbaar in het veld.

Bijzonder detail van de huidige verkaveling bij alle drie buurtschappen is het (micro)reliëf dat mede is ontstaan als gevolg van het recht van opstrek. Door dit recht bewerkte iedere individuele boer zijn eigen strook veen.

4.4.5 Groenstructuur

Oorspronkelijk bestond het groen in alle drie buurtschappen vrijwel geheel uit 'gebruiks'groen; groen dus dat vooral nuttig was voor het dagelijks gebruik en niet zozeer als tegenwoordig voor de sierwaarde. Het betrof vooral erfbosjes, fruitboomgaarden, perceelsrandbegroeiing en moestuinen. De bosjes en randbegroeiing deed dienst als veekering en hak-, gereedschap- of bouwhout.

Al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 werd rondom de bebouwing al veel bomen, bosjes en perceelsbegroeiing weergegeven. De boerderijen lijken in een groene oase te liggen.

Richting het veen is in het buurtschap Oosterse Bos in die tijd geen sprake van perceelsrandbegroeiing. Ruim honderd jaar later, rond 1910 is vooral de perceelsrandbegroeiing toegenomen en dan vooral tussen het buurtschap en de Europaweg en in mindere mate richting het veen.

De karakteristieke opgaande beplanting rondom de bebouwing goed te zien op de kaart op pagina 58 (zie rapport 'Cultuurhistorische analyse Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos 2018').

Nadat in de jaren dertig van de vorige eeuw de oost – west gerichte weg was doorgetrokken en verhard, zijn langs deze weg bomen geplant. Dit heeft het besloten karakter van het buurtschap versterkt en tegelijkertijd ook de oost – west gerichte wegenstructuur.

In de periode 1910 – 1955 namen vooral de bosjes rondom de boerderijen in het oostelijke gedeelte van het buurtschap sterk af, terwijl de perceelsgrens- en laanbeplanting langs de kavels en paden stand hield. In de periode 1955 – 1963 nam de perceel- en laanbeplanting verder af waarbij vooral de beplanting langs de percelen tussen het buurtschap en de Europaweg verdween. Alleen de bomenrijen langs de oude paden bleven hier behouden. Dit is tot op de dag van vandaag nog het geval. Richting het veen werd na WOII een singel tot aan de Valendisweg aangelegd. Ook deze is tegenwoordig nog steeds aanwezig.

Al met al zijn de bosjes rondom de boerderijen in het westelijke gedeelte van het buurtschap nog steeds aanwezig. Datzelfde geldt voor de bomenrijen langs de paden richting de huidige Europaweg. In het Oosterse Bos hebben de bosjes en bomenrijen langs de oude paden deels wel en deel geen (dichte) ondergroei. Sommige bosjes zouden dan ook omschreven kunnen worden als een bomengroep. Echter, omdat ze op alle topografische kaarten als 'bos' worden weergegeven en ze veelal een gesloten karakter hebben worden ze hier op de tekeningen weergegeven als 'bos'.

De conclusie is dat Oosterse Bos nog steeds een aantal cultuurhistorische groenstructuren kent die onlosmakend verbonden zijn met het agrarische verleden van de veenontginning en die tot op de dag van vandaag beeldbepalend zijn voor het buurtschap. Het betreft vooral de bosjes en solitaire bomen op de privéterreinen en (restanten van) bomenrijen of houtwallen. Hoewel niet direct gerelateerd aan de veenontginning en pas in de 20ste eeuw aangeplant, is de laanbeplanting langs de weg Oosterse Bos en beeldbepalend. Ook is de aanwezigheid van grasbermen, of beter; de afwezigheid van sierbeplanting in de berm, in cultuurhistorisch opzicht belangrijk omdat het mede het landelijke en dorpse karakter bepaalt. Wel zijn er in de grasberm ronde bloembakken geplaatst.

4.4.6 Conclusies en ruimtelijke voorwaarden

De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als 'strooigoed' zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen zowel de boerderijen als de verschillende clusters boerderijen is tot op de dag van vandaag nog zeer goed herkenbaar.

Het opgaand groen van de bosjes rondom deze losjes gegroepeerde boerderijen zorgt nog steeds voor het contrast tussen een beslotenheid rondom de boerderijen en open ruimtes richting het voormalige veen en de Europaweg. Vanaf de Europaweg en de Valendisweg is dan ook nog steeds goed zicht op het buurtschap.

De nog aanwezige strookvormige verkavelingstructuur met her en der microreliëf in combinatie met de daaraan evenwijdige historische paden met laanbeplanting geven nog steeds een goed beeld van de historische langwerpige strookverkaveling die samenhing met het recht van opstrek.

Al met al zorgt in het Oosterse Bos de optelsom van de nog aanwezige historische bebouwingstructuur én verkavelingstructuur én padenstructuur én groenstructuur voor een grote cultuurhistorische en visueel ruimtelijke samenhang. Dit geldt vooral voor het oudste gedeelte van het buurtschap met het groepje rijksmonumentale boerderijen en bosjes bij de bocht van de weg.

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke voorwaarden:
- Oosterse Bos is een beschermd dorpsgezicht.
- Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert.
- Open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen.
- Karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonebekerdiep en het voormalige veen in het noorden.
- Onverharde paden evenwijdig aan de strokenverkaveling.
- Opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden.
- Open ruimtes en zichtlijnen tussen Oosterse Bos en de Europaweg en Oosterse Bos richting het noorden.
- Waardevol reliëf in en rond de nederzetting
- Besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing.
- Karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling.
- Bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg zijn beide beeldbepalend.
- Bomen langs de hoofdweg bepalen mede besloten beeld.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Algemene planbeschrijving

Voor Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos zorgt de optelsom van het nog aanwezige reliëf en vooral historische bebouwing-, wegen en verkavelingstructuur en in mindere mate de groenstructuur voor een grote cultuurhistorische en gevarieerde visueel ruimtelijke samenhang. In bepaalde delen is deze ruimtelijke kwaliteit minder herkenbaar aanwezig door latere ontwikkelingen in de bebouwings- en/of landschappelijke structuren.

Het inzicht in de landschappelijke en dorpskarakteristieken biedt de gemeente en initiatiefnemers de mogelijkheid verantwoorde overwegingen te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit inzicht in de ruimtelijke kwaliteit dient dan ook als beoordelingskader én inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan beoogt de nog aanwezige ruimtelijke kwaliteit te behouden, zonder hierbij ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst uit te willen sluiten. Daarnaast probeert het plan een sturende bijdrage te leveren aan de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit op locaties waar de kwaliteit minder herkenbaar meer aanwezig is.

De landschappelijke, cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten zijn uitgebreid geïnventariseerd in het rapport 'Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos, het landschap en dorp in historisch perspectief' (Bijlage 3 bij de regels). In Hoofdstuk 4 is reeds ingegaan op het rapport. Onderdeel van het rapport is de kaart die is opgenomen als Bijlage 4 bij de regels.

5.2 Waardering landschap

Op de kaart in Bijlage 4 bij de regels is een aantal categorieën aan landschappelijke elementen opgenomen:
1. Waardevolle groenstructuren;
2. Strookverkaveling en essentiële zichtlijnen tussen bebouwing;
3. En overige waarden zoals beeldbepalende verharding en historische padenstructuur.

5.2.1 Waardevolle groenstructuren

Kenmerken

Onder waardevolle groenstructuren vallen:
- Bos(je), gesloten bomengroep;
- Bomenrij / laanbeplanting;
- Houtwal of singel;
- Solitaire bomen (privé);
- Bomengroep (privé).

Bos(je)/gesloten bomengroep, bomengroep (privé)
- Bepalende factor voor groene karakter van het dorp.

Bomenrij, laanbeplanting, houtwal of singel
- Restanten van het cultuurhistorische agrarische esdorp en/of latere ontginningen;
- Benadrukking historische structuren;
- Bomen en gras;
- Bepalende factor voor groene karakter van het dorp.

Solitaire bomen

- Restanten van het cultuurhistorische agrarische esdorp;
- Bepalende factor voor groene karakter van het dorp.

Planologische gevolgen

Algemeen

- Kan een rol spelen bij afwijkingen en wijzigingen, waarbij een integrale ruimtelijke afweging wordt gemaakt.

Bos(je)/gesloten bomengroep, bomengroep (privé)

- Afzonderlijke bestemming Bos;
- Geen bebouwing toegestaan;
- Aanlegvergunningenstelsel voor o.a. het aanbrengen van verharding en het rooien van beplanting.

Bomenrij, laanbeplanting, houtwal of singel

- Beschermd door middel van de 'algemene' dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de bescherming dat bij afwijkingen getoetst moet worden aan de waarden zoals vastgesteld in de rapportage van Scholtens;
- Speelt hiermee een rol bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan.

Solitaire bomen

- Alleen voor aangewezen monumentale bomen een functieaanduiding opgenomen, verder geen specifieke bestemming of aanduiding;
- Ook hiervoor geldt dat deze beschermd zijn door middel van de 'algemene' dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de bescherming dat bij afwijkingen getoetst moet worden aan de waarden zoals vastgesteld in de rapportage van Scholtens;
- Speelt hiermee een rol bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan.

5.2.2 Verkaveling en essentiële zichtlijnen

Kenmerken

- Leveren een bepalende bijdrage aan de de cultuurhistorisch waardevolle nederzetting en latere ontginningenpatroon;
- Doorzichten.

Planologische gevolgen

- Beschermd door middel van de 'algemene' dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de bescherming dat bij afwijkingen getoetst moet worden aan de waarden zoals vastgesteld in de rapportage van Scholtens;
- Speelt een rol spelen bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan.
- Daarnaast door middel van strakke bouwvlakken rondom beeld- en structuurbepalende gebouwen beschermd.

5.2.3 Overige landschappelijke waarden

Kenmerken

Onder overige landschappelijke waarden vallen:

- Beeldbepalende verharding;
- Historische pandenstructuur.

Planologische gevolgen

- Beschermd door middel van de 'algemene' dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' en de bescherming dat bij afwijkingen getoetst moet worden aan de waarden zoals vastgesteld in de rapportage van Scholtens;
- Speelt een rol spelen bij de integrale ruimtelijke afweging omtrent verlening van afwijkingen en wijzigingen van het bestemmingsplan;
- In de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' is het verharden en asfalteren en verbreden van de bestaande onverharde paden en klinkerpaden opgenomen als strijdig gebruik.

5.3 Waardering bebouwing

Op de kaart in Bijlage 2 is een aantal categorieën aan bebouwing en verkaveling opgenomen:
1. Structuur- (en beeld)bepalende bebouwing inclusief bijgebouwen;
2. Beschermde monumenten;
3. Overige bebouwing.

Per categorie worden de bebouwingstypen, de kenmerken en de planologische vertaling beschreven.

5.3.1 Structuur- (en beeld)bepalende bebouwing

Tot deze categorie behoort de bebouwing die op zichzelf en door de ligging ten opzichte van de structuur- en beeldbepalende bebouwing een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van Westerse Bos, Middeldorp en Oosterse Bos.

Bebouwingstype en kenmerken

Losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als ‘strooigoed’ zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen zowel de boerderijen als de verschillende clusters boerderijen is tot op de dag van vandaag nog goed herkenbaar. Het betreft vooral woonbebouwing en bijgebouwen bij de boerderijen.

Planologische gevolgen
- Bestaande situatie in principe vertrekpunt;
- Strakke bouwvlakken om structuur te behouden;
- Bij een verzoek om afwijkingen t.a.v. ligging, hoogten en dakhelling en vervangingen wordt een afweging gemaakt aan de effecten op de beschreven ruimtelijke waarden van de omgeving.

Daarnaast is in dit bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor een aantal structuur- en beeldbepalende bijgebouwen. Deze zijn aangewezen waarmee ze eventueel geschikt te maken zijn voor bewoning. Voor het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:
- Er mag slechts één bijgebouw op een perceel de aanduiding karakteristiek krijgen. Indien er sprake is van twee structuur- en beeldbepalende bijgebouwen op een perceel, is afgewogen welk bijgebouw het meest geschikt zou zijn voor bewoning;
- Het bijgebouw moet geschikt zijn voor bewoning. Dit houdt onder andere in dat het bijgebouw een redelijke grootte moet hebben en de bouwkundige staat voldoende is om als basis voor een woning te dienen;
- De structuur- en beeldbepalende kwaliteit mag bij het wijzigen van gebruik naar wonen, niet worden aangetast. Een kapschuur is bijvoorbeeld niet geschikt voor bewoning. Deze zal na verbouw niet meer als kapschuur herkenbaar zijn (het beeldbepalend karakter van de schuur verdwijnt dan).

Bestemmingen
- Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend;
- Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend;

- Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend;
- in andere bestemmingen, zoals de agrarische bestemmingen, hebben structuur- en beeldbepalende gebouwen of structuurbepalende gebouwen een 'specifieke bouwaanduiding - structuur- en beeldbepalend' en 'specifieke bouwaanduiding - structuurbepalend' op de verbeelding.

5.3.2 Monumenten

Tot deze categorie behoren monumenten, die op zichzelf en door de ligging ten opzichte van de structuur- en beeldbepalende bebouwing een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van Westerse Bos, Middeldorp en Oosterse Bos. De monumenten zijn als structuur- en beeldbepalend beoordeeld.

Planologische gevolgen
- De monumenten zijn aangeduid op de verbeelding van dit bestemmingsplan en in de dubbelbestemmingen 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht'en 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' is hiervoor een regeling opgenomen ter bescherming van de hoofdvorm en de ligging;
- Daarnaast zijn de monumenten beschermd via andere wet- en regelgeving.

5.3.3 Overige bebouwing

Deze categorie bebouwing is minder bepalend voor de identiteit van het voormalige cultuurhistorisch waardevolle esdorp. Wel draagt de bebouwing bij aan het dorpse karakter en bestaan er per gebied specifieke ruimtelijke kenmerken.

Bebouwingstype
- Latere kleinschalige toevoegingen buiten het esdorp;
- Woon- en bedrijfsbebouwing, veelal bijgebouwen zoals stallen.

Planologische gevolgen
- In dit bestemmingsplan zijn standaard regels opgenomen ten aanzien van:
  1. Locatie hoofdgebouw (rooilijn);
  2. Oppervlakte bebouwing;
  3. Goot en bouwhoogte;
  4. Afstand tot zijerfscheiding;
  5. Nokrichting.
- Bij een verzoek om afwijkingen en vervangingen wordt een afweging gemaakt aan de effecten op de beschreven ruimtelijke waarden van de omgeving.

Bestemmingen
- Wonen - Vrijstaand;
- Wonen - Voormalige agrarische bebouwing.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de plantoelichting, regels en verbeelding. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende gedeelte van een bestemmingsplan. De verbeelding en de regels moeten altijd in samenhang worden gebruikt. De plantoelichting is bedoeld om de verbeelding en de regels te verduidelijken en om gemaakte keuzes te verantwoorden aan de hand van ruimtelijk beleid. Tevens moet het nieuwe bestemmingsplan rechtszeker, eenvoudig te begrijpen, goed toepasbaar en handhaafbaar zijn voor de gebruiker.

Met de indeling van het bestemmingsplan zoals de naamgeving van de bestemmingen, opbouw van de regels en de weergave van op de verbeelding wordt aangesloten op landelijk geldende standaarden, onder meer Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012).

6.2 Toelichting op de verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de basiskaart BGT gehanteerd. De ondergrond zal nooit een volledige weergave van de werkelijkheid zijn. De op de verbeelding aangegeven bebouwing moet dan ook als illustratief worden beschouwd.

Alle gronden die binnen het plangebied vallen hebben een bestemming en/of aanduiding gekregen op de verbeelding. Deze bestemmingen en aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien in de regels hieraan een betekenis wordt gegeven. De begrenzingen van de bestemmingen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. De schaal van de verbeelding kan met behulp van de computer door de gebruiker naar keuze worden ingesteld.

6.3 Toelichting op de regels

De regels zijn een juridische vertaling van het planologische -en ruimtelijk beleid van de gemeente, provincie en het Rijk. De regels zijn een juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bebouwing, regels omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bebouwing. Bij het opstellen van de regels is geprobeerd om de regels zo beperkt mogelijk te houden door alleen te regelen wat nodig is.

Gebruiksregels
Per bestemming is aangegeven voor welk gebruik de gronden zijn bedoeld. Indien daar aanleiding voor bestaat, wordt via de specifieke gebruiksregels expliciet aangegeven waarvoor de gronden niet zijn bedoeld en of waarvoor en op welke wijze de gronden wel gebruikt kunnen worden.

Bouwregels
In een groot aantal bestemmingen zijn bouwregels opgenomen. Met deze bouwregels worden de bouwmogelijkheden gereguleerd. Uitgangspunt bij het bouwen van hoofdgebouwen is dat hoofdgebouwen altijd binnen een bouwvlak worden gebouwd en voorgevels van deze hoofdgebouwen in de gevellijn. Dit betekent dat indien er vervangende bebouwing wordt geprojecteerd, deze in de gevellijn moet worden teruggebouwd. Verder worden in de bouwregels onder anderen regels ten aanzien maximale bebouwing , bouwhoogtes, dakhelling opgenomen.

Flexibiliteit
Soms is het gewenst om af te wijken van de gestelde regels. Hiervoor zijn in het bestemmingsplan flexibiliteitregels opgenomen om op specifieke situaties in te kunnen spelen. De uitvoering van de flexibiliteitregelingen ligt bij het college van burgemeester en wethouders. Het toepassen van deze

regelingen is geen automatisme. Voordat wordt besloten dat van de geldende regels in het bestemmingsplan kan worden afgeweken zal eerst bekeken worden wat de consequenties zijn van de afwijking op de leefomgeving.

In het bestemmingsplan zijn diverse flexibiliteitregelingen opgenomen, deze zijn:

- Afwijken van de bouwregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Nadere eisen;
- Algemene afwijkingsregels;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De afwijkingen van de bouw- of gebruiksregels maken afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Door het inwerkingtreden van de Wet algemene regels omgevingsrecht (Wabo) worden verschillende vergunningen en besluiten, zoals de milieuvergunning, de bouwvergunning, afwijkingen van het bestemmingsplan en de kapvergunning gebundeld in een integrale omgevingsvergunning. Toestemming van burgemeester en wethouders voor een afwijking van de bouw- of gebruiksregels kan zodoende worden verkregen door het aanvragen van een omgevingsvergunning

Met de nadere eisen kunnen ondergeschikte zaken aan gebouwen worden aangepast. Het gaat hierbij om zaken zoals het aanpassen van de vorm of de situering van een bouwwerk of de inrichting van een terrein. Met 'nadere eisen' kunnen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden in de bestemmingen.

Bij toepassing van een afwijking en/of nadere eisen wordt het beoordelingskader gehanteerd zoals in de onderstaande tabel is weergegeven. Deze lijst geeft de afwegingscriteria aan die meegewogen moeten worden bij de afweging of een omgevingsvergunning wordt verleend en/ of het toepassen van de nadere eisen. Op deze wijze kunnen interpretatieproblemen worden vermeden en wordt aan gebruikers van de in het plangebied gelegen gronden zoveel mogelijk rechtszekerheid geboden. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het afwijken van de nadere eisen, de uitvoering van deze flexibiliteitsregels zal plaatsvinden via de omgevingsvergunning.

De bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen ligt eveneens bij het college van burgemeester en wethouders. De wijzigingsbevoegdheid maakt een wijziging van een bestemming in een andere bestemming mogelijk. Voor de wijzigingsbevoegdheid geldt dat deze niet kan worden uitgevoerd, voordat onderzoek is uitgevoerd. Dit biedt de mogelijkheid om nader onderzoek zoveel mogelijk op de concrete situatie af te stemmen.

In hoofdstuk 2 worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Behalve bestemmingen en dubbelbestemmingen zijn binnen het bestemmingsplan aanduidingen te onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen en dubbelbestemmingen met betrekking tot gebruik of bouwen.

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering

Binnen diverse bestemmingen wordt bij de afwijkingen en wijzigingsregels als voorwaarde gesteld dat er sprake dient te zijn van 'ruimtelijke kwaliteitsverbetering' voordat de afwijking of wijziging verleend wordt. Bij de toets in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt per geval een ruimtelijke afweging gemaakt aan de hand van het rapport 'Bijlage 3' en de bijbehorende kaart (Bijlage 4) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap).

Opzet regels

De planregels van dit bestemmingsplan zijn opgedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;

- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

De inhoud van de verschillende hoofdstukken wordt als volgt toegelicht:

6.3.1 Inleidende regels

In Hoofdstuk 1 worden diverse begrippen die in de planregels worden gehanteerd nader verklaard. Dit om mogelijke interpretatieproblemen te voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

Begrippen

De begripsregels in artikel 1 zijn noodzakelijk bij de interpretatie van de regels. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. De begrippen die hierin zijn opgenomen zijn terug te vinden in de bestemmingsregels. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Met uitzondering van de eerste twee begrippen (plan en bestemmingsplan) zijn de begrippen alfabetisch gerangschikt. De begrippen zijn zoveel mogelijk gebaseerd op vaste jurisprudentie. In de loop der tijd hebben de meeste begrippen zich ontwikkeld tot een standaard, waarvan ook in dit bestemmingsplan gebruik is gemaakt.

Wijze van meten

De regels 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 moeten worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Bestemmingsregels

In Hoofdstuk 2 worden artikelsgewijs de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en wordt toegelicht op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. De enkelbestemmingen in dit plan zijn bestemmingen die recht doen aan het huidige gebruik op de percelen van het plangebied. Omdat het nu reeds geldende bestemmingsplan zeer gedateerd is, zijn de opgenomen bestemmingen niet altijd conform de oude bestemmingen. Wel werken de opgenomen bestemmingen het huidige actuele gebruik uit. Zodoende wijzigt er niets. In zijn totaliteit zijn er de onderstaande bestemmingen:

1. Agrarisch - Grondgebonden 1;
2. Agrarisch - Niet grondgebonden 1;
3. Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen;
4. Bedrijf - Mijnbouw 2;
5. Bos;
6. Detailhandel;
7. Groen;
8. Verkeer;
9. Water;
10. Wonen - Voormalige agrarische bebouwing;
11. Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend;
12. Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend;
13. Wonen - Vrijstaand;
14. Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend.

De onderstaande tekst bespreekt de bestemmingen afzonderlijk.

Agrarisch - Grondgebonden 1 en Agrarisch - Niet grondgebonden 1

Alle agrarische bedrijven zijn onder deze bestemmingen gebracht. Het bestemmingsplan maakt een onderscheid tussen grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven. Dit onderscheid wordt al sinds het jaar 2000 in de gemeente Emmen gemaakt en wordt in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Voor agrarische bedrijven is een regeling opgesteld waarbij de mogelijkheden zijn gekoppeld aan het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Op de verbeelding is de exacte begrenzing van het bouwvlak

aangegeven.

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een aantal grondgebonden agrarische bedrijven, de voor 'Agrarisch - Niet grondgebonden 1' aangewezen gronden indien het gaat om een niet-grondgebonden bedrijfsvoering. Wat onder een (niet-)grondgebonden bedrijf moet worden gerekend wordt door middel van de begrippen (Artikel 1) nader uitgewerkt.

Voor beide bestemmingen geldt dat het alleen mogelijk is om gebouwen binnen het bouwvlak te bouwen. Er is één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het aantal dat is aangegeven. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch - Niet grondgebonden 1' is een bedrijfswoning omgezet in een plattelandswoning. Er kan daar niet nog opnieuw een bedrijfswoning worden opgericht. De oppervlakte van de bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken mag maximaal 250 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte. Bedrijfsbebouwing mag worden opgericht tot een hoogte van maximaal 12 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 4,5 meter. Aan de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing wordt geen maximum gegeven. Bijbehorende bouwwerken bij de woning dienen qua ligging en verschijningsvorm ondergeschikt te zijn aan de woning.

Er kan overwogen worden om met afwijking de opsplitsing van de bedrijfswoning in twee wooneenheden toe te staan. Paardenbakken zijn eventueel via een afwijking van de gebruiksregels planologisch te regelen. Het agrarische gebruik kan eventueel met verschillende functies worden verbreed, zoals Bed and Breakfast, detailhandel in eigen voortgebrachte producten, maatschappelijke functies, een stoeterij of bedrijfsactiviteiten uit de 'lichtere' milieucategorie 1 en 2 (Staat van inrichtingen). Voor al deze functies geldt dat ze ondergeschikt moeten zijn aan de agrarische hoofdfunctie en binnen de bestaande bebouwing moeten plaatsvinden.

Met een wijziging van het bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming Wonen - Voormalige agrarische bebouwing, een maatschappelijke bestemming met wonen opslag en/of stalling of bedrijfsactiviteiten uit de 'lichtere' milieucategorieën 1 en 2 (Staat van inrichtingen).

In zijn algemeenheid spelen de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, het landschap, de cultuurhistorie, de verkeersveiligheid, de (sociale) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen een rol bij de afweging omtrent verlening van een afwijking of wijziging van het bestemmingsplan.

Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen

Op basis van landschappelijke gebiedskenmerken zijn de agrarisch gronden die geen deel uitmaken van de agrarische bedrijfskavels opgenomen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen'. Dit sluit aan bij de omliggende bestemmingen van het bestemmingsplan Buitengebied Emmen. Het betreffen in hoofdzaak onbebouwde gronden. De bestemming is vrij globaal van karakter. Binnen de gebiedsbestemming komen belangrijke landschappelijke waarden voor, zoals houtwallen, die moeten worden beschermd. Hiervoor is in deze bestemmingen voorzien in een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken.

Vanwege de globaliteit en flexibiliteit zijn niet alle elementen in de regels opgenomen maar maken ze deel uit van de gebiedsbestemmingen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de volgende elementen:

- Landbouwkundige elementen (een ontsluitingsweg van een agrarisch bedrijf);
- Recreatieve elementen (een wandelpad of een picknickplaats);
- Landschappelijke elementen zoals houtwallen en laanbeplanting;
- Waterlopen binnen agrarische gronden met in hoofdzaak een landbouwkundige functie.

Het gaat hier om zaken die in hoofdzaak of zelfs uitsluitend dienst doen ten behoeve van de basisfuncties van een gebied. Uiteraard zullen de bestaande elementen worden gehandhaafd. Door de globale opzet kunnen ook nieuwe elementen worden ingepast, voor zover ze passen binnen de betreffende bestemming.

Bedrijf - Mijnbouw 2

Binnen de gemeente Emmen zijn verder verschillende locaties voor olie- en gaswinning aanwezig. De in dit plangebied vallende locaties (twee stuks) zijn op de verbeelding aangegeven met de bestemming 'Bedrijf - Mijnbouw 2'. Voor de locaties geldt dat de oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing met 25 procent mag toenemen. Met een afwijking zijn nieuwe gebouwen te realiseren. Met wijziging is de bestemming van

de locaties bij bedrijfsbeëindiging om te zetten naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen'.

Bos
Binnen het plangebied liggen meerdere kleine bospercelen. De bosgronden zijn tevens bestemd voor recreatief medegebruik van fiets- en voetpaden, brandgangen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming bos mogen geen gebouwen en of andere bouwwerken worden opgericht. Er geldt een omgevingsvergunningstelsel voor o.a. het rooien van bomen.

Detailhandel
In de dorpen komt nauwelijks detailhandel voor. Slechts op één locatie is daarvan sprake. Op de locatie is hiervoor de bestemming 'Detailhandel' opgenomen. De bestemmingsomschrijving laat vrij om welke vorm het van detailhandel gaat. Voorts is ter plaatse ook een bedrijfswoning toegestaan.

Groen
De op de verbeelding voor Artikel 9 Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare groenvoorziening, (erf)toegangswegen, fietsstroken, voetpaden, voorziening ten behoeve van de waterhuishouding en nutsvoorzieningen. Voorzieningen ten behoeve van sport- en speelgelegenheden en andere bouwwerken mogen binnen deze bestemming opgericht worden. Binnen de bestemming 'Groen' zijn geen bouwmogelijkheden opgenomen.

Verkeer
De voor 'Artikel 10 Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, woonstraten en wegen ten behoeve van de ontsluiting van de aanliggende percelen, toegangswegen en inritten. Binnen deze bestemmingen zijn voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, sport en speelgelegenheden, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen eveneens toegestaan.

Water
De voor 'Artikel 11 Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor de in het plangebied voorkomende watergangen, met daarbij behorende voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, oevers en groenvoorzieningen.

Wonen
Bij 'Artikel 15 Wonen - Vrijstaand' en 'Artikel 16 Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend' gaat het om woningen die voorheen geen agrarische bedrijfswoningen betroffen. Een deel van de gebouwen is gewaardeerd als structuurbepalend.

Alle hoofdgebouwen die structuurbepalend zijn, moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd.

Bijbehorende bouwwerken dienen ruimtelijk ondergeschikt te zijn aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter achter de gevellijn (de naar de weg gekeerde gevels) van de woning te worden opgericht. Wanneer het stedenbouwkundig- en cultuurhistorisch inpasbaar is kan deze afstand met een afwijking verkleind worden. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 meter bedragen. Binnen de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens verhoogd wordt. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De bouwhoogte van een ander bouwwerk buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 meter bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 meter.

Voor de oppervlakte van gebouwen geldt dat deze ten hoogte 250 m² mag bedragen, dan wel de bestaande

oppervlakte, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 meter bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 meter (dan wel de bestaande hoogten). De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden. De afstand naar de zijerfscheiding bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is. Binnen de bestemming is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de goothoogte van de woning verhoogd wordt, mits de woning in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap. Daarnaast kan worden afgeweken van de bestaande nokrichting.

Wonen - Voormalige agrarische bebouwing

Bij 'Artikel 12 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing' 'Artikel 13 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend', en 'Artikel 14 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend' gaat het om woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij. Een deel van de gebouwen is gewaardeerd als structuur/beeldbepalend. Een ander deel als structuurbepalend. Het gebruik is in deze bestemming in hoofdzaak gericht op wonen. Bijzonder gebruik ten aanzien van wonen zijn op de verbeelding specifiek aangeduid. Het gaat dan om een handel- en reparatiebedrijf en op twee plaatsen een caravanstalling.

Alle hoofdgebouwen die structuur- en beeldbepalend en structuurbepalend zijn, moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd.

Alle voormalige agrarische gebouwen en bijgebouwen die structuur- en beeldbepalend zijn, zijn aangeduid als 'karakteristiek'.

Bijbehorende bouwwerken dienen ruimtelijk ondergeschikt te zijn aan hoofdgebouwen. Dit vertaalt zich in goot- en bouwhoogte, oppervlakte en ligging. Zo dienen bijbehorende bouwwerken minimaal 3 meter achter de gevellijn (de naar de weg gekeerde gevels) van de woning te worden opgericht. Wanneer het stedenbouwkundig- en cultuurhistorisch inpasbaar is kan deze afstand met een afwijking verkleind worden. De bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen, de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen. Om landschappelijke redenen en/of om nadelige effecten voor omwonenden te voorkomen mag de hoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens maximaal 3,5 meter bedragen. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om toe te staan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens verhoogd wordt. Het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

De oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m². Bij de vervanging van verouderde bijbehorende bouwwerken, waardoor er sprake is van een toename van de ruimtelijke kwaliteit, kan bij afwijking een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken worden toegestaan (saneringsregeling).

De bouwhoogte van een ander bouwwerk buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag in principe 2 meter bedragen, uitgezonderd erf- en terreinafscheidingen aangrenzend aan openbaar gebied. De maximale hoogte bedraagt hier 1 meter.

Ten behoeve van de woonfunctie mag in principe in totaal (hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken) 250 m² bebouwd worden, dan wel de bestaande oppervlakte wanneer deze meer bedraagt. De bouwhoogte van de woning mag maximaal 9 meter bedragen, de goothoogte maximaal 3,5 meter (dan wel de bestaande hoogten). De dakhelling bedraagt minimaal 35 graden. De afstand naar de zijerfscheiding bedraagt minimaal 3 meter, dan wel de bestaande afstand wanneer die minder is.

6.3.3 Dubbelbestemmingen

Dubbelbestemmingen worden opgenomen als meerdere functies onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomen. In feite betreft het hier twee (of meer) afzonderlijke bestemmingen voor één (deel van een) gebied. Daar waar een dubbelbestemming is gelegen, geldt zowel de bepaling van de betreffende (hoofd)bestemming als de bepaling zoals gesteld in de dubbelbestemming. Aan een dubbelbestemming bestaat behoefte, wanneer een bestemming onvoldoende recht doet aan de functies/gebruiksdoelen die op de betrokken gronden toelaatbaar (moeten) zijn of wanneer ruimtelijk relevante belangen veilig moeten worden gesteld die niet of onvoldoende met een bestemming kunnen worden gewaarborgd.

Dubbelbestemmingen hebben voorrang op de hoofdbestemmingen. Dit betekent dat regels van bestemmingen alleen van toepassing zijn als deze niet strijdig zijn met regels die horen bij dubbelbestemmingen. Door deze dubbelbestemmingen worden afwegingen opgelegd aan onderliggende (hoofd) bestemmingen. In de bestemmingsomschrijving van de dubbelbestemming worden niet alle doeleinden opnieuw genoemd maar alleen die waarvoor de dubbelbestemming is opgenomen.

Het plangebied Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen kent vier dubbelbestemmingen te weten:

1. 'Leiding - Gas'
2. 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)';
3. 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht';
4. 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit'.

Leiding - Gas

De bestaande (hoofd)aardgastranspotleiding is bestemd als 'Leiding - Gas'. Dit betreft een ondergrondse leiding.

Leiding - NAM

De bestaande boven- en/of ondergrondse leidingen ten behoeve van de oliewinning in de omgeving van Schoonebeek vallen onder de dubbelbestemming 'Leiding - NAM leiding'. Dit kunnen zowel onder- als bovengrondse leidingen betreffen. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden voor de vergroting, verkleining of verwijdering van de bestaande tracés van de leidingen.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht en Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

Zoals reeds aangegeven, realiseert dit bestemmingsplan dat de cultuurhistorische waarden in het plangebied worden geborgd. Zoals immers ook in paragraaf 1.1 (Aanleiding tot nieuw bestemmingsplan) van deze toelichting is vermeld, is één van de doelen van dit plan bescherming te bieden aan de cultuurhistorische waarden in Oosterse Bos, Westerse Bos en Middendorp. In het kader hiervan is in 2018 door Bureau Scholtens een cultuurhistorische analyse uitgevoerd van de drie nederzettingen. In deze analyse zijn alle cultuurhistorische waarden in het gebied geanalyseerd, gewaardeerd en in kaart gebracht. Inclusief de begrenzing van de beschermde dorpsgezichten Oosterse Bos en Westerse Bos. Voor een volledige beschrijving van dit onderzoek, inclusief een beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkeling en de huidige ruimtelijke opzet en karakter van het gebied, wordt verwezen naar het rapport van Bureau Scholtens. Het rapport is als Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief) bij de regels gevoegd.

De 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' is, samen met de bestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' de juridische vertaling van de rapportage van Bureau Scholtens. De bestemmingsomschrijvingen verwijzen beide naar de analyse van Bureau Scholtens en geeft daarbij aan dat gronden bestemd zijn voor behoud, herstel en versterking van de karakteristieke dorpsgezichten. Voor de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' geldt dat daarop aanvullend ook wordt verwezen naar de aanwijzing van de gebieden als beschermd dorpsgezicht. De verwijzingen worden vervolgens onder andere uitgewerkt door de bouwregels, specifieke gebruiksregels en twee vergunningplichten. Eén vergunningplicht bepaalt dat niet zondermeer mag worden gesloopt, de ander bepaalt dat het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden niet zonder meer is toegestaan.

In de systematiek van het plan wordt onderscheid gemaakt in:

1. Rijksmonumenten;
2. gemeentelijke monumenten;
3. karakteristieke panden;
4. structuurbepalende (bij)gebouwen.

De eerste drie typen gebouwen zijn op de verbeelding aangeduid en de bouwregels bepalen dat zulke gebouwen de karakteristieke hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en van andere bouwwerken, moet worden gehandhaafd alsmede de bestaande ligging. Ook is op de verbeelding een bouwvlak opgenomen dat strak aansluit op het

betreffende bestaande gebouw. Door de systematiek van de regels van de enkelbestemmingen die bepalen dat hoofdgebouwen alleen in het bouwvlak kunnen worden gebouwd, is scherp afgebakend waar gebouwen zijn toegestaan en waar niet. Type vier van gebouwen (structuur- en beeldbepalende bijgebouwen) zijn als 'karakteristiek' aangeduid op de verbeelding en de bescherming hiervoor volgt uit de verwijzing zoals opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

6.3.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 van de regels bevat regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in afzonderlijke artikelen onder te brengen.

Anti-dubbeltelregel
Met dit artikel wordt voorkomen dat meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt. Dit is bijvoorbeeld mogelijk als (onderdelen van) bouwpercelen van eigenaars in maatvoering verschillen en wisselen. Door verwerving van een extra (bouw)perceel of een gedeelte daarvan, kunnen de gronden niet meegenomen worden met de berekening van de bouwmogelijkheden van het nieuwe perceel als de nieuw verworven gronden reeds meegenomen zijn bij de berekening van een eerdere bouwplannen. Het is dus niet toegestaan gronden twee keer in te zetten om een omgevingsvergunning te verkrijgen.

Algemene bouwregels
Dit artikel bevat een aantal regels voor ondergeschikte bouwonderdelen voor o.a. kroonlijsten, en gevelversieringen.

Algemene gebruiksregels
Voorts bevatten de algemene regels ook algemene gebruiksregels. De algemene gebruiksregels bepalen dat het strijdig is om gronden en bebouwing te gebruiken indien dat gebruik betrekking heeft op het houden van vee, met inbegrip van paarden, en/of het opslaan van mest en indien dat gebruik leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse. Vervolgens is met behulp van de begrippen bepaald wat onder de bestaande stikstofdepositie-situatie gerekend moet worden.

Algemene afwijkingsregels
Bij uitzondering kan door middel van een omgevingsvergunning onder voorwaarden worden afgeweken van de in het plan gegeven regels. Een van die uitzonderingen betreft het mogelijk maken van een bed & breakfast-voorziening. De opgenomen regeling is een vertaling van het gemeentelijke beleid: Nota verblijfsrecreatie. Tot slot bevatten de algemene afwijkingsregels ook een mogelijkheid om de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan. Beide regelingen zijn bewust opgenomen in de algemene afwijkingsregels in plaats van de specifieke bestemmingen: in elke bestemming zijn de afwijkingen mogelijk.

Algemene wijzigingsregels
Dit artikel voorziet in de mogelijkheid om onder voorwaarden de bestemmingsgrenzen op beperkte schaal te verschuiven of bouwvlakken beperkt te vergroten.

Overige regels
De overige regels bestaan uit de 'Van toepassingverklaring'. Deze van toepassingsverklaring bepaalt dat twee andere plannen, naast het onderhavige bestemmingsplan, van toepassing blijven. Reden hiervoor is dat door middel van deze systematiek die plannen niet in zijn geheel hoeven te worden overgezet in dit onderhavige bestemmingsplan.

6.3.5 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' bevat Artikel 27 in het overgangsrecht, als beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 28 is de slotregel. In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als regels van het bestemmingsplan 'Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen'.

6.4 Handhaving

In dit bestemmingsplan heeft actueel beleid zijn doorwerking in de regels gekregen. Hierdoor is het juridisch kader van het bestemmingsplan voor gemeente als publiek beter toepasbaar geworden. Van de gemeente mag verwacht worden dat opgetreden wordt als de regels van het bestemmingsplan niet worden nageleefd. Bestemmingsplannen zijn immers bindend voor overheid en publiek ter bescherming van een goede ruimtelijke kwaliteit en een veilige leefomgeving.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Emmen heeft het beleidsplan Vergunningverlening Toezicht en Handhaving (VTH) vastgesteld. Dit beleidsplan VTH beschrijft de visie en ambitie op het terrein van de gemeentelijke VTH-taken, waaronder ook valt het toepassen en naleven van de regels in het bestemmingsplan. Daarnaast geeft het beleidsplan VTH invulling aan de wettelijke plicht om vastgesteld VTH-beleid te hebben.

Wat betreft handhaving kan de gemeente onmogelijk continu alles controleren. De gemeente vertrouwt erop dat inwoners en bedrijven de regels naleven en zij er alles aan doen om risico's en nadelige effecten voor de maatschappij te voorkomen. Risico's bepalen de inzet van de beschikbare capaciteit. Op basis van kennis en ervaring is vastgesteld welke bedrijfscategorieën en activiteiten het grootste risico vormen voor fysieke veiligheid, leefbaarheid, volksgezondheid, milieu en imago.

Deze uitgangspunten zijn gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan en worden ook toegepast bij de naleving van de regels van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en vooroverleg

Vanaf maandag 9 januari tot en met 19 februari 2023 heeft het conceptontwerpbestemmingsplan voor inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Ook is het plan voor vooroverleg aan de wettelijke overlegpartners toegezonden.

De ontvangen inspraak- en vooroverlegreacties die zijn binnengekomen, zijn in de Nota van beantwoording samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Waar deze reacties tot wijziging van het plan leiden, is dit in de Nota aangegeven en het plan is daarop aangepast. De Nota is als Bijlage 2 bij deze toelichting gevoegd.

Procedure

In het kader van de te voeren planologische procedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan van 18 oktober tot en met 28 november 2023 ter inzage gelegen in het stadhuis van Emmen. Het plan was ook raadpleegbaar op de website van de gemeente Emmen (www.emmen.nl) en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp van het bestemmingsplan is daarnaast voor overleg toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Tijdens de inzagetermijn kon iedereen een zienswijze indienen over het bestemmingsplan. De gemeente ontving vijf zienswijzen. Deze zijn samengevat en van een reactie voorzien in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' die als Bijlage 3 bij deze toelichting is gevoegd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan waarmee geen grote kosten zijn gemoeid. Op basis daarvan mag dit bestemmingsplan economisch uitvoerbaar worden geacht.

bestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij de regels

Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de regels **5**

Bijlage 1 **Toelichting aanwijzing beschermd dorpsgezicht Westerse Bos** **6**

Bijlage 2 **Toelichting aanwijzing beschermd dorpsgezicht Oosterse Bos** **8**

Bijlage 3 **Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief** **10**

Bijlage 4 **Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos** **74**

Bijlage 5 **Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap** **78**

Bijlage 6 **Landschappelijk inpassingsplan Oostersebos 15** **99**

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Toelichting aanwijzing beschermd dorpsgezicht Westerse Bos

ID-1330 1-5-1969
C-2

TOELICHTING bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet in de gemeente OUD SCHOONEBEEK(Westerse Bos), gemeente Schoonebeek.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg tek.nr. 049[a]) met een stippellijn omgrensde gebied.

1.11051812001 1

Oud-Schoonebeek is een van de streekdorpen, die op de Drentse veengronden in de zuid-oosthoek van de provincie tot ontwikkeling zijn gekomen. De structuur van dit type nederzetting wijkt sterk af van de aanleg van de plaatsen, welke op de diluviale gronden zijn ontstaan, de z.g. brinkdorpen.

Het karakter van vele van de langgerekte streekdorpen is door allerlei wijzigingen en vernieuwingen sterk veranderd, het dorpsbeeld heeft daarbij veel aan aantrekkelijkheid ingeboet. Een gunstige uitzondering op deze ontwikkeling vormt Oud-Schoonebeek, waarvan een tweetal delen, de buurschappen "Oosterse Bos" en "Westerse Bos" in oorspronkelijke staat bewaard is gebleven. De hier aanwezige boerderijen behoren tot de mooiste die in dit gewest worden aangetroffen.

De buurschap Westerse Bos, gelegen ten noorden van de Nieuw Amsterdamseweg, bestaat uit een aantal aan de Linthorst Homanlaan liggende boerderijen, waarvan vooral de nrs. 5, 8-10, 12-14, 11-13, 17, 21, 23, 26-28 en 30 van bijzonder goede kwaliteit zijn. Vele van de onder deze nummers ressorterende opstallen zijn nog voorzien van met riet beklede topgevels en bestaan ten dele nog uit vakwerkbouw.

De wijze waarop de hoeven aan beide zijden van de weg gesitueerd zijn, op zich ver landinwaarts uitstrekkende parallelle kavels, verleent aan de buurschap een voor het Drentse streekdorp typerend karakter. Voor het behoud van het aspect zijn de mede binnen de omgrenzing getrokken akkers onontbeerlijk.

In het vigerende uitbreidingsplan in hoofdzaak voor de gemeente Schoonebeek is aan de buurschap Westerse Bos de bestemming van "cultuurmonument" gegeven, een maatregel, die parallel loopt met het doel dat door de onderhavige aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht wordt beoogd.

Bijlage 2 Toelichting aanwijzing beschermd dorpsgezicht Oosterse Bos

ID-1324
C-2
5-05-1969

TOELICHTING bij het besluit tot vaststelling van een beschermd dorpsgezicht ex artikel 20 van de Monumentenwet in de gemeente OUD SCHOONEBEEK(Oosterse Bos), gemeente Schoonebeek.

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg tek.nr.049^{b}) met een stippellijn omgrensde gebied.

1.110518129006

Oud-Schoonebeek is een van de streekdorpen, die op de Drentse veengronden in de zuid-oosthoek van de provincie tot ontwikkeling zijn gekomen. De structuur van dit type nederzetting wijkt sterk af van de aanleg van de plaatsen, welke op de diluviale gronden zijn ontstaan, de z.g. brinkdorpen.

Het karakter van vele van de langgerekte streekdorpen is door allerlei wijzigingen en vernieuwingen sterk veranderd, het dorpsbeeld heeft daarbij veel aan aantrekkelijkheid ingeboet. Een gunstige uitzondering op deze ontwikkeling vormt Oud-Schoonebeek, waarvan een tweetal delen, de buurschappen "Oosterse Bos" en "Westerse Bos" in oorspronkelijke staat bewaard is gebleven. De hier aanwezige boerderijen behoren tot de mooiste die in dit gewest worden aangetroffen.

De buurschap Oosterse Bos, noordelijk van de Hoofdstraat gelegen, komt in kwaliteit overeen met het Westerse Bos. Een vijftal hoeven aan de Vos van Steenwijklaan, de nrs. 4, 11, 13, 15 en 17 vormen hier als groepering een prachtig dorpsbeeld. De akkers ter weerszijden, die enerzijds reiken tot aan de Hoofdstraat en anderzijds zich een eindweegs landinwaarts uitstrekken, omvatten de in een krans van beplanting gelegen opstallen op een zodanige wijze dat de buurschap zich duidelijk als een zelfstandig gegeven in het open veld manifesteert. Deze akkers zijn derhalve essentieel te achten voor het beeld.

In het vigerende uitbreidingsplan in hoofdzaak voor de gemeente Schoonebeek is aan de buurschap Oosterse Bos de bestemming van "cultuur monument" gegeven, een maatregel, die parallel loopt met het doel dat door de onderhavige aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht wordt beoogd.

Bijlage 3 Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief



Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos

Het landschap en de buurtschappen in historisch perspectief

Een cultuurhistorische analyse in het kader van het bestemmingsplan

De inventarisatie en analyse van het landschap en de buurtstructuren vond plaats in het kader van de actualisering van het bestemmingsplan Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos en is verricht in opdracht van:

Gemeente Emmen, Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Postbus 30001
7800 RA Emmen

De inventarisatie en analyse is verricht door:

Bureau Scholtens
Landschapsonderzoek en advies

Mw drs ing L.M. Scholtens
Hoogeveenseweg 21
9435 TC Bruntinge
Tel. 0593 552805

In samenwerking met:
Dhr ing. J.K. Veurink, Gemeente Emmen

Februari 2018

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5

2. De aard- en bodemkundige ondergrond 7

3. De ontginningsgeschiedenis van het gebied 11

4. Ruimtelijke structuur Westerse Bos in historisch perspectief 21
- Bebouwingstructuur 23
- Wegenstructuur 25
- Verkavelingstructuur 29
- Groenstructuur 31
- Conclusies en ruimtelijke voorwaarden 33

5. Ruimtelijke structuur Middendorp in historisch perspectief 35
- Bebouwingstructuur 37
- Wegenstructuur 39
- Verkavelingstructuur 43
- Groenstructuur 45
- Conclusies en ruimtelijke voorwaarden 47

6. Ruimtelijke structuur Oosterse Bos in historisch perspectief 49
- Bebouwingstructuur 51
- Wegenstructuur 55
- Verkavelingstructuur 57
- Groenstructuur 59
- Conclusies en ruimtelijke voorwaarden 61

6. Lijst met monumentale en waardevolle bomen en groensructuur 62

7. Literatuur 63



Topografische kaart 2005

Bron: Gemeente Emmen

1. Inleiding

Het huidige landschap rondom de drie buurtschappen Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos is het resultaat van een eeuwenlange ontwikkeling. Voor de vorming van het landschap van de buurtschappen en hun omgeving zijn vooral de laatste twee ijstijden, het Saalien en Weichelien, en de warmer wordende periode daarna, het Holoceen, van belang geweest. Daarnaast heeft de mens, afhankelijk van de wensen en beschikbare technische mogelijkheden in een bepaalde tijd, het landschap aangepast en veranderd. Iedere tijdsperiode heeft zo zijn eigen karakteristieken aan het landschap toegevoegd. Hierbij werd het voorgaande soms geheel maar vaak ook slechts gedeeltelijk uitgewist. Het resultaat is dat het huidige landschap een gelaagd landschap is met, naast elkaar, elementen en structuren uit verschillende tijdsperiodes. In cultuurhistorisch opzicht is het dus een rijk landschap.

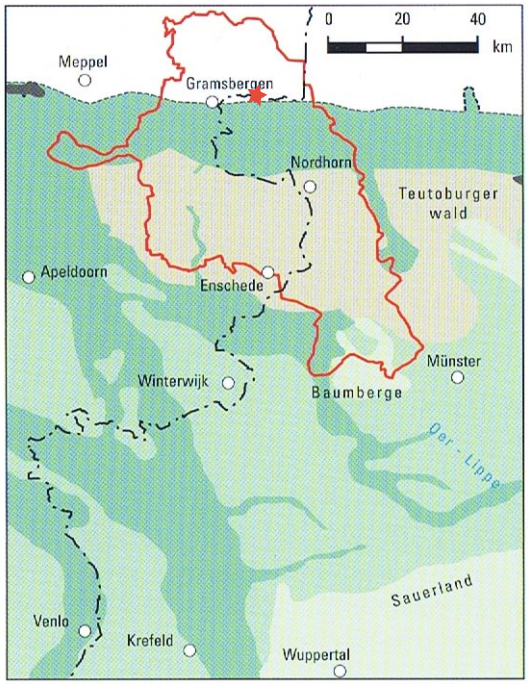
Het landschap rondom de buurtschappen is ook een dynamisch landschap. Wanneer de kaart van 2014 naast die van 1900 wordt gelegd, wordt duidelijk welke ingrijpende ontwikkelingen in een relatief korte periode hebben plaatsgevonden. Zo zijn delen van het hoogveen afgegraven en is Schoonebeek rondom het voormalige Kerkeinde sterk uitgebreid. Ook heeft de oliewinning tot op de dag van vandaag invloed op de inrichting van het landschap. Dit betekent dat het gebied naast oude ook jonge landschappen kent en ook op dit moment is er nog steeds sprake van een grote mate van dynamiek.

Voordat het veen werd ontgonnen en daarna op bepaalde plaatsen werd afgegraven lagen de drie buurtschappen op de overgang van een groot veengebied, het Bourtanger veen, en het beekdal van het Schoonebekerdiep. Historisch geografisch wordt het gebied rondom Schoonebeek gerekend tot het veenlandschap. Hierbij wordt een onderscheid wordt gemaakt tussen het oudere agrarische veenontginningslandschap en het jongere vervenings- of turfwinningslandschap. Het oude veenontginningslandschap is ontstaan in de Middeleeuwen en had tot doel de ontginning van het veen ten behoeve van de landbouw.
Het jongere verveningslandschap is rondom Schoonebeek vooral in de 20ste eeuw ontstaan en had turfwinning als doel. Hiervoor werd het veen soms gedeeltelijk soms geheel afgegraven. Schoonebeek kent ook een mengvorm van beide ontginningen; het oude agrarische veenlandschap dat later deels is vergraven voor de winning van turf. Dit betekent dat het landschap rondom Schoonebeek ook een grote variatie heeft.

Doel van dit rapport is om, gegeven de gelaagdheid, dynamiek en variatie van het landschap, inzicht te geven in de karakteristieken die het landschap van de drie buurtschappen en hun omgeving hebben bepaald en nog steeds bepalen. In hoofdstuk twee zal dan ook de basis van het huidige landschap, de vorming van de aard- en bodemkundige ondergrond, worden besproken. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de natuurlijke omstandigheden van het gebied. Oorspronkelijk was er namelijk een grote samenhang tussen de plaatselijke natuurlijke gesteldheid en het menselijk ingrijpen; de wijze van ontginnen, bodem gebruik, verkavelen, wonen, wegen aanleg etc.

In hoofdstuk drie wordt vooral ingegaan op de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied zoals dat door de mens in samenhang met de plaatselijke omgevingsfactoren zoals bodem, reliëf, water, vegetatie etc. is ontstaan. Zo wordt de algemene cultuurhistorische context van het landschap in beeld gebracht.

In de hoofdstukken vier t/m zes zullen voor Westerse Bos, Middendorp en Oosterse bos de ruimtelijke karakteristieken worden beschreven en in hun cultuurhistorische context worden geplaatst. Per buurtschap worden de bebouwing-, verkaveling-, wegen- en groenstructuur en de visuele samenhang tussen deze structuren apart beschreven en in de cultuurhistorische context geplaatst;.
Op deze manier wordt inzicht verkregen in de huidige en historische opbouw van deze drie buurtschappen. Inzicht in de landschappelijke en dorpskarakteristieken biedt de gemeente en initiatiefnemers de mogelijkheid verantwoorde overwegingen te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Dit rapport dient dan ook als beoordelingskader én inspiratiebron bij ruimtelijke ontwikkelingen.



Afb. 1
Saalien;
190.000 BP



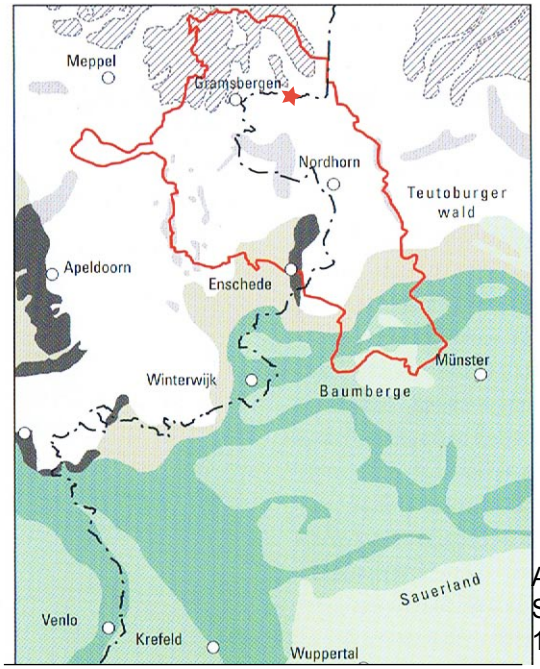
Afb. 2
Saalien;
180.000 BP

Fasen in de ijsbedekking tijdens het Saalien en Weichselien

Legenda

- landijs
- stuwwal
- overreden stuwwal
- keileem plateaus
- subglaciaal rivierdal
- ijsrandvlakte
- laagland
- rivierdal (vlakte)
- hoogland
- stroomgebied van de Overijsselse Vecht
- Schoonebeek en omgeving

Bron: Atlas van de Vecht

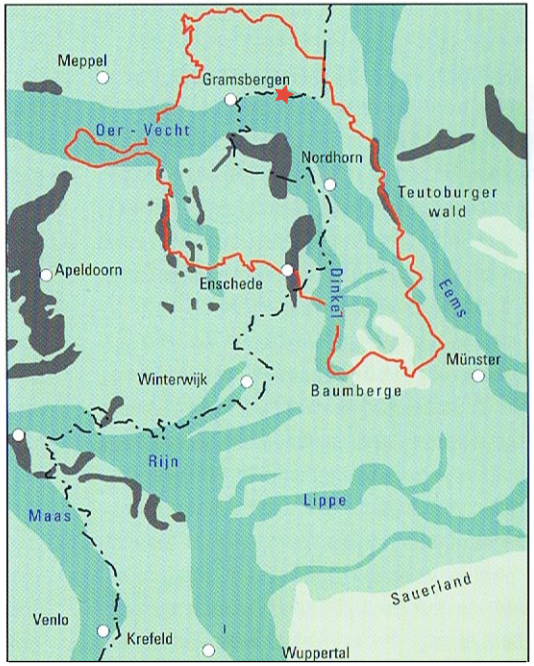


Afb. 3
Saalien;
150.000 BP



Afb. 4
Saalien;
140.000 BP

Afb. 5; kaart beneden:
Weichselien; 30.000 BP



2. De aard- en bodemkundige ondergrond

Voor de vorming van het landschap van Schoonebeek en omgeving zijn twee geologische periodes van belang, te weten het Pleistoceen, en dan vooral de laatste twee ijstijden het Saalien en Weichselien, en de periode daarna, het warmer wordende Holoceen.

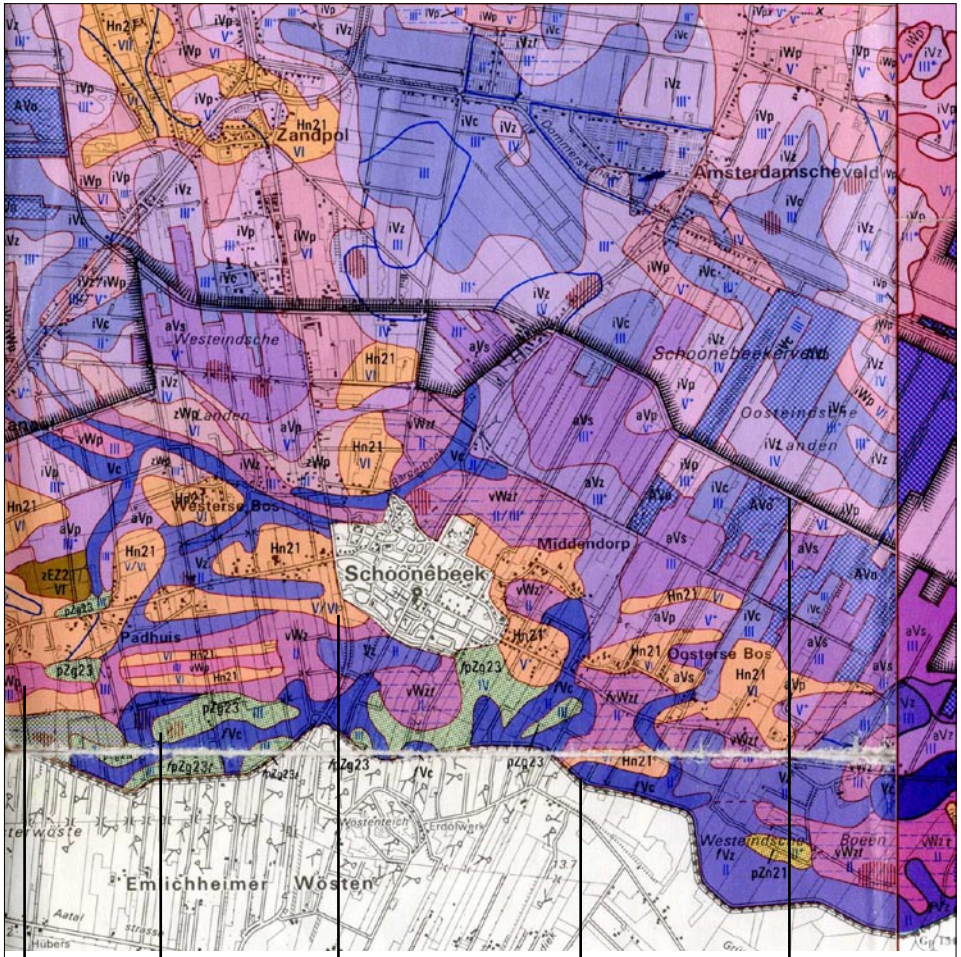
Tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien (370.000 – 130.000 BP[1]), breidde het ijs vanuit Scandinavië zich in verschillende fases in zuidelijke richting uit tot over Noord-Nederland. In deze periode werd ten noorden van Schoonebeek de Hondsrug en de Hunzelaagte gevormd. Daarnaast had de uitbreiding van de ijskap ook grote gevolgen voor de loop van de rivieren in Nederland en Duitsland en daarmee ook het Schoonebekerdiep.[2] Rivieren als de Rijn, Vecht, Weser, Lippe en Elbe, die voor die tijd naar het noorden en noordwesten hadden gestroomd, werden nu geblokkeerd door de ijsmassa's. Hierdoor werden ze gedwongen om langs de ijsrand te lopen waardoor hun stroom richting het westen verschoof (zie afb.1). Er ontstonden kilometers brede maar ondiepe rivierdalen langs de ijsrand, ook wel 'oerstroomdalen' genoemd. Het huidige Schoonebekerdiep lag in die tijd aan de noordzijde van het oerstroomdal van de Vecht. Deze liep vanuit Duitsland richting het huidige Alkmaar en vandaar nog honderden kilometers door in het huidige Noordzeegebied.
Nadat het stroomdal van de Vecht was gevormd breidde de ijskap zich in een volgend stadium nog verder zuidwaarts uit en drukte het zand en grind voor zich uit waardoor stuwwallen werden gevormd. Een dergelijke stuwwal ontstond bij het huidige Nordhorn. Toen de ijskap zich nog verder zuidelijk uitbreidde werden de eerder gevormde stuwwallen overreden en daarmee afgevlakt (zie afb. 2).

Ongeveer 150.000 geleden kwam de ijskap in Midden-Nederland tot stilstand en waren de stuwwallen van Nijmegen en de Veluwe gevormd (zie afb. 3). In tegenstelling tot Nederland breidde het ijs zich daarna in Duitsland nog verder uit om uiteindelijk pas tegen de hoge flanken van Sauerland en het Rijndal bij Düsseldorf tot stilstand te komen (zie afb. 4).
Al met al werd het hele oerstroomdal van de Vecht en daarmee dus ook het Schoonebekersdiep bedekt met een dikke laag ijs. Echter, in de zomer liep het smeltwater vanaf het ijsoppervlak via spleten en gaten naar beneden waar het zich concentreerde in smeltwaterstromen, ook wel subglaciale rivieren genoemd. Een dergelijke subglaciale rivier volgde min of meer het oude oerstroomdal van de Vecht. Aan het eind van het Saalien, toen het warmer werd en het landijs ging smelten, ontstonden grote smeltwaterstromen van vele kilometers breed die zand en grind meevoerden. Het huidige Vechtdal was in die tijd dan ook vele malen breder en strekte zich veel verder noordwaarts uit, tot en met het huidige Schoonebekerdiep.

Tijdens de laatste ijstijd, het Weichselien (115.000 – 10.000 BP) bereikte het landijs Nederland niet. In deze ijstijd werden koude perioden afgewisseld met minder koude perioden waardoor de oerstroomdalen uit het Saalien de ene keer weer werden uitgediept en de andere keer weer werden opgevuld met zand. In de koudste periodes was in Nederland sprake van een poolwoestijnvlakte en in de 'warmere' periodes heerste hier een toendraklimaat. De Noordzee lag grotendeels droog.
In de koude, droge periodes werd de waterstroom uit Duitsland zo klein dat de geulen en zandbanken van het oerstroomdal van de Vecht droog kwamen te liggen. Tijdens het smeltseizoen concentreerde zich het smeltwater zich in een veel kleinere stroom. Zo ontstonden in het ooit veel bredere oerstroomdal van de Vecht kleinere laagten die uiteindelijk de dalen van de huidige Vecht, Regge, Schoonebekerdiep, Reest en Dinkel werden (zie afbeelding 5).[3]
Door de koude en droogte verstoof de wind veel zand waarbij vooral het fijnere zand over grote afstanden werd verplaatst. Hierdoor werd een dik pakket zwakgolvend (stuif)zand, ook wel dekzand genoemd, afgezet. Aan het eind van het Weichelien (en daarmee ook het Pleistoceen) was in het gebied rondom Schoonebeek dan ook sprake van een vrij open steppegebied met een zwak golvend terrein van dekzandkopjes en –ruggen en beekdalen zoals onder andere het beekdal van het Schoonebekerdiep.

Vanaf het begin van het Holoceen (10.000 BP – thans), de warmer wordende periode waarin we ons nu nog bevinden, is de bovengenoemde Pleistocene ondergrond overdekt geraakt met jongere afzettingen. In de periode tussen 9000 en 5500 v. Chr. steeg onder invloed van het warmer wordende klimaat en daarmee smeltende ijskap de zeespiegel heel snel, met ongeveer 60 – 75 cm per eeuw. Hierdoor kwam rond 6500 v. Chr. het huidige Nederland aan zee te liggen [4]. Door de stijgende zeespiegel steeg ook de grondwaterstand. In lager gelegen gebieden werd dit proces versterkt door de aanvoer van kwelwater uit hogere delen van het land. Hierdoor ontstonden vooral langs de kust en de rivierdelta van de Rijn en Maas moerassen en vond veenvorming plaats. Naarmate de zeespiegel verder steeg breidden deze (veen)moerassen zich verder landinwaarts uit.
Niet alleen langs de kust maar ook in hoog Nederland

1 BP = Before Present = voor 1950
2 Cultuurhistorische Atlas van de Vecht, pag. 22 – 25.
3 Cultuurhistorisch Atlas van de Vecht, pag. 34 – 36.
4 Atlas van Nederland in het Holoceen, pagina 42 - 44.



Bodemkaart

Lichtbruin (code Hn): veld-podzolgronden

Groen (code Zg): beekeerdgronden

Dikke zwarte lijn: grens veenkoloniaal gebied

Rose (code W): moerige gronden = overgang hoog naar laag

Paarsblauw (code Vc): Broekveen/Zeggeveen.

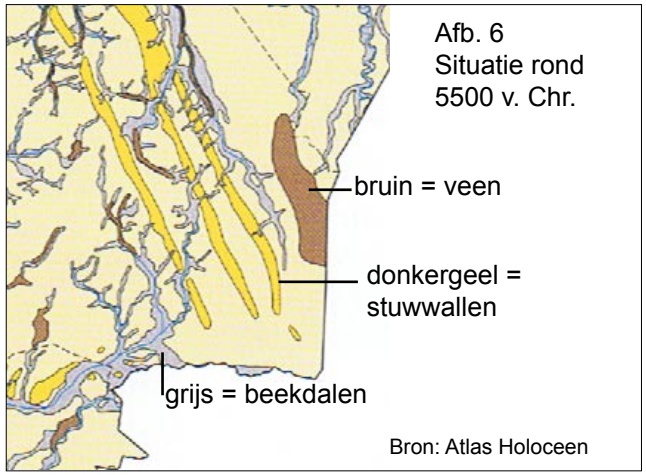
Bron bodemkaart: Stiboka



AHN-kaart; hoogteverschillen door verschillen in zowel aardkundige ondergrond als ontginningsgeschiedenis.

Bron: Gemeente Emmen

kon zich lokaal veen ontwikkelen en dan met name in gebieden met een slechte afwatering of veel kwel. In het noorden van de tegenwoordige gemeente Emmen lag een dergelijk gebied (zie afb. 6).



Afb. 6
Situatie rond 5500 v. Chr.

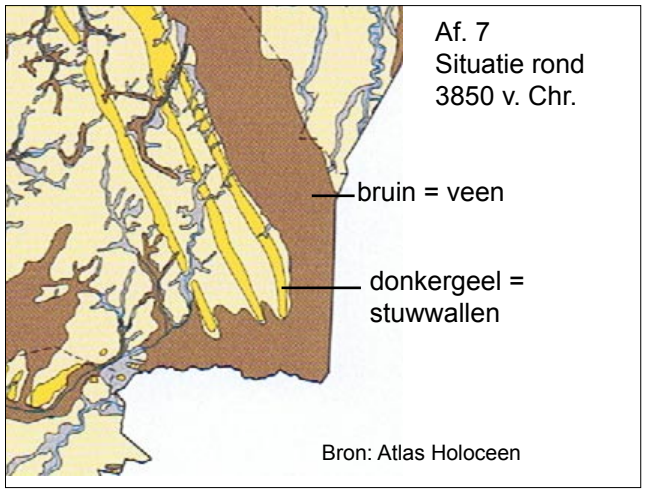
Deze veengroei was dus niet zozeer een direct gevolg van de zeespiegelstijging maar veel meer van een slechte afwatering. Hoewel in de periode 9000 – 5500 v. Chr. in grote delen van hoog Nederland dus nog geen sprake van (sterke) veengroei, veranderde het landschap wel en dan vooral de begroeiing. Van een open steppelandschap veranderde het via een landschap met dennenberkenbossen in een landschap met gemengde bossen waar veel lindes en eiken groeiden. In de lagere, nattere beekdalen zoals het Schoonebekerdiep en de veenbeekjes Barger- en Ellenbeek ontwikkelden zich broekbossen met wilg en els en laagveen (zeggeveen).

In de periode tussen 5500 en 3850 v. Chr. steeg de zeespiegel verder, zij het aanzienlijk minder snel (zie afb. 7). Rond 3850 v. Chr. had de kustlijn, die door de zeespiegelstijging steeds meer landinwaarts was verschoven, zijn meest oostelijke ligging bereikt. [5]

[5] Atlas van Nederland in het Holoceen, pagina 46 - 49

In deze periode zorgde de combinatie van de stijging van zeespiegel en daarmee grondwaterstand en de verslechtering van de lokale afwatering voor een toenemende veenvorming, ook in het gebied waar nu de gemeente Emmen ligt. Hierbij was sprake van een zichzelf versterkend proces; hoe meer veen er groeide, hoe slechter de afwatering werd en dat bevorderde weer de veengroei. Naarmate het veen dikker werd, kwam het boven het grondwater te liggen en werd het alleen nog gevoed door voedselarme regenwater. In deze voedselarme omgeving kreeg de groei van veenmosveen (=hoogveen) de overhand. Doordat veenmosveen regenwater kan vasthouden, kan het onafhankelijk van het grondwaterpeil groeien. Met een groeisnelheid tussen de tien tot twintig centimeter per eeuw en een watergehalte van 80% tot 90% ontstond ten noorden van het Schoonebekerdiep in de loop der tijd een metersdik vrijwel onbegaanbaar veengebied, het Boertangerveen. Aan de rand van dit veengebied, bij het Schoonebekerdiep waar de afwatering beter was, lagen broekbossen en laagveen.

Rond 3850 v. Chr. was het gebied ten noorden van Schoonbeek dan ook bedekt met een laag hoogveen. Ook in de eeuwen daarna zette de veengroei door en vormden zich in de loop der eeuwen metershoge veenkoepels met een doorsnede van enkele kilometers. Daar waar deze koepels, ook wel veenkussens genoemd, elkaar raakten, ontstonden afwateringsbeekjes op het veen. De Barger- en Ellenbeek die afwaterden op het Schoonebekerdiep waren dergelijke beekjes op het veen.



Af. 7
Situatie rond 3850 v. Chr.

De hoogvenen hebben zich tot in de (vroege) Middeleeuwen uitgebreid waarbij de (toppen van de) veenkussens plaatselijk een dikte van tien meter bereikten. Daarna is de omvang van het veen in Nederland teruggelopen door vooral menselijke activiteiten zoals afwatering, agrarische veenontginningen en turfwinning. Al met al is het natuurlijke hoogveenlandschap in Nederland vrijwel geheel verdwenen. Ten oosten van Schoonebeek ligt nog een restant, het natuurgebied Bargerveen, van het oorspronkelijk hele grote hoogveengebied, het Bourtanger veen.

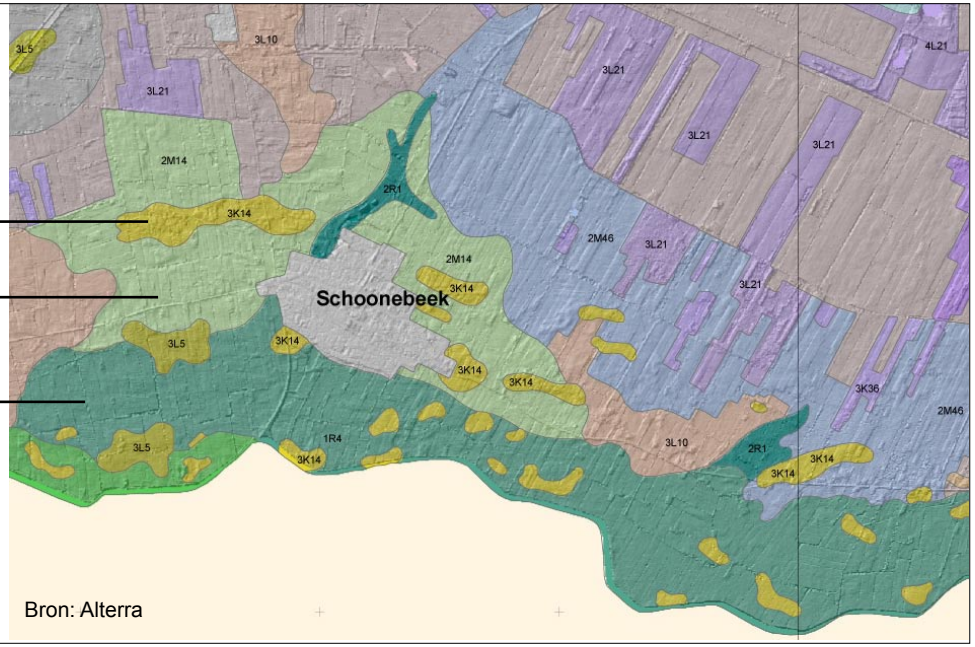
Het veen rondom de drie buurtschappen is vanaf de Middeleeuwen voor agrarische doeleinden ontgonnen en in een later stadium soms niet, soms gedeeltelijk en soms geheel afgegraven. Dit betekent dat er her en der nog veenlagen aanwezig zijn die in hoogte verschillen door inklinking, vertering door veenbranden, het al dan niet opbrengen van mest en het afsteken van turf(strooisel) voor eigen gebruik (zie bodemkaart en AHN-kaart op de pagina hiernaast). Dit in combinatie met bos(stroken) en bomenrijen of singels zorgt voor een uniek kleinschalig landschap met her en der (micro)reliëf als gevolg van de verschillen in zowel de ondergrond als de ontginningsgeschiedenis.

Geomorfologische kaart:

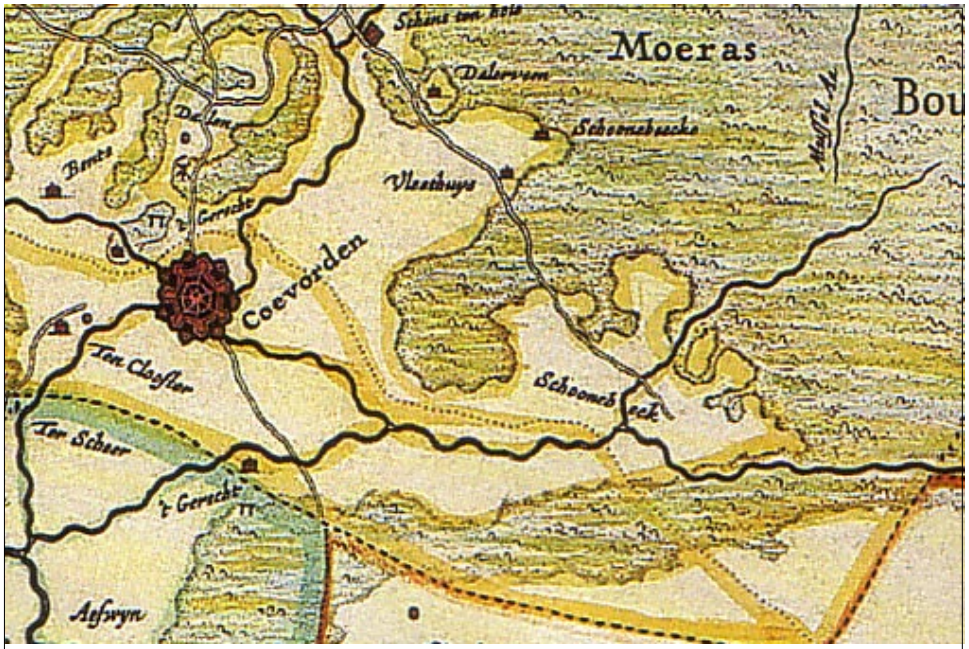
Geel = code 3K14 of 3L5 = Dekzandruggen

Licht groen = code 2M14 = Dekzandvlakte
vervlakt door veen of overstromingsmateriaal

Donkergroen = 1R4 = Beekdalbodem met veen



Bron: Alterra



Fragment Pijnacker kaart. Bron: Atlas Maior.



Hottingeratlas 1773 - 1794

3. De ontginningsgeschiedenis van het gebied

De eerste kolonisten
Uit archeologische vondsten is gebleken dat met name in het mesolithicum (9000 – 4900 v. Chr.) jagers en vissers in het gebied hebben rondgetrokken.[1] Ook is in 1894 tijdens het turfsteken een opslagplaats met zes bronzen voorwerpen uit de late Bronstijd (ca. 800 v. Chr.) gevonden. Echter, zowel in het Mesolithicum als de Bronstijd was geen sprake van permanente bewoning.
Onderzoek heeft uitgewezen dat de eerste permanente bewoning dateert uit de Middeleeuwen. Wanneer de eerste bewoners zich precies in het gebied vestigden en waar zij vandaan kwamen is echter niet bekend. Volgens Minderhoud werd Schoonebeek voor het eerst in een oorkonde van 26 mei 1341 vermeld.[2] Borger beaamt deze eerste officiële vermelding, maar geeft tevens aan dat al rond het jaar 1150 ene Godfried van Schoonebeek en zijn broer Hendrik in het Westfälisches Urkundenbuch als domheren in Munster werden genoemd.[3] Omdat er weinig schriftelijk materiaal is wordt in de literatuur meestal de oorsprong van Schoonebeek in termen van “vanaf de 11e eeuw” beschreven.
Ook over het antwoord op de vraag waar de eerste bewoners vandaan kwamen en of Schoonebeek vanaf het begin van de occupatie op dezelfde locatie is blijven liggen verschillen tot op de dag van vandaag de meningen. Minderhoud veronderstelt op basis van een oorkonde uit 1276 en een uitspraak uit 1315 over een beweidinggeschil dat de oorspronkelijke bewoners zeker geen Drenten van de zandgronden zijn geweest maar mogelijk, dus niet met zekerheid te zeggen, Saxo-Friezen.[4] Duidelijk is volgens hem wel dat vanaf de 14e eeuw een grote groep kolonisten uit het Bentheimse land in Schoonebeek neerstreek. Hij baseert zijn mening op het boerderijtype in Schoonebeek (Hallehuis vakwerkbouw) en op de familienamen die beide op Bentheimse kolonisten wijzen.[5] Andere auteurs gaan er daarentegen vanuit dat de eerste bewoners van Schoonebeek juist wel uit bestaande Drentse esdorpen kwamen als gevolg van de toenemende bevolkingsdruk aldaar.[6] Volgens Elerie lijkt het grondgebruik en bedrijfsvoering van Schoonebeek namelijk op die van de esdorpen. Latere studies sluiten zich aan bij één van beide meningen.
De conclusie is dat aangenomen mag worden vanaf de 11e eeuw het gebied permanent is bewoond, waarbij onduidelijk is waar de eerste bewoners precies vandaan kwamen.

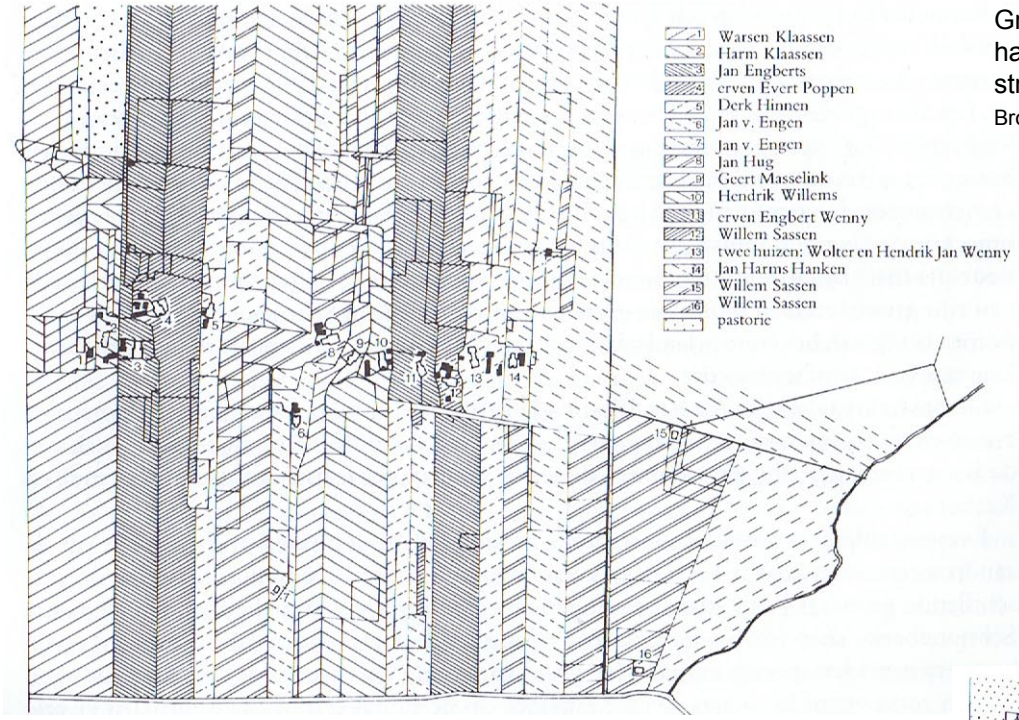
De agrarische randveenontginningen in historisch perspectief.
De eerste kolonisten die zich permanent in het gebied vestigden troffen een nat en vrij onherbergzaam landschap aan. Hoewel een exact beeld van de oorspronkelijke natuurlijke gesteldheid ontbreekt, mag er van worden uitgegaan dat in het beekdal van het Schoonebekerdiep vrij ondoordringbare broekbossen lagen met onder andere wilg en els en zegges (grassen) als ondergroei (zie foto broekbos). Ten noorden van het Schoonebekerdiep lag het grote hoogveenmoeras, het Boertangerveen. In deze voedselarme, natte omgeving groeiden vrijwel geen bomen en was dus sprake van een open boomloos landschap (zie foto hoogveen). Het oppervlaktewater van dit hoogveenmoeras werd via een fijnmazig netwerk van slenken afgevoerd richting de veenbeekjes Zwarte beek, Bargerbeek en Ellenbeek die vervolgens weer afwaterden op het Schoonebekerdiep aan de rand van het veen.


Impressie broekbos Bron: T. Spek


Impressie hoogveenlandschap (bij Fochteloo)

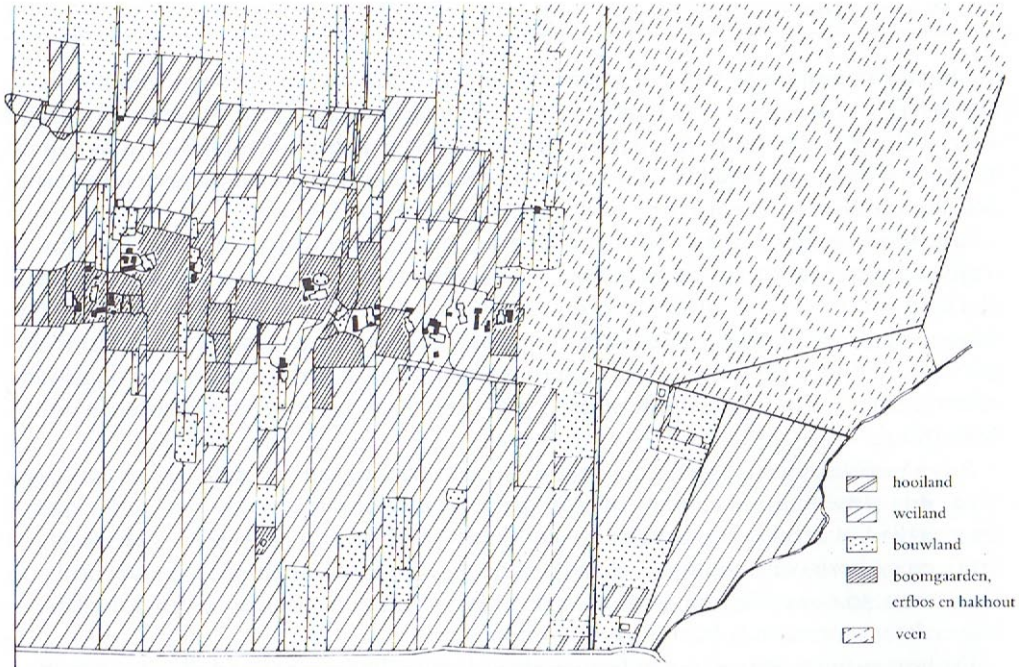
Uit onderzoek is gebleken dat de eerste kolonisten van hoogveengebieden zich vestigden op de overgang tussen het beekdal en het hoogveen.[7] Loodrecht op de beek werden sloten gegraven waarbij rekening werd gehouden met het hoogste punt op het veen en de stroomrichting van de beek. Op deze manier maakte men gebruik van de natuurlijke afhelling van het veen. Hoogveen is immers koepelvormig en het water stroomde zo vanzelf van de veenkoepel af richting beek.

[1] Archeologisch Bureauonderzoek Emmen, pagina 30.
[2] Minderhoud, 1980, pagina 40.
[3] Borger, 1984, pagina 385.
[4] Minderhoud, 1980, pagina 40.
[5] Minderhoud, 1980, pagina 52.
[6] Elerie, 1982, pagina 23.
[7] Zie Elerie, 1982, het veengebied tot 1850.



Groepjes boerderijen en stroken percelen in handen van familieleden: Hier de eigendomstructuur van Westeinde als voorbeeld.

Bron: Elerie; Veengebied tot 1850.



Het landgebruik binnen de strokenverkaveling en recht van opstrek: Hier Westeinde als voorbeeld.

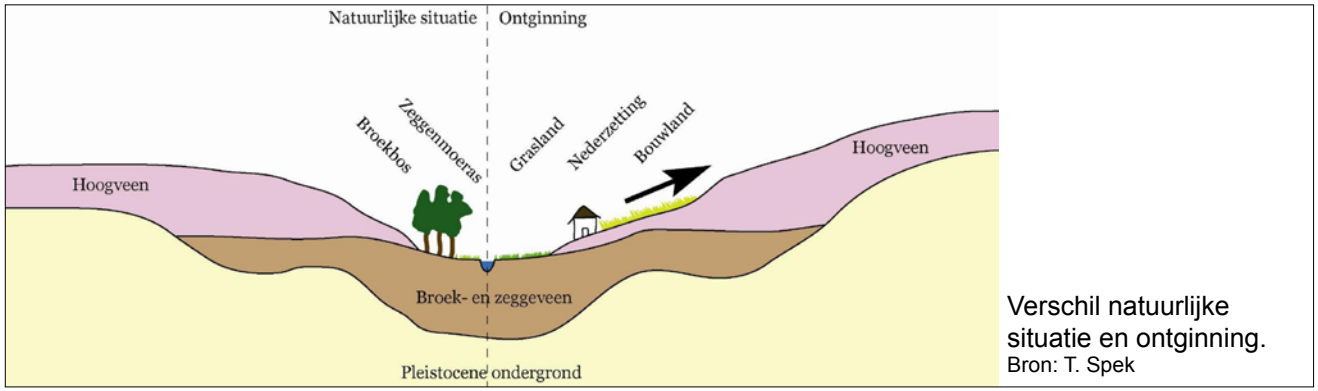
Bron: Elerie; Veengebied tot 1850.

Uit de geomorfologische en de bodemkaart blijkt dat men zich bij Schoonebeek vestigde op de aanwezige dekzandruggen en –koppen in het overgangsgebied van beek naar veen (zie kaart op pag. 10 en 8). Onduidelijk is waarom men bepaalde dekzandruggen wel en andere niet heeft gekozen als eerste vestigingsplaats.

De eerste kaarten van het gebied dateren uit de eerste helft van de 17e eeuw. Op de Pijnacker kaart uit 1638 en de kaart van Overijssel van Ten have uit 1649 wordt Schoonebeek vermeld. (zie Pijnacker kaart op pag. 10). Echter, beide kaarten geven alleen zeer algemene topografische informatie en gegevens over bijvoorbeeld de bebouwing- of verkavelingstructuur ontbreken. Pas vanaf de 17e eeuw geven grondschattingen en later ook de kadastrale en topografische kaarten een goed beeld van dergelijke structuren en daarmee de ontginningsgeschiedenis van het gebied.
Zo laat de kaart uit de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 buurtschapjes in een min of meer verspringende structuur zien. Op verschillende afstanden van het Schoonebekerdiep waren zo verschillende buurtschapjes te onderscheiden zoals Westeinde, met een vrij duidelijke lineaire structuur, Kerkeinde (huidige dorp Schoonebeek), Middendorp en Oosteinde (nu Oosterse Bos).
Tussen Westeinde, nu Westerse Bos geheten, en de andere drie buurtschappen lag de Bargerbeek (zie kaart op pag. 10).

De ontginningsstructuur van de drie buurtschappen heeft bepaalde karakteristieken die enigszins doen denken aan die van een esdorp en andere die juist passen bij een (rand)veenontginning.
Zo leek de oorspronkelijke bebouwingstructuur grofweg op die van een esdorp. De boerderijen lagen als kleine onregelmatige clustertjes met enkele erven bijeen.[8] Deze clusters bestonden uit familie-groepen die waarschijnlijk het resultaat waren van vroegere erfsplitsingen (zie tekening op pag. 12). Een dergelijke structuur leek meer op die van een esdorp dan die van een (rand)veenontginning waarbij de boerderijen naast elkaar langs de ontginningsas (weg of beek) lagen.
Het verkavelingspatroon direct rondom de boerderijen was vrij onregelmatig en blokvormig en kwam min of meer overeen met die van een esdorp. Daarentegen leek de verkavelingstructuur wat verder van de boerderij juist helemaal niet op die van een esdorp en is dan ook conform de ‘normale’ patronen van een oude agrarische veenontginning. Zeer karakteristiek voor agrarische (rand)veenontginningen zoals die van de buurtschappen is de langgerekte strokenverkaveling. Hierbij lagen de boerderijen op hoevestroken die zich noordelijk uitstrekten richting het hoogveen en zuidelijk richting Schoonebekerdiep. Het recht van opstrek, het recht van de eigenaar om de onontgonnen gronden te ontginnen zolang deze in het verlengde liggen van de grenssloten van zijn in cultuur gebrachte gronden vormden zo de parallelle stroken. Deze parallelle stroken werden ‘opstrekk’nde ploats’n’ genoemd.
Binnen de stroken was sprake van verschillende soorten agrarisch landgebruik welke in principe vergelijkbaar was met die van de Drentse esdorpen. Langs het Schoonebekerdiep lagen op de laagste gedeelten de hooilanden, herkenbaar aan de veldnamen met het woord ‘maden’. Daarop aansluitend lagen op de iets hogere gronden de weilanden, de koelanden, waarop het droog genoeg was om het vee in de zomer te laten grazen. Vervolgens de boerderij met daaromheen een ruim erf en tuinakkers, goorns genoemd, en weidekampjes. Verder noordwaarts strekten zich de akkers, bouwlanden, uit op het veen (zie tekening op pag. 12). Doel van vroege randveenontginningen zoals die van Schoonebeek was dus het agrarisch gebruik van het veen en niet zoals bij de verveningen uit de negentiende en twintigste eeuw, het afgraven van het veen voor de commerciële turfwinning. Bij randveenontginningen werd alleen turf gestoken voor particulier gebruik.

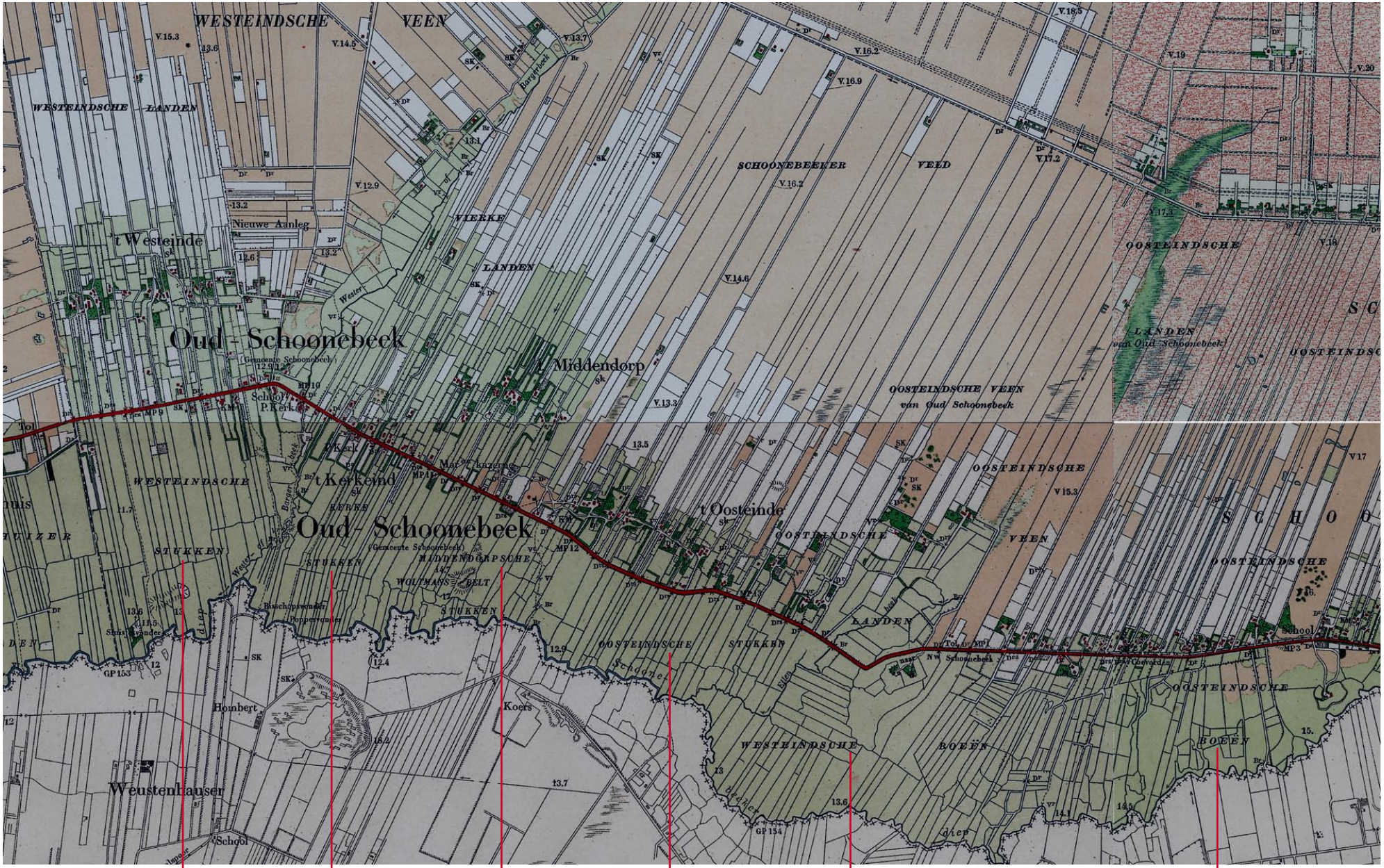
Hoewel de bovengeschetste gemengde bedrijfsvoering doet denken aan die van het esdorpenlandschap, waren er ook verschillen ten aanzien bedrijfsvoering, zowel wat betreft de akkerbouw als de veeteelt. Veenontginningen als Schoonebeek hadden niet de beschikking over hoger gelegen zandgronden, de esgronden, waarop akkers konden worden aangelegd. De akkers, bouwlanden, lagen in Schoonebeek niet op het zand maar op de hoger gelegen veengronden (zie tekening hieronder). Deze werden eerst ontwaterd door middel van greppels en vervolgens ontgonnen als bouwland. Hiervoor werden de akkers voortdurend



Verschil natuurlijke situatie en ontginning.
Bron: T. Spek

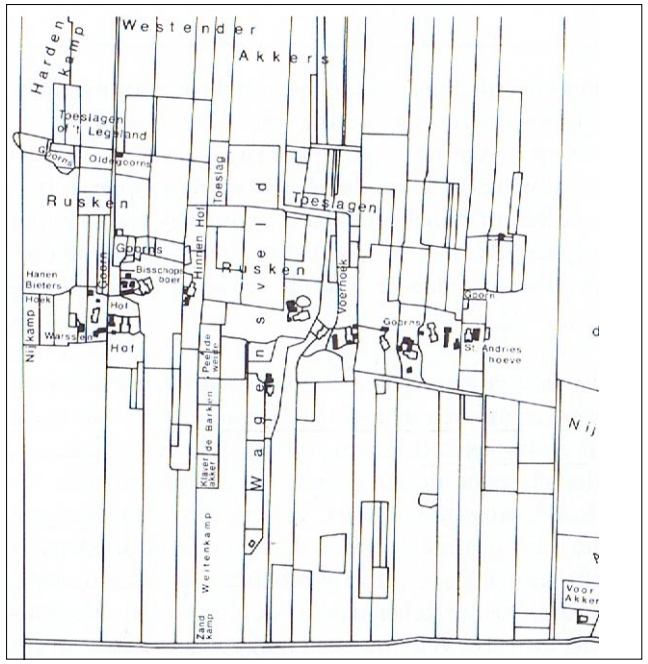
[8] Elerie, 1982, pagina 72.

Veldnamen bij Schoonebekerdiep op de chromotopografische kaart van ca. 1910



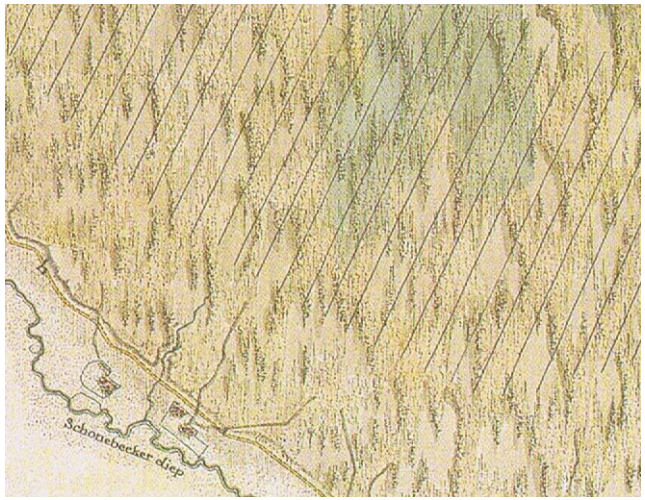
Westeindsche stukken | Kerke stukken | Middendorpsche stukken | Oosteindsche stukken | Westeindsche boeën | Oosteindsche boeën

zwaar bemest. Karakteristiek voor deze agrarische veenontginningen is dat de afwatering leidde tot een aanhoudende inklinking en oxidatie van het veen. Hierdoor daalde het maaiveld voortdurend, werd het veen weer natter en degenereerden de veenakkers. Op deze manier werd men gedwongen deze akkers op te geven en nieuwe aan te leggen, binnen de opstrek, verder op het veen. Zo konden oude bouwlandakkers bij de boerderijen verworden tot wei- of hooiland. Dergelijke gedegenereerde akkers zijn in de buurtschappen herkenbaar aan de veldnaam ‘rusken’. Dit betekent natte, inferieure weidevegetatie



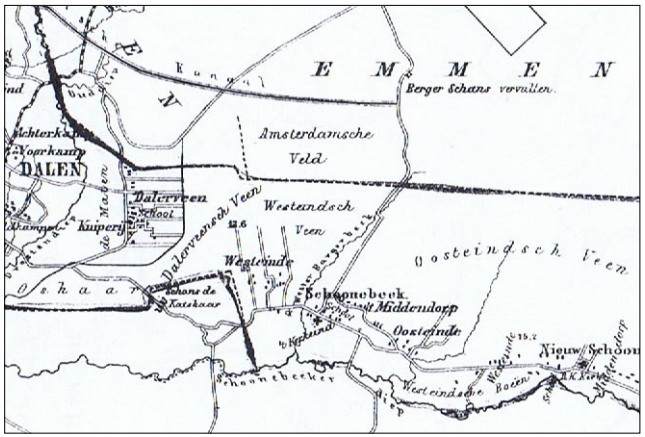
Veldnamen Westeinde. Bron: Elerie, Veengebied tot 1850

(zie tekening hieronder).
Naast het regelmatig verplaatsen van de veenakkers is ook de opkomst van de veenboekweitteelt van belang geweest voor de expansie van agrarische activiteiten op het veen. Hoewel op beperkte schaal al in de zeventiende eeuw veenboekweit werd verbouwd binnen de opstrek, kreeg de boekweitteelt onder invloed van hogere graanprijzen vooral vanaf 1750 een hoge vlucht. Op het veen, ook buiten de opstrek, werd op grote schaal de boekweitteelt toegepast; greppels werden aangelegd en grote delen van het veen regelmatig afgebrand om zo de bovengrond vruchtbaarder te maken. In Schoonebeek en omgeving vond deze expansie vooral plaats ten oosten van de Ellenbeek, het gebied waar nu Nieuw-Schoonebeek ligt. De Hottingerkaart (1773 – 1794) geeft de strokenverkaveling van greppels goed weer. Deze gronden werden in die tijd



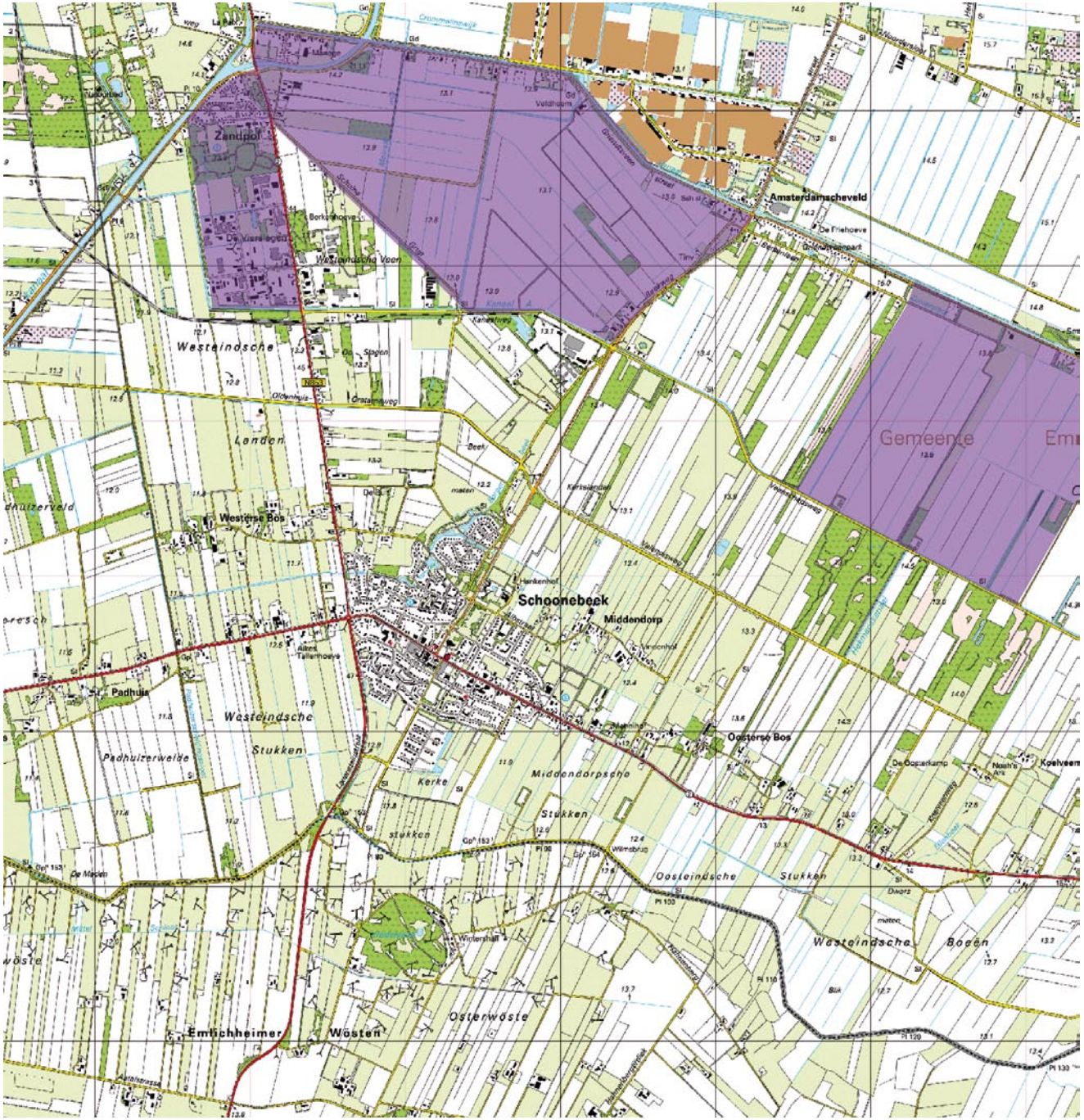
Hottingeratlas 1773 - 1794: Strokenverkaveling op het veen bij Nieuw-Schoonebeek.

door de Schoonebeker boeren vooral verpacht aan Duitse kolonisten (zie Hottingeratlas hieronder).
De veenboekweitexpansie met de voortdurende aanleg nieuwe akkers leidde tot veel grensconflicten tussen de Schoonebeker boeren en de boeren van Noord- en Zuidbarge. Na jaren van procederen werd de uiteindelijke grens tussen de toenmalige gemeentes Dalen en Emmen door middel van een Koninklijk Besluit pas op 17 mei 1847 vastgelegd. Na het besluit ontstond een ‘punt’ in de grens. Daarvoor liep de grens min of meer rechtdoor richting de Duitse grens (zie kaart hieronder).



Gemeente Emmen 1867: rechte grens met gemeente Dalen. Bron: Gemeente Atlas Drenthe

Ook ten aanzien van de veeteelt verschilde de bedrijfsvoering tussen de zandboeren en de veenboeren van Schoonebeek en omgeving. Dit betrof zowel de rundveehouderij als schapenhouderij. Omdat het oppervlakte akkerbouwland van de Schoonebeker veenboeren naar Drentse maatstaven relatief beperkt van omvang was, legden zij zich meer toe op veeteelt en dan met name de opfok van slachtossen. De toenemende vraag naar vlees uit de sterk groeiende steden van Europa was hier de reden voor. De runderen werden een deel van het jaar geweid op de gemeenschappelijke gronden ten oosten van de Ellenbeek, dus niet in het gebied rondom de buurtschappen waar het recht van opstrek gold. Of alle vier de buurtschappen ieder een eigen gemeenschappelijk weidegebied had is niet bekend.



Schoonebeek en omgeving; paars = gebied, geprojecteerd op de kaart van 2005, dat is verveend door middel van wijken.

Bron topograischе kaart: Gemeente Emmen

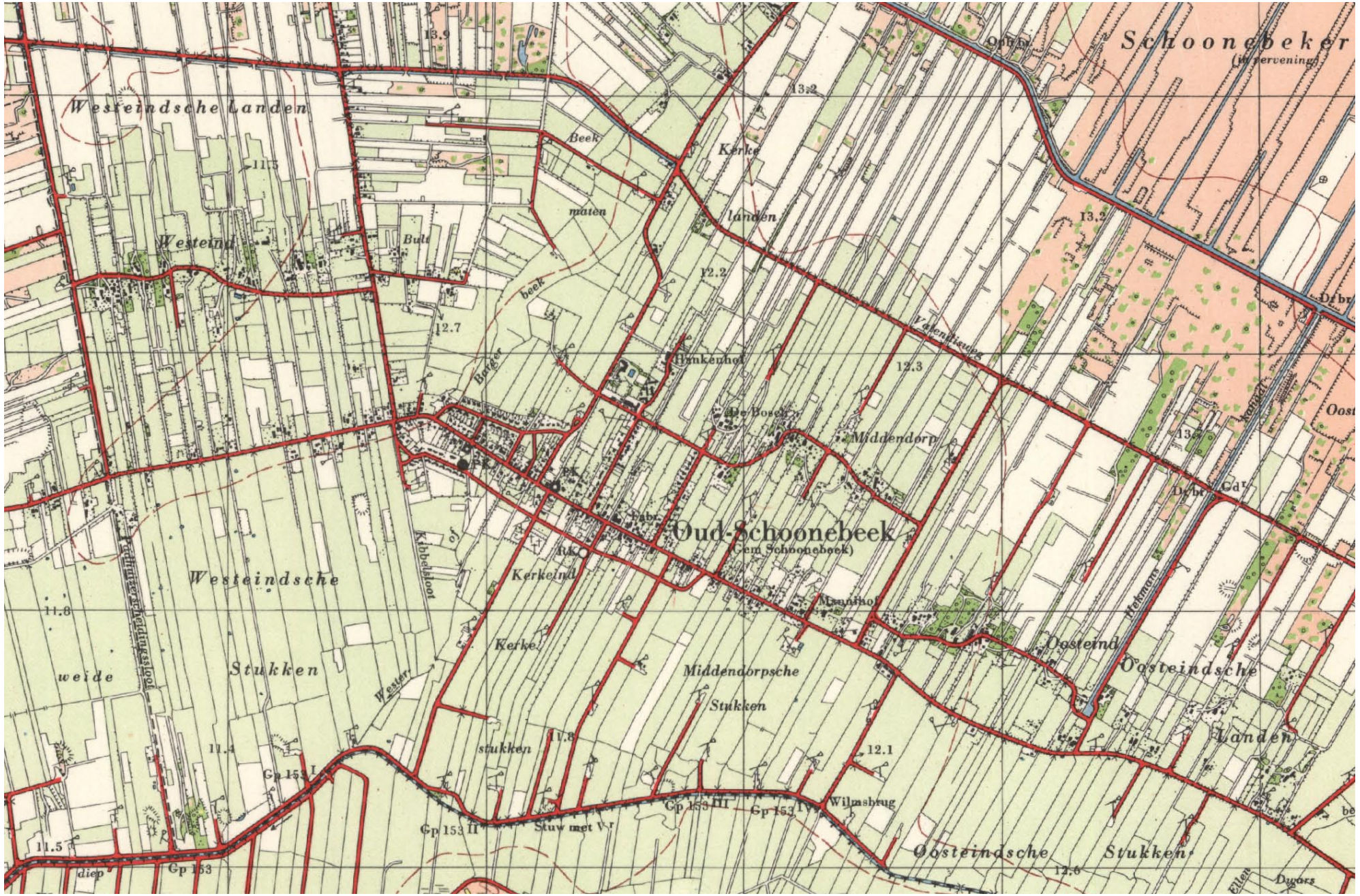
Opmerkelijk is dat de topografisch kaarten alleen de namen ‘Westeindsche booën’ en ‘Oosteindsche booën’ vermelden en niet ‘Middendorpse of Kerkeinsche booën’ (zie kaart op pagina 14).
In deze weidegebieden lagen de veeschuren (booën) waarin in de zomer de ossen ’s avonds door de booheren (veehoeders) werden gestald. Omdat het gezamenlijke weidegebieden betrof was daar geen recht van opstrek en was de verkavelingstructuur van deze weidegronden dan ook niet strookvormig.
De oudste gegevens over de booën staan in de grondschattingen uit 1650 terwijl de oudste kartering dateert uit 1729.[9] In 1752 kende de gemeenschappelijke marke van Schoonebeek 31 booën, terwijl aan de zuidzijde van het Schoonebekerdiep in het Bentheimse er 13 lagen.
Hoewel de opfok van ossen door middel van booën ook elders in Drenthe en in Duitsland plaatsvond, is Schoonebeek in die zin uniek dat hier deze specialisatie lang, tot in de negentiende eeuw, heeft stand gehouden.
De rundveehouderij door middel van booën was in de zeventiende eeuw nog relatief extensief. De booën kenden nog geen hooilanden en bijgebouwen voor de opslag van hooi. Voor wintervoeding was men nog volledig afhankelijk van de hooivoorraad van het moederbedrijf in Schoonebeek zelf. Omgekeerd was het moederbedrijf weer afhankelijk van de mest van runderen omdat in die tijd de schapenhouderij in Schoonebeek maar zeer beperkt was. Na 1700 vond er een intensivering en verdere specialisatie van de rundveehouderij plaats. Dit werd mogelijk omdat de hooiproductie rondom de booën toenam nadat aparte hooilandjes (maochies) waren aangelegd en aparte opslagschuren opgericht. Hierdoor werd men minder afhankelijk van het stalvoer van het moederbedrijf en kon het vee langer rondom de booën verblijven. Doel was een verdere specialisatie. Weg van de opfok van magere ossen richting de opfok van de veel duurdere stalossen. Deze laatste werden in de winter gestald en konden al in het vroege voorjaar op de markt worden verhandeld om daarna bij de consumptiecentra te worden vetgemest. Al in hetzelfde seizoen, in oktober, konden ze worden geslacht. De vetmestperiode was dus veel korter en dat betekende een aanzienlijke lagere kosten voor de vetweiderij in de buurt van de steden (consumptiecentra). De opfokgebieden zoals Schoonebeek namen nu de laatste, in verband met het gebrek aan veevoer lastige, laatste winterstalling voor hun rekening. Schoonebeek kon hierbij profiteren van het feit dat Denemarken, vanouds de leverancier van stalossen, als exporteur wegviel nadat eind zeventiende eeuw de handelspolitiek van de Republiek werd gewijzigd en de import van ossen zwaar werd belast. Dit betekende dat de jaarlijkse import van duizenden ossen vanuit Denemarken stil kwam te liggen en gebieden als Schoonebeek daarvan profiteerden. In tegenstelling tot de armere beekdalgronden van de zandgronden waren de weidegronden rond het Schoonbekerdiep relatief vruchtbaar en breed. Zo konden de boeren van Schoonebeek zich meer richtten op de opfok.
De rundveehouderij bij het Schoonebekerdiep en dan met name in die gebieden waar men het vee gezamenlijk weidde, leidde ook tot grensconflicten met de Münsterse boeren. Uiteindelijk werd er een conventie op 11 oktober 1784 gesloten waarin de grens tussen Groningen en Drenthe en het Munsterse gebied werd geregeld. Hierdoor kwamen een aantal Schoonebeker booën op Duits grondgebied te liggen.

Naast de vetweiderij verschilde ook de schapenhouderij met die van de zandgronden elders in Drenthe. De boeren op de zandgronden richtten zich meer op de graanverbouw waarbij voor de mestproductie vooral schapen werden gehouden op de gemeenschappelijke heidevelden. In tegenstelling tot de zandgronden was schapenhouderij bij Schoonebeek en omgeving geen zaak van gemeenschappelijk geweide kudden. De schaapskuddes werden op het veen ten noorden van de akkers gehoed. Daarnaast was de schapenhouderij bij Schoonebeek in vergelijking met de zandgronden ook beperkter. Pas in de negentiende eeuw groeide de schapenhouderij bij Schoonebeek en omgeving en kreeg het een wat duidelijker plaats in de bedrijfsvoering. Omstreeks 1850 bestond de gemiddelde bedrijfskudde in Schoonebeek uit ongeveer zestig tot honderd schapen.[10]

In de negentiende eeuw traden wederom een aantal belangrijke veranderingen op. Dankzij stijgende graan- en pachtprijzen gingen meer en meer Schoonbeker boeren over tot de verkoop van de veengronden ten oosten van de Ellenbeek. Deze werden verkocht aan Duitse kolonisten uit met name Münsterland. Rond 1805 vestigden zich dan ook de eerste Duitse bewoners. Zij richtten zich vooral op de veenboekweitteelt op het veen. Mede onder invloed van de verkoop van de veengronden, maar ook door de opkomst van de boekweitverbouw en modernisering van de landbouw verdween gaandeweg de booënexploitatie bij het Schoonebekerdiep.
Begin negentiende eeuw werd Nieuw-Schoonebeek gesticht en deze gemeenschap bestond oorspronkelijk dan ook vooral uit Duitse bewoners. Nieuw-Schoonebeek maakte, evenals Oud-Schoonebeek, in die tijd deel uit van de gemeente Dalen. In 1884 scheidde beiden zich af van deze gemeente en werd een eigen gemeente, gemeente Schoonebeek, gesticht. Ruim honderd jaar bleef Schoonebeek een aparte gemeente om in 1998 op te gaan in de gemeente Emmen.

[9] Elerie, 1982, pagina 67.

[10] Elerie, 1982, pagina 71.



1955; topografische kaart: verharde paden richting jaknikkers. Merendeel is aangelegd op historische paden of strokenverkaveling

Bron: Gemeente Emmen

Verveningen
Vanaf 1850 kwamen de verveningen ten noorden van Schoonebeek in de toenmalige gemeente Emmen op gang. In 1860 – 1866 kwamen het Dommerskanaal en de Zuidersloot gereed ter ontsluiting van de venen op het grondgebied van de gemeente Emmen. De Zuidersloot vormde gedeeltelijk de grens tussen de gemeente Emmen en het grondgebied van Schoonebeek (toen nog gemeente Dalen). In 1884 kwam het Stieltjeskanaal gereed.

In tegenstelling tot de gemeente Emmen, waar het veen systematisch en grootschalig is afgegraven, zijn de verveningen bij Schoonebeek altijd relatief beperkt geweest. Zo werkten er rond 1900 gemiddeld slechts vijftig personen in de vervening.[11]
Hoewel in 1919 door de boeren van Oud-Schoonebeek het veenschap 'Het Oud-Schoonebeekerveen' werd opgericht, werd er vooral voor eigen particuliere doeleinden huisbrandturf gestoken.
In de jaren daarna werd Kanaal A vanuit het Stieltjeskanaal aangelegd en werd de turfstrooiselfabriek van de vervener A. Veldkamp, de N.V. Oud-Schoonebeker Turfstrooiselfabriek (later: N.V. Turfstrooiselfabriek en Veenderij A. Veldkamp) opgericht. Echter, slecht een relatief klein gedeelte van het Oud Schoonebekerveld en Nieuw-Schoonebekerveld is systematisch verveend door middel van wijken (zie kaart op pag. 16).

Al met al is de conclusie gerechtvaardigd dat de verveningen in Schoonebeek in vergelijking met Emmen een geringe economische rol hebben gespeeld. Echter, de invloed op het landschap is tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Omdat sommige delen niet, andere gedeeltelijk en weer andere wel zijn verveend, kent het gebied namelijk veel verschillen in reliëf. Ook zorgt de combinatie van de oude smalle strookverkaveling met aanpalend gebieden met brede veenkoloniale wijken (brede sloten) voor een afwisselend landschap waarin de verschillende stadia van de veengeschiedenis wordt weerspiegeld.

Aardoliewinning
Naast de veenontginningen heeft ook de aardoliewinning zijn sporen nagelaten in het landschap. Tijdens de Tweede Wereldoorlog, in 1943, werd door de toenmalige Bataafse Petroleum Maatschappij een olieveld ontdekt van zestien bij vijf kilometer met een totale hoeveelheid van 170 miljoen kubieke meter olie.[12] Tijdens de oorlog werd er weinig olie geproduceerd. Nadat in 1947 de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM) werd opgericht kwam de oliewinning goed op gang. De oliewinning zorgde enerzijds voor veel werkgelegenheid. In de jaren tachtig van de vorige eeuw verzorgde de olie-industrie plus toeleveranciers samen ruim veertig procent van de Schoonebeker werkgelegenheid.
De oliewinning had ook zijn effect op het landschap: ja-knikkers werden opgericht en er werd maar liefst 130 kilometer aan wegen aangelegd om de installaties te bereiken. De wegen volgden vooral de reeds bestaande verkavelingstructuur (zie kaart op pag. 18) waardoor de opstrekkende verkavelde percelen wel beter bereikbaar werden omdat de boeren de wegen vrij mochten gebruiken.

De oliewinning had ook een ander neveneffect. Omdat de boeren huurinkomsten kregen van de productielocaties op hun land is er altijd weinig belangstelling geweest om over te gaan tot ruilverkaveling. Hierdoor is veel van de oude verkavelingstructuur tot op de dag van vandaag nog herkenbaar. Dit betekent ook dat de agrarische sector langer kleinschalig is gebleven.
Nadat de oliewinning in verband met de economisch onrendabele situatie in 1996 was stopgezet, is de winning dankzij de hoge olieprijs in 2011 weer opgestart. De winning vindt nu niet meer plaats door middel van ja-knikkers maar door stoominjectie. Deze installaties, te samen met de kilometers lange bovengrondse pijpleidingen, bepalen tegenwoordig mede het landschappelijke beeld. Dit is vooral het geval bij Westerse Bos waar de installaties en pijpleidingen in de directe omgeving van het buurtschap liggen.

Conclusie
Nadat de eerste kolonisten zich hadden gevestigd op de overgang tussen het beekdal van het Schoonebekerdiep en het grote hoogveengebied, het Bourtangerveen, is gebied rondom de buurtschappen ontgonnen door middel van het recht van opstrek. Dit heeft geleid tot de, voor een agrarische veenontginning zo karakteristieke, strokenverkaveling. Hoewel de bedrijfsvoering door de eeuwen heen regelmatig is veranderd is de strokenverkaveling tot op de dag van vandaag nog steeds herkenbaar. Datzelfde geldt, soms in meer en soms in mindere mate, voor de bebouwing-, paden- en groenstructuur rondom de buurtschappen.
Omdat er per buurtschap verschillen zijn, zal in de volgende hoofdstukken dan ook specifiek de ruimtelijke structuur van de drie buurtschappen worden geanalyseerd.

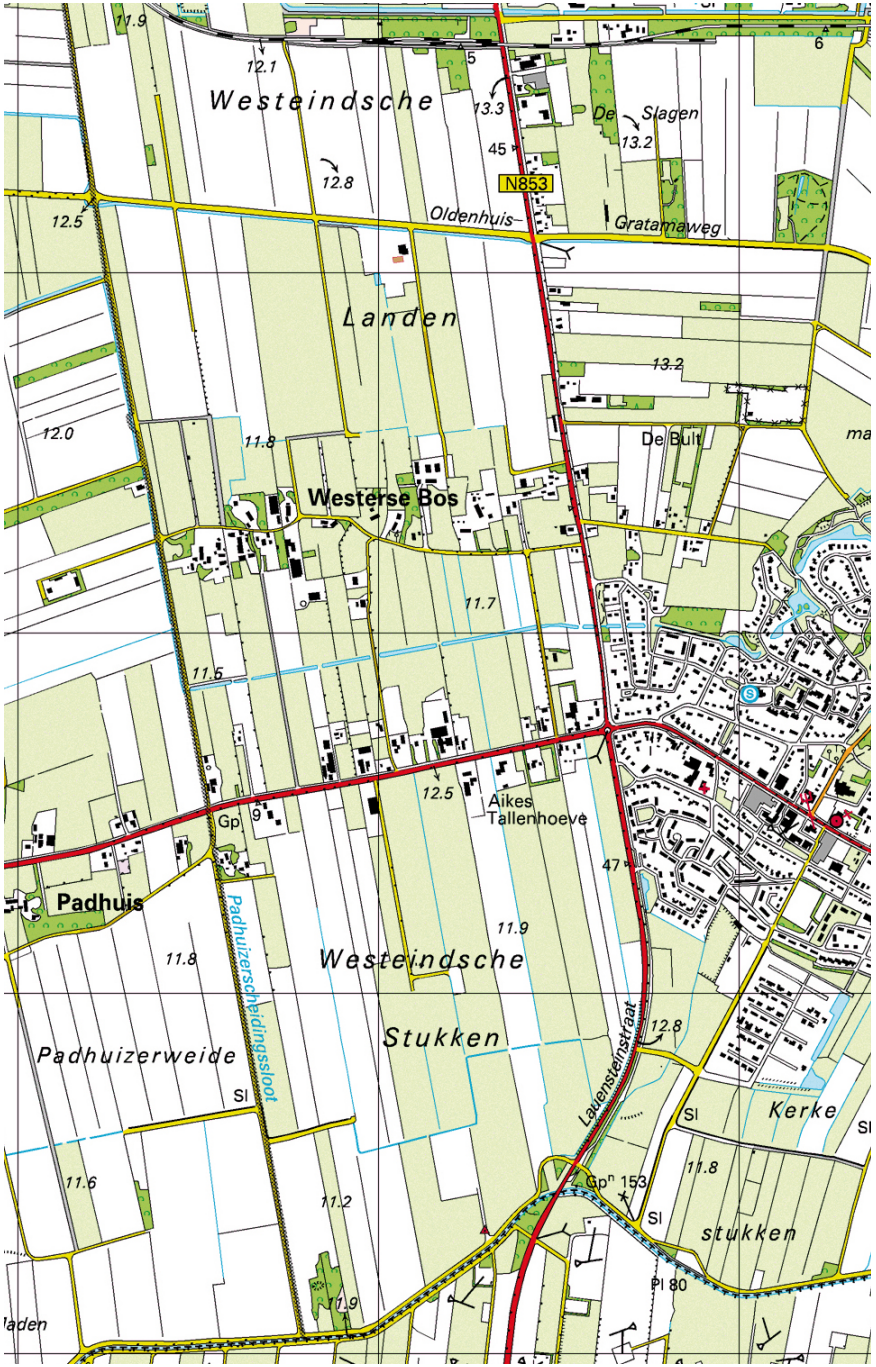
[11] De Jong, 1982 pagina 258.

[12] De Jong, 1982, pagina 267.



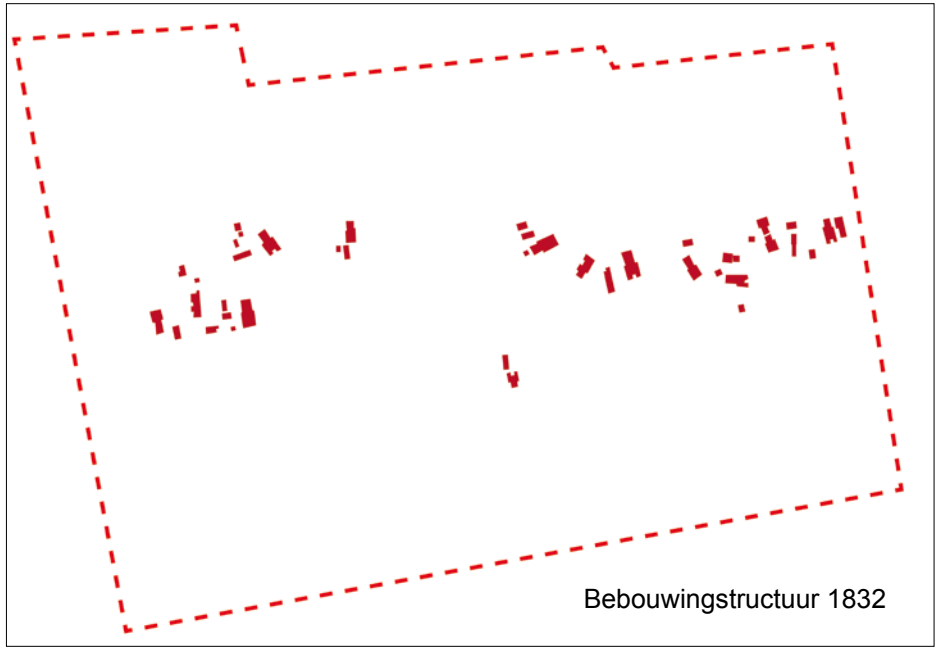
1773 - 1794

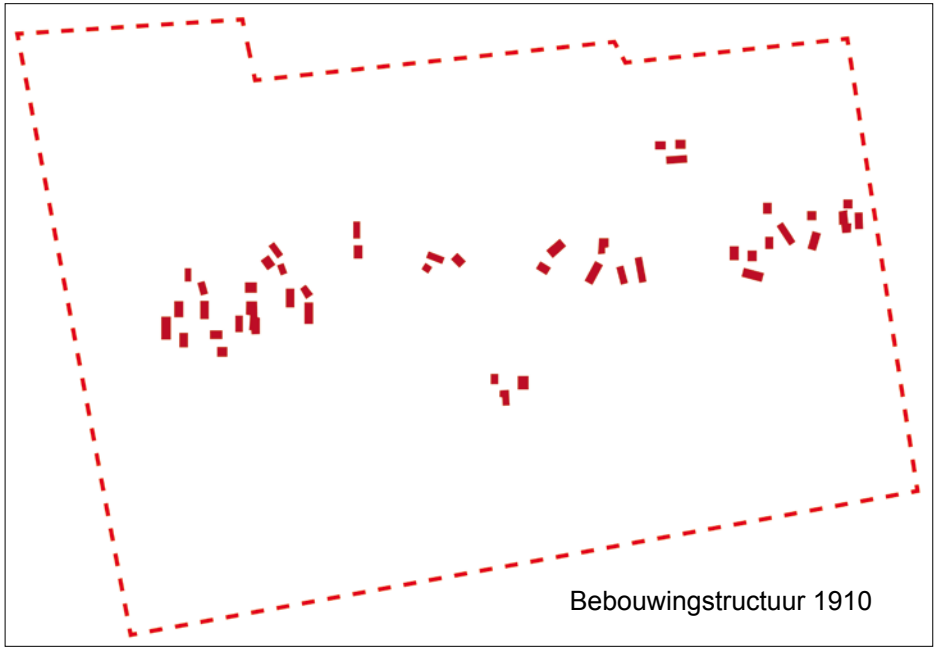
Westerse Bos en omgeving



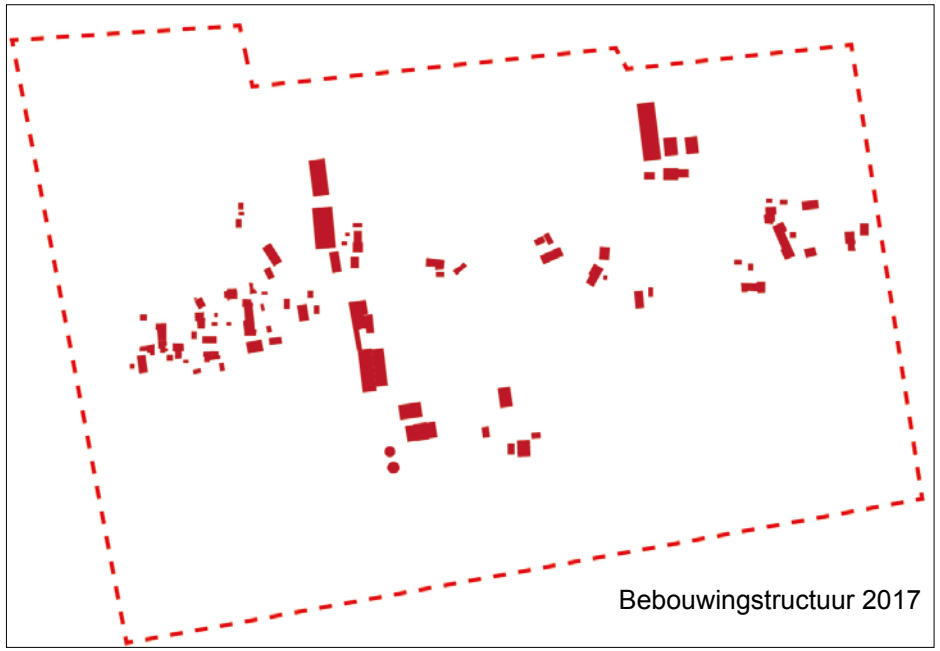
2005

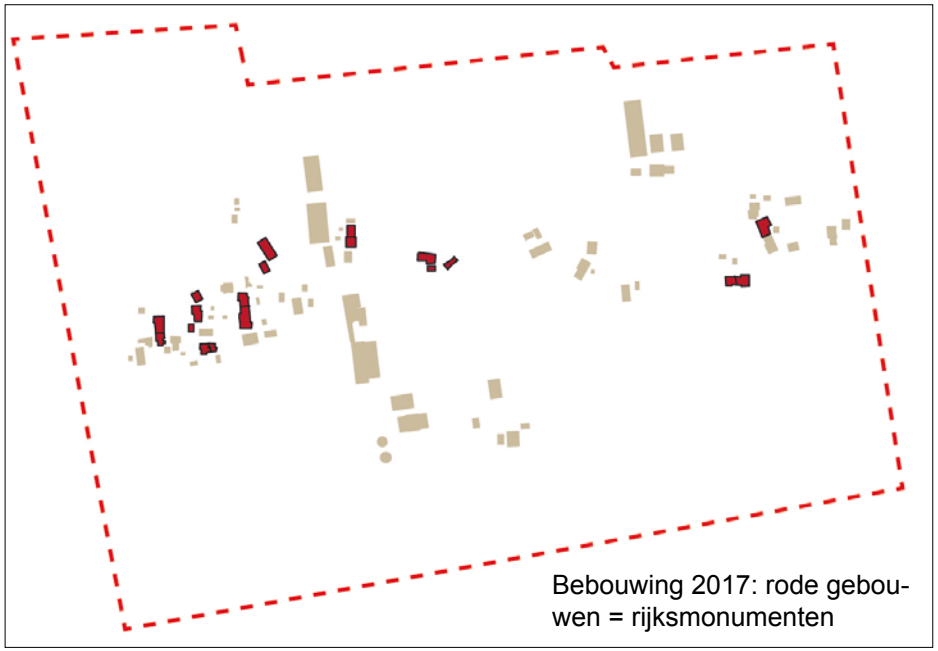

Ruimtelijke structuur Westerse Bos
in historisch perspectief





Stippellijn = grens plangebied bestemmingsplan





4 De ruimtelijke structuur van Westerse Bos

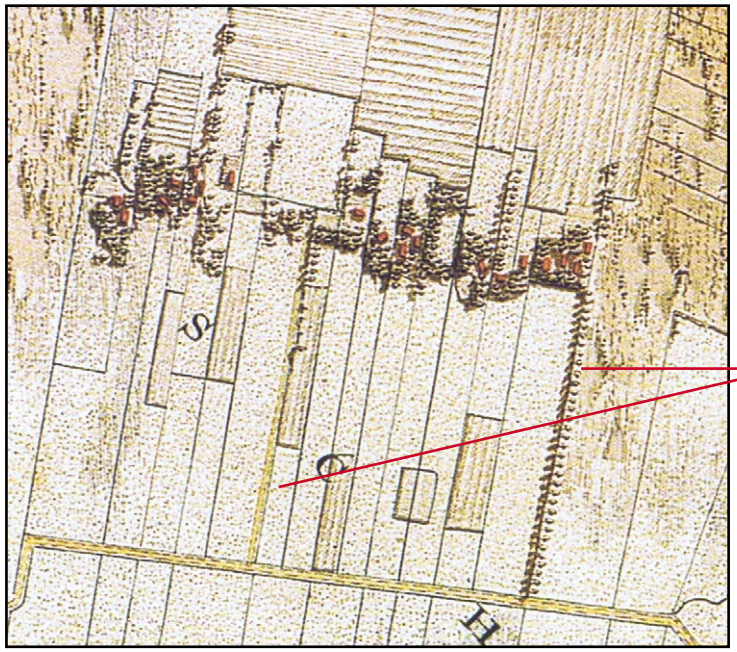
In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van Westerse Bos geanalyseerd. De ruimtelijke karakteristieken worden eerst apart beschreven en in hun cultuurhistorische context geplaatst. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de verschillende aspecten van de historische ontwikkeling van de huidige ruimtelijke structuur. Vervolgens wordt totaalbeeld gegeven waarbij de samenhang tussen de verschillende karakteristieken wordt geschetst en conclusie worden getrokken ten aanzien van het huidige ruimtelijk beeld. Uiteindelijk worden een aantal ruimtelijke voorwaarden geformuleerd.
De volgende ruimtelijke karakteristieken komen achtereenvolgens aan bod:
* Beschermd dorpsgezicht
* Bebouwingstructuur
* Wegenstructuur
* Verkavelingstructuur
* Groenstructuur
* Conclusies en ruimtelijke voorwaarden

Beschermd dorpsgezicht Westerse en Oosterse Bos
Zowel Westerse Bos als Oosterse Bos is sinds 1969 een beschermd dorpsgezicht. De toelichting bij het besluit van beide buurschappen is gelijk met uitzondering van de hieronder cursief geschreven tekst. De toelichting is als volgt geformuleerd: “Oud-Schoonebeek is één van de streekdorpen, die op de drentse veengronden in de zuid-oosthoek van de provincie tot ontwikkeling zijn gekomen. De structuur van dit type nederzetting wijkt sterk af van de aanleg van de plaatsen, welke op de diluviale gronden zijn ontstaan, z.g. brinkdorpen. Het karakter van vele van de langgerekte streekdorpen is door alllerlei wijzigingen en vernieuwingen sterk veranderd, het dorpsbeeld heeft daarbij veel aan aantrekkelijheid ingeboet. Een gunstige uitzondering op deze ontwikkeling vormt Oud-Schoonebeek, waarvan een tweetal delen, de buurschappen ‘Oosterse Bos’en ‘Westerse Bos’ in oorspronkelijke staat bewaard is gebleven. De hier aanwezige boerderijen behoren tot de mooiste die in dit gewest worden aangetroffen. *De buurschap Westerse Bos, gelegen ten noorden van de Nieuw Amsterdamseweg, bestaat uit een aantal aan de Linthorst Homanlaan (*opm.: straatnaam anno 2018: Westersebos*) liggende boerderijen, waarvan vooral de nrs 5, 8-10, 12-14, 11-13, 17, 21, 23, 26-28 en 30 van bijzonder goede kwaliteit zijn. Vele van de onder deze nummers ressorterende opstallen zijn nog voorzien van met riet beklede topgevels en bestaan nog ten dele uit vakwerkbouw. De wijze waarop de hoeven aan beide zijden van de weg gesitueerd zijn, op zich ver landinwaarts uitstrekkende paralelle kavels, verleent aan de buurschap een voor het Drentse streekdorp typerend karakter. Voor het behoud van het aspect zijn de mede binnen de omgrenzing getrokken akkers onontbeerlijk”.*

Bebouwingstructuur
De Hottingeratlas uit 1773 – 1794 laat zien dat Westerse Bos uit enkele naast elkaar liggende, clusters bebouwing bestond (zie pag. 24). In vergelijking met Middendorp en Oosterse Bos leek de bebouwing van Westerse Bos in die tijd het meest op de lineaire bebouwingstructuur die zo karakteristiek is voor historische agrarische veenontginningen. Echter bij een gebruikelijke lineaire structuur is de hoofdweg (of de beek) de ontginningsas waarlangs bebouwing staat op min of meer dezelfde rooilijn en met dezelfde nokrichting. De Hottinger-atlas uit 1773 – 1794 geeft bij Westerse Bos daarentegen geen doorgaande weg direct langs de bebouwing weer.
De kadastrale kaarten van 1832 zijn de eerste kaarten in Nederland waarbij de bebouwing en percelen op schaal zijn weergegeven. In 1832 bestond de bebouwing van Westerse Bos uit twee grote groepen boerderijen met daartussen een alleenstaande boerderij met schuur (zie pag. 22). Het oostelijke cluster zou ook als een verspringende rij boerderijen kunnen worden omschreven. Echter, hoewel de boerderijen in het oostelijke deel meer op één lijn lijken te liggen, is niet echt sprake van één rooilijn. Bovendien hadden de boerderijen verschillende nokrichtingen. Van een ‘normale’ lineaire structuur was dus geen sprake.
De bebouwingstructuur van het westelijke cluster doet denken aan die van een klein esdorp. Er is namelijk sprake van een losse structuur met één of enkele hoofdgebouwen (boerderijen) met meerdere bijgebouwen. Binnen en tussen de clusters zijn grote en kleine open ruimten en doorzichten. Zoals uit de analyse van hoofdstuk drie is gebleken, werden de boerderijen in deze clusters bewoond door groepjes familieleden. Voor geheel Westerse Bos gold dat er sprake was van grote variatie van de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en daarmee ook van nokrichtingen. In 1832 was er nog steeds geen bebouwing langs de Europaweg.

Rond 1910 was de bebouwingstructuur in Westerse Bos zelf relatief weinig veranderd. Het westelijke deel was enigszins verdicht door de toename van het aantal schuren en boerderijen. Daarnaast waren er enkele boerderijen met schuren buiten de reeds bestaande clusters bijgekomen en op andere plaatsen boerderijen of schuren verdwenen (zie pag. 22). Echter, als geheel was de bebouwingstructuur van het buurtschap weinig veranderd. Ook de korrel (omvang) van de gebouwen was vrijwel hetzelfde gebleven. Gegeven deze omvang bestond het merendeel van de bebouwing uit boerderijen met, in omvang verschillende, schuren.
In 1910 was vooral de bebouwing buiten het buurtschap, namelijk langs de Europaweg, toegenomen.

Ook in de periode 1910 – 1975 veranderde de hoofdstructuur van het buurtschap vrijwel niet. Zoals gebruikelijk in een agrarische omgeving werden er



1773 - 1794

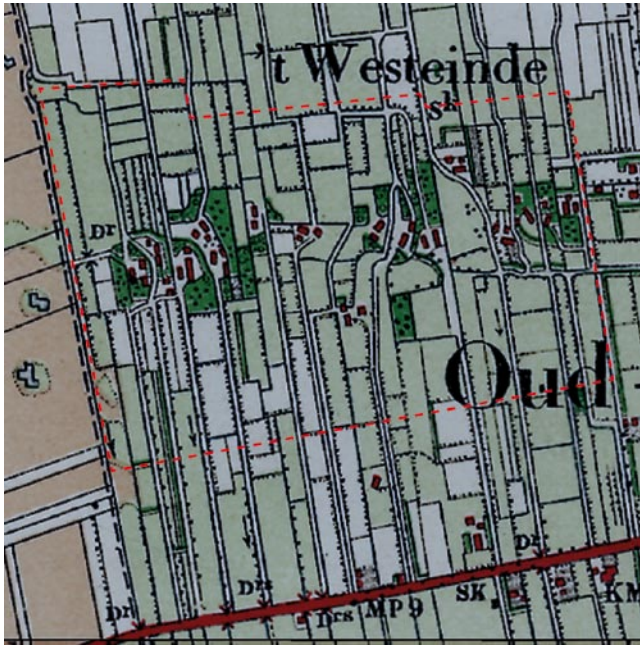
(kaart niet noord -zuid gericht)

paden



Kadastrale kaart 1832

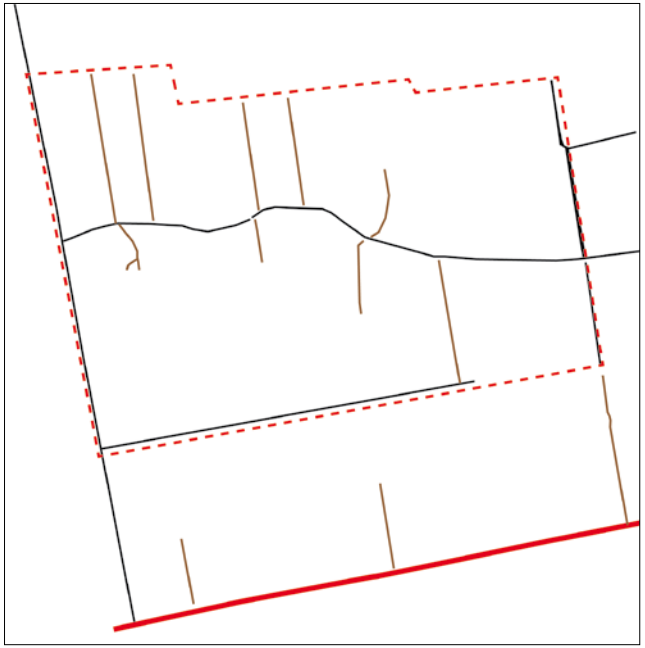
pad als kadastraal perceel



Chromotopografische kaart 1910



Padenstructuur 1910; paden vanuit bebouwing



Paden- en wegenstructuur 2017

natuurlijk wel schuren of boerderijen veranderd of afgebroken en herbouwd.
Na 1975 is er een aantal gebouwen, vooral schuren, toegenomen waarbij zowel de korrel als ligging van deze nieuwbouw afwijkt van de historische bebouwingstructuur. De omvang van deze schuren is namelijk niet alleen groter, zij zijn ook recht op de kavel geplaatst. Bovendien is een deel van deze schuren buiten de bestaande bebouwing geplaatst waardoor ze ook vrij prominent in het zicht staan. Vooral de omvangrijke schuren aan de zuidkant van Westerse Bos hebben geleid tot een verdichting van de voormalige open ruimte tussen het buurtschap en de Europaweg. Deze verdichting is verder versterkt door de recente nieuwbouw van oliewinningsinstallaties.

Wat betreft de architectuur en het materiaalgebruik kan worden geconcludeerd dat de agrarische oorsprong nog steeds in de huidige bebouwing wordt weerspiegelt door de relatief grote omvang van het hoofdgebouw en een veelheid aan, in omvang en functie verschillende, bijgebouwen.
Ook het materiaalgebruik weerspiegeld op veel plaatsen nog het historische karakter. Oorspronkelijk gebruikte men voor de bouw van de boerderijen en bijgebouwen materialen die voorhanden waren. De grote rieten kap, de topgevels van riet, hout of zelfs heideplaggen zijn hier voorbeelden van. Evenals de versieringen van stro aan de zijgevels van schuren en schaapskooien en het gebruik van Bentheimer kalksteen. Bij de oudste boerderijen is het gebruik van vakwerk nog aanwezig. Van latere datum is het gebruik van dakpannen en baksteen. Van alle boerderijen is het merendeel tegenwoordig in gebruik als woonhuis. Bijzonder in Westerse Bos is de aanwezigheid van een oude hoge (voorraad)schuur bij de groep boerderijen in het westelijke deel van het buurtschap. Hier staat ook nog een restant van een aardappelopslagschuurtje. Het oudste type boerderij van Drenthe, het hallenhuis, is ook te vinden in Westerse Bos. Het basiskenmerk van het hallenhuis is de vrijstaande gebintconstructie waarop het dak rust. Het woonhuis en het agrarische gedeelte, de deel, bevonden zich onder één dak waarbij er oorspronkelijk geen scheiding bestond tussen het woon- en het agrarische gedeelte. Karakteristiek voor het hallenhuis zijn ook de lage gootlijnen en grote dakvlakken van riet (vroeger stro). Bij de oudste boerderijen ligt de baanderdeur vaak richting de weg. Zo kon de boer immers gemakkelijk met het vee en materiaal naar het land.
Van de drie buurtschappen kent Westerse Bos de meeste boerderijen, al dan niet met bijbehorende schuren, die een rijksmonumentale status hebben (zie pag. 22).
Andere boerderijen zijn van latere leeftijd, soms uit de 20ste eeuw, en hebben dan ook meestal (gedeeltelijk) een pannen dak. Daarnaast zijn, zoals vaak bij boerderijen, in de loop der tijd her- en verbouwingen geweest. Hierbij is in een aantal gevallen sprake van modern materiaalgebruik zoals kunststof kozijnen, asbest platen of moderne gevelstenen uit de 20ste eeuw. De ene keer is daarbij wel en de andere keer niet gebruik gemaakt van een historiserende stijl. Zo is de boerderij op Westerse Bos 8 een voorbeeld van een historiserende stijl herbouwd.
Sommige boerderijen bij Schoonebeek en omgeving hebben Duitse karakteristieken. Zo werd wel Bentheimer zandsteen gebruikt voor plinten, gevelstenen of waterputten.
Westerse Bos kent ook een aantal opvallende typen boerderijen. Zo bestaan de dubbele boerderijen op huisnummers 8–10, op 11–13 en op 12–14 uit twee delen die aan elkaar vast zijn gebouwd.

Al met al betekent dit dat de historische losse bebouwingstructuur waarbij de boerderijen met bijgebouwen in onregelmatige groepjes met verspringende rooilijnen bij elkaar liggen vrij gaaf en herkenbaar aanwezig is. Deze structuur is echter voornamelijk waarneembaar in het buurtschap zelf. Dit in tegenstelling tot het visuele beeld van buitenaf richting het buurtschap. De grote nieuwbouwschuren en de NAM-locaties bepalen aan de zuidkant het beeld en belemmeren het zicht op de historische bebouwingstructuur van Westerse Bos.
Daarnaast is door de toename van de bebouwing langs de Europaweg het zicht in de loop der tijd ook beperkter geworden. De historische situering waarbij vanaf het noorden (het veen) zicht was op het buurtschap, en andersom vanuit het buurtschap zicht op de omliggende landschap is nog vrij goed aanwezig. Aan de noordzijde van het buurtschap zijn de zichtlijnen op het landschap dan ook behouden gebleven en vanaf de Oldenhuis-Gratemaweg is nog steeds zicht op het buurtschap.

Wegenstructuur
De huidige Europaweg werd al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 weergegeven. Daarnaast liepen er in die tijd twee paden vanaf Westerse Bos richting deze weg. Beide paden liepen evenwijdig aan de strokenverkaveling, terwijl het oostelijke pad eveneens aan beide zijden was beplant met bomen (zie kaart op pag. 24).

De kadastrale kaarten van 1832 werden voor de eigendomsbelastingen gemaakt waardoor bepaalde topografische gegevens niet of minder duidelijk werden weergegeven. Dit betekent bijvoorbeeld dat (voet)paden op de kaart werden gezet indien het pad een eigen perceelnummer had. Indien het geen eigen perceelnummer (= eigenaar) had, dan werd het niet op de kaart gezet. Uit de vermelding van het grondgebruik in de kadastrale legger kan dan een pad of weg worden herleid. Voor de reconstructie van de totale wegenstructuur is hier een combinatie van militaire, topografische en kadastrale kaarten



1930



1935



1955



1963



1975



1987

Bron: Gemeente Emmen

gebruikt.
De kadastrale kaart van 1832 van Westerse Bos laat slechts aan de oostzijde van het buurtschap een oost – west gericht pad zien. De kaart uit 1910 geeft een uitgebreidere padenstructuur weer. Vanuit de verschillende clustertjes boerderijen liepen onverharde paden richting zowel de Europaweg als het veen. De padenstructuur liep hierbij evenwijdig aan de strookvormige verkavelingstructuur (zie kaart en tekening op pag. 24). Zoals al weergegeven op deze kadastrale kaart laten ook de topografische kaarten in het oosten van het buurtschap een stukje, oost – west gericht pad zien. Het pad liep ook in die tijd nog niet door richting de andere clusters boerderijen. Al met al was in die tijd de padenstructuur in lijn met de verkavelingstructuur noordwest – zuidoost gericht. Bijzonder detail is dat het aantal paden dat richting Europaweg liep in Westerse Bos hoger is dan in de twee andere buurtschappen. Ook liepen er in Westerse Bos meerdere paden direct naast elkaar. In tegenstelling tot Westerse Bos kende Middendorp slechts één zo'n 'dubbelpad' met twee paden direct naast elkaar. Oosterse Bos kende geen dubbelpaden. In tegenstelling tot de beide andere buurtschappen liepen er rond 1910 ook al veel paden vanuit Westerse Bos richting het noordelijk gelegen veen.

In de crisisperiode van de jaren dertig van de vorige eeuw is in het kader van de werkverschaffing een nieuwe, verharde oost – west georiënteerde, weg aangelegd die de verschillende cluster boerderijen met elkaar verbond (zie kaart op pag. 26). Hierbij volgde de weg aan de oostzijde het oorspronkelijke pad en werd de weg vervolgens westwaarts langs de reeds bestaande bebouwing geleid. Deze fasering in de tijd heeft geleid tot het bochtige tracé waarbij de passant een grote diversiteit aan grotere en kleinere ruimten en doorzichten passeert met gevarieerde clustertjes van 'verspringende' bebouwing. Hiermee wijkt het tracé dus af van veel andere randveenontginningen waar de weg vóór of tegelijkertijd met de bebouwing als ontginningsas werd aangelegd.
In 1930 was noord - zuid lopende weg, de huidige N853, verhard. De huidige Klaassensweg is na 1935 verhard.

In tegenstelling tot de beide andere buurtschappen nam in de periode 1930 – 1935 het aantal paden in Westerse Bos richting het veen vrijwel niet meer toe. In Westerse Bos waren de paden namelijk al in vóór 1910 aangelegd.
De vondst van het olieveld tijdens WOII leidde vooral na de oorlog tot grote infrastructurele werken in Schoonebeek en omgeving. In 1955 waren de Oldenhuis-Gratemaweg en, in het verlengde daarvan, de Valendisweg aangelegd. In tegenstelling tot de omgeving van de andere twee buurtschappen werden in Westerse Bos geen verharde wegen langs de bestaande perceelsgrenzen richting de jaknikkers aangelegd. De jaknikkers bij Westerse Bos werden in 1955 nog benaderd vanaf de N853 en Klaassensweg (zie kaart op pag. 26)

In de periode 1955 – 1963 verdween vooral het een aantal onverharde paden richting Europaweg. Ten noorden van Westerse Bos was het aantal jaknikkers toegenomen. De toegang tot deze installaties vond deels plaats via de reeds bestaande paden. In 1973 waren de paden richting de jaknikkers als verhard weergegeven. Omdat er meer jaknikkers in de directe omgeving van Westerse Bos stonden dan rondom de beide andere buurtschappen lagen hier ook meer wegen. Vergelijkbaar met de andere buurtschappen volgden deze verharde wegen ook hier de oude paden- en verkavelingstructuur. Met het verdwijnen van de jaknikkers, vooral na de tweede helft van de jaren tachtig zijn ook een aantal paden verdwenen. Echter, tot op de dag zijn er vanaf de Oldenhuis



Westerse Bos; restant historisch pad richting veen



Links: 1832; verkavelingstructuur met bebouwing

Rechts: 1910 verkavelingstructuur met bebouwing





Links: 2017; verkavelingstructuur met bebouwing

Gratemaweg nog steeds (restanten van) paden aanwezig (zie kaart pag. 20).
Ten behoeve van de oliewinning is na 1987 in het gebied tussen Westerse Bos en de Europaweg, loodrecht op de historische verkavelingstructuur, een pad naast de pijpleidingen en de brede afwateringsloot aangelegd. Deze optelsom van pad, buizen en brede sloot dwars op de oude structuur in een gebiedje van nog geen kilometer breed heeft er in visueel opzicht tot een rommelig geheel geleid. De verschillende loodrecht op elkaar staande structuren concurreren visueel met elkaar waardoor de historische noord – zuid structuur een stuk minder herkenbaar is in het veld.

Verkavelingsstructuur.
De kadastrale kaarten uit 1832 zijn de eerste kaarten waarop de verkavelingsstructuur op schaal zijn weergegeven. De zo karakteristieke strokenverkaveling waarbij het recht van opstrek vanaf het Schoonbekerdiep tot ver in het veen liep is goed herkenbaar op de kaart (zie pagina 28). Oorspronkelijk liep ten noorden van Westerse Bos de strokenverkaveling voorbij het Stieltjeskanaal. In de eerste helft van de 20ste eeuw werden deze stroken doorbroken door de optelsom van de aanleg van het Stieltjeskanaal, Kanaal A, de goederenspoorlijn, de Oldenhuis-Gratemaweg en tenslotte het industrieterrein Vierslagen. Uiteindelijk is de verkavelingsstructuur tussen Westerse Bos en de Oldenhuis-Gratemaweg goed behouden gebleven, terwijl de structuur in het gebied tussen deze weg en de spoorlijn redelijk goed herkenbaar is gebleven.

De ruilverkaveling uit de tweede helft van de vorige eeuw heeft relatief weinig invloed op de verkavelingstructuur ten noorden van Westerse Bos gehad. Ten zuiden van Westerse Bos zijn wel nog enkele percelen samengevoegd.
In de periode 1965 – 1975 werd tussen de Europaweg en Westerse Bos de karakteristieke noord – zuid gerichte strokenverkavelingsstructuur voor het eerst doorbroken door de aanleg van de al eerder genoemde brede oost – west gerichte afwateringsloot halverwege de Europaweg en het buurtschap. De aanleg van buizen, pad en brede sloot heeft de noord – zuid structuur visueel verzwakt.
Bijzonder detail van de huidige verkaveling bij alle drie buurtschappen is het (micro)reliëf dat mede is ontstaan als gevolg van het recht van opstrek. Door dit recht bewerkte iedere individuele boer zijn eigen strook veen. Dit betekent dat her en der nog veenlagen aanwezig zijn die in hoogte variëren door verschillen in inklinking, oxidatie, veenbranden ten behoeve boekweitteelt, al dan niet voortdurend opbrengen van mest of afsteken van turf voor eigen gebruik. Daarnaast is door het (gedeeltelijk) verdwijnen van het veen de pleistocene ondergrond met zijn dekzandkoppen aan het oppervlak komen te liggen. Deze combinatie van de ondergrond en ontginning zorgt in de gehele omgeving van Schoonebeek en Nieuw-Schoonbeek voor een bijzonder (micro)reliëf op kavelniveau.


Strookverkaveling en micoreliëf; golvend terrein en historisch pad op voormalig ‘veendijkje’.



Groenstructuur 1910



Groenstructuur 2017

Groenstructuur

Oorspronkelijk bestond het groen in alle drie buurtschappen vrijwel geheel uit ‘gebruiks’groen; groen dus dat vooral nuttig was voor het dagelijks gebruik en niet zozeer als tegenwoordig voor de sierwaarde. Het betrof vooral erfbosjes, fruitboomgaarden, perceelsrandbegroeiing en moestuinen. De bosjes en randbegroeiing deden dienst als veekering en/of hak-, gereedschap- of bouwhout.

Al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 leken de boerderijen in een groene oase te liggen (zie pag. 24). Rondom de bebouwing was veel beplanting van bomen, bosjes en perceelsbegroeiing. In Westerse Bos was bovendien een pad richting de huidige Europaweg beplant met bomen en ook enkele perceelsranden richting het veen waren beplant.

Ook de kaart van 1910 laat de karakteristieke erfbosjes en opgaande beplanting rondom de bebouwing goed te zien (zie pag. 30).

De topografische kaart van 1910 maakt een onderscheid tussen hagen (heggen), bomen of houtwallen/hakhoutstroken. In vergelijking met de twee andere buurtschappen had Westerse Bos relatief veel hagen (en bomen als perceelsrandbegroeiing. Deze hagen als perceelsrand lagen vooral tussen het buurtschap en de Europaweg en in mindere mate in noordelijke richting het veen. Aan de noordzijde van het buurtschap lagen zij vooral rondom de weilandjes dicht bij de bebouwing (zie tekening op pag. 30). Verder naar het noorden lagen de akkers en hier waren hagen als veekering dus niet nodig.

Nadat in de jaren dertig van de vorige eeuw de oost – west gerichte weg was verhard, zijn nadien langs deze weg bomen geplant. De kaart van 1955 geeft deze laanbeplanting goed weer. Opmerkelijk is dat er geen bomen ter hoogte van het meest westelijke groepje boerderijen staan weergegeven op de kaart (zie pag. 26).

Vanaf 1955 zijn de zo karakteristieke erfbosjes in het oostelijke deel van Westerse Bos wat afgenomen. De bosjes of bomengroepen rondom de boerderijen in het westelijke deel hebben daarentegen goed stand gehouden.

Ook nam de perceelsrandbeplanting (bomenrijen en hagen) na 1955 zodanig af dat zij vrijwel allemaal zijn verdwenen. Tussen het Westerse Bos en de Europaweg staan nog enkele restanten van bomenrijen. Deze restanten staan echter vooral ten zuiden van het plangebied van het bestemmingsplan. Richting het noorden herinneren ook enkele bomenrijen nog aan de oude perceelsrandbegroeiing.

De conclusie is dat Westerse Bos nog steeds een aantal cultuurhistorische groenstructuren kent die nauw samenhangen met het agrarische verleden van deze veenontginning en die tot op de dag van vandaag beeldbepalend zijn voor het buurtschap. Het betreft vooral de bosjes en solitaire bomen op en rond de privéterreinen en (restanten van) bomenrijen of houtwallen. Hoewel niet direct gerelateerd aan de veenontginning en pas in de 20ste eeuw aangeplant, is de laanbeplanting langs de weg Westersebos inmiddels beeldbepalend. Ook is de aanwezigheid van grasbermen, of beter; de afwezigheid van sierbeplanting in de berm, in cultuurhistorisch opzicht belangrijk omdat het mede het landelijke en dorpse karakter bepaalt. Voor de aanwezige monumentale en waardevolle bomen en groenstructuur verwijzen wij naar de gemeentelijke bomenlijst op pagina 62 van dit rapport



Boomgroepen en bosjes bij bebouwing

Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos



Conclusie en ruimtelijke voorwaarden
De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als ‘strooigoed’ zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen zowel de boerderijen als de verschillende clusters boerderijen is tot op de dag van vandaag nog goed herkenbaar.

De nog aanwezige strookvormige verkavelingstructuur en de daaraan evenwijdige paden en restanten beplanting, in combinatie met her en der microreliëf, geven nog steeds een goed beeld van de historische langwerpige strookverkaveling die samenhing met het recht van opstrek richting Schoonerbekerdiep en het veen.
Deze strokenverkaveling is vooral rondom het meest westelijke en het meest oostelijke deel van Westerse Bos nog het meest gaaf aanwezig. In het middelste deel van het buurtschap is deze deels verdwenen door samenvoeging van kavels en de bouw van omvangrijke schuren en oliewinningsinstallaties.
De oost – west gerichte brede afwateringssloot met weg en pijpleidingen verstoren bovendien het beeld.

Het opgaand groen van de bosjes rondom de losjes gegroepeerde boerderijen is voor het merendeel aanwezig. Dat geldt in veel mindere mate voor de bomenrijen en perceelsrandbegroeiing. Alle hagen als perceelsrand zijn verdwenen en de huidige bomenrijen zijn slechts enkele relicten uit een veel groter bestand aan houtopstanden uit het verleden.

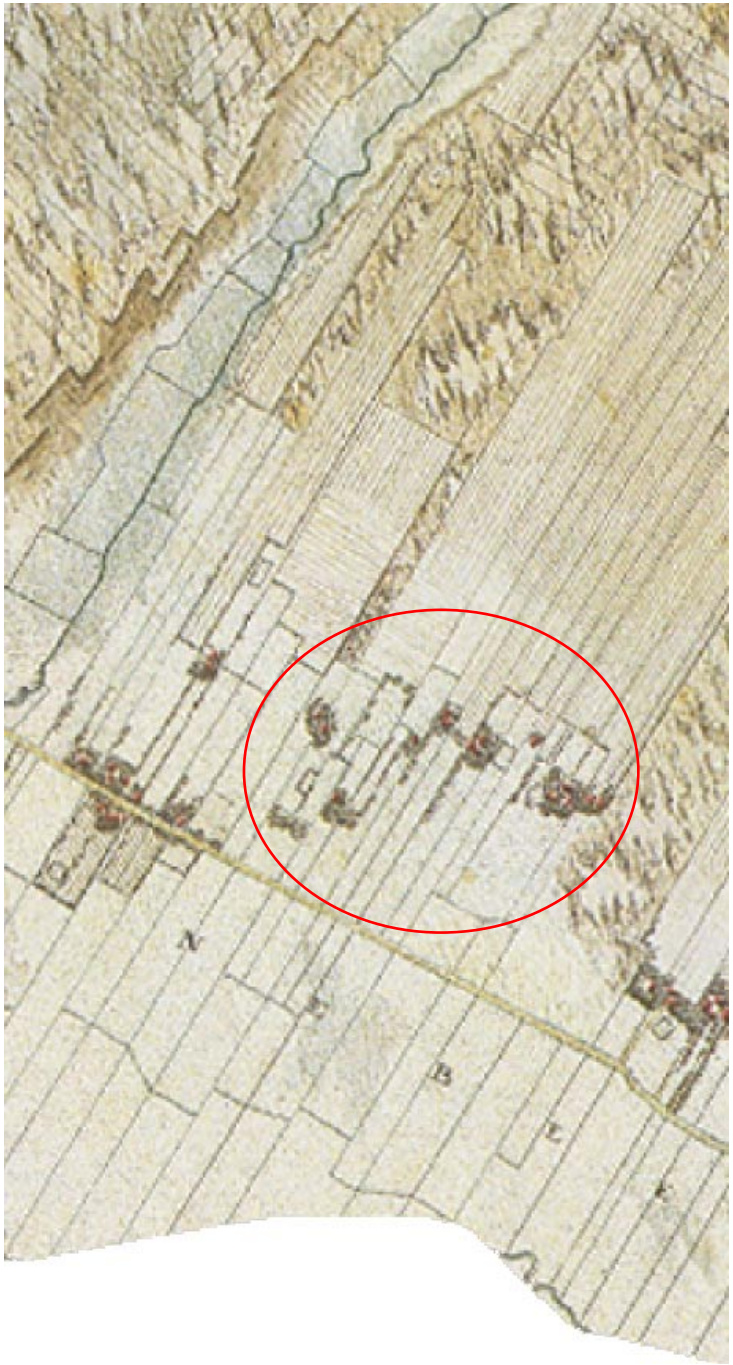
Al met al zorgt in het Westerse Bos de optelsom van de nog aanwezige historische bebouwingstructuur en groenstructuur en in mindere mate verkavelingstructuur en wegenstructuur voor een grote cultuurhistorische en visueel ruimtelijke samenhang. Dit geldt vooral voor het westelijke gedeelte van het buurtschap met het groepje rijksmonumentale boerderijen en bosjes.



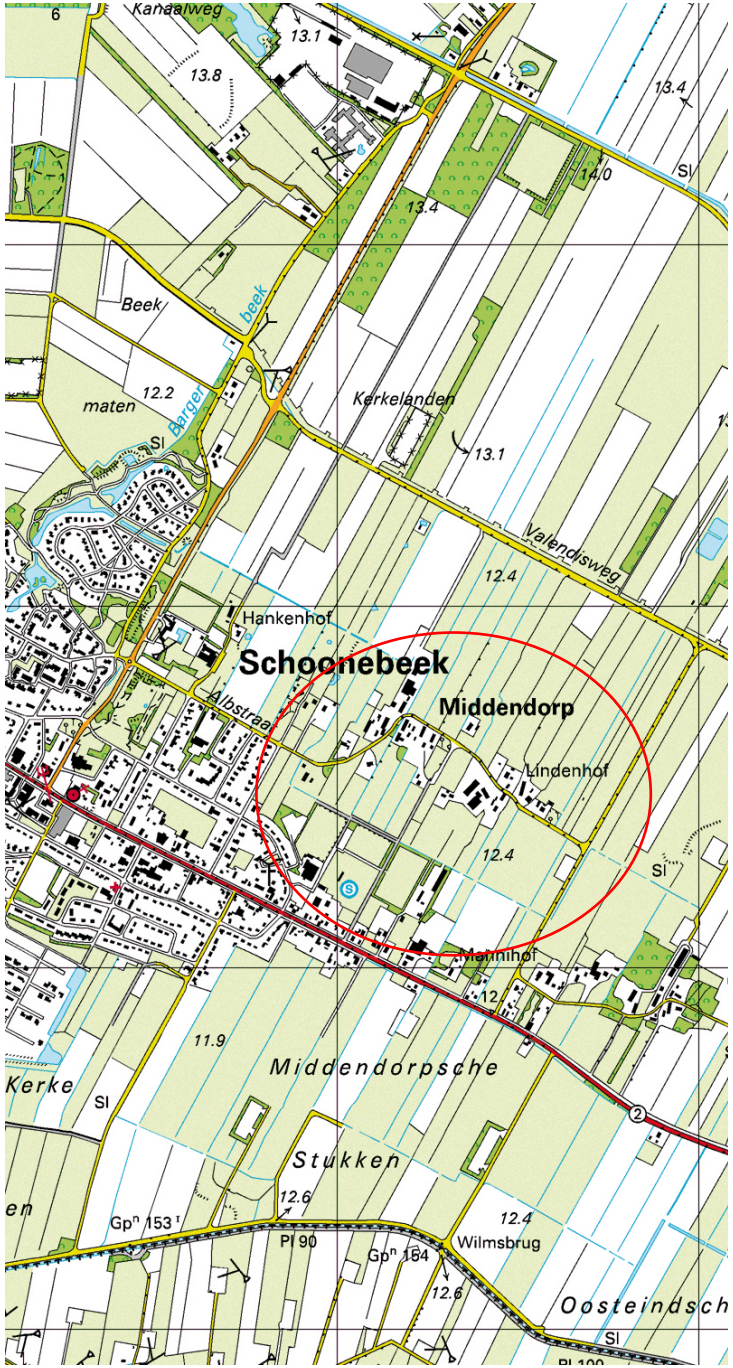
Zuidzijde Westerse Bos: optelsom brede afwateringsloot, weg, pijpleidingen, NAM-locatie en grote schuren verzwakken karakteristieke verkavelingstructuur en belemmeren zicht op bebouwing van het buurtschap.

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke voorwaarden:
* Westerse Bos is een beschermd dorpsgezicht
* Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert.
* Open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen.
* Karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonebekerdiep en het voormalige veen in het noorden.
* Onverharde paden evenwijdig aan de strokenverkaveling.
* Opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden.
* Open ruimtes en zichtlijnen tussen Westerse Bos en de Europaweg en Westerse Bos richting het noorden.
* Waardevol reliëf in en rond de nederzetting
* Besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing.
* Karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling.
* Bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg zijn beide beeldbepalend.
* Bomen langs de hoofdweg bepalen mede besloten beeld.

Middendorp en omgeving

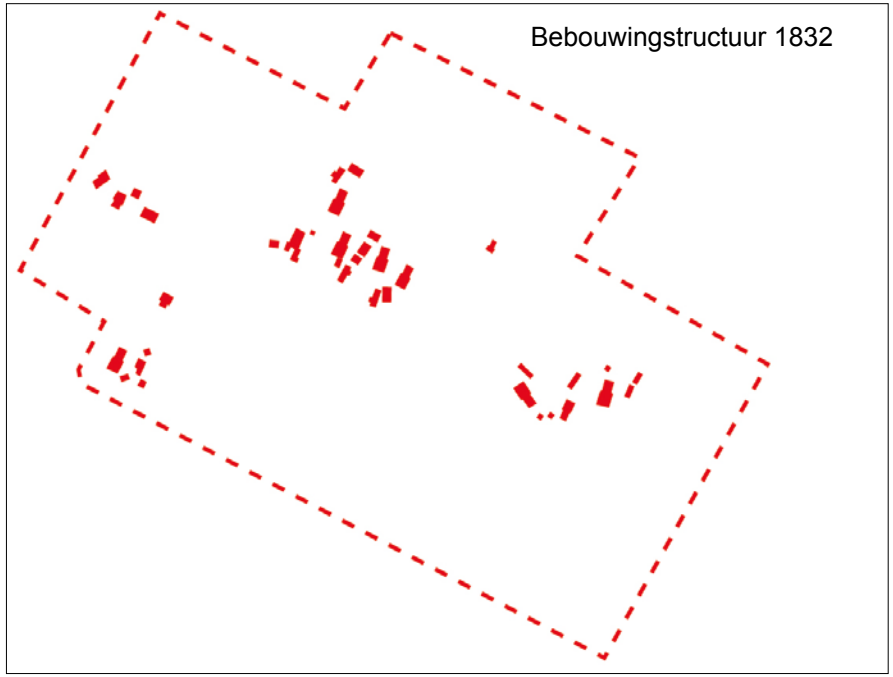


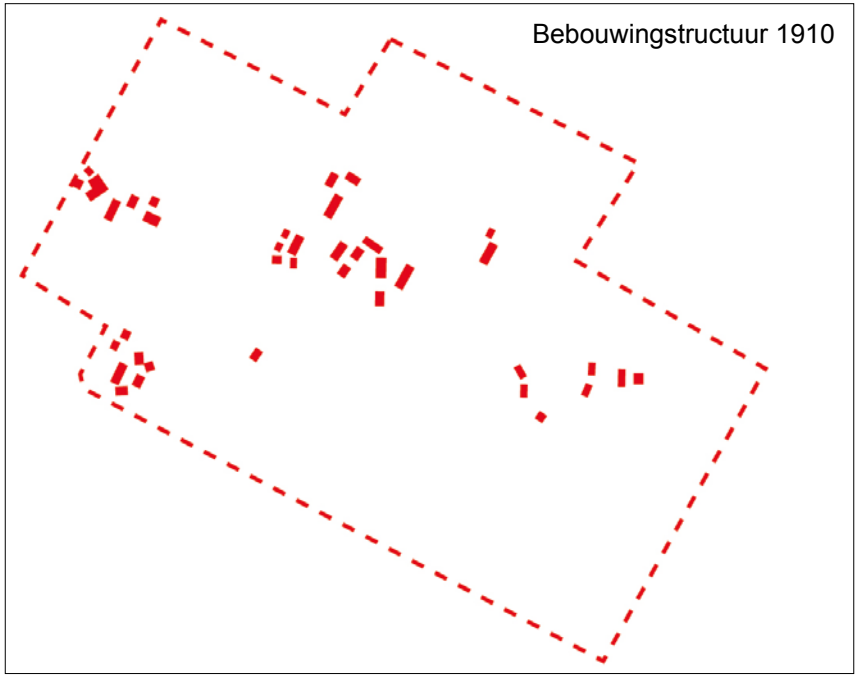
1773 - 1793

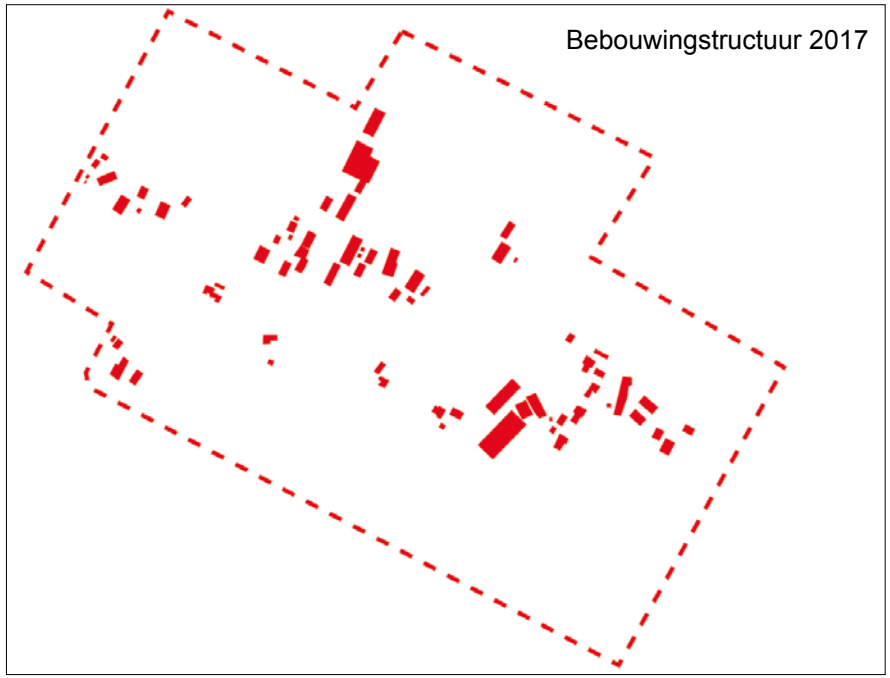


2005

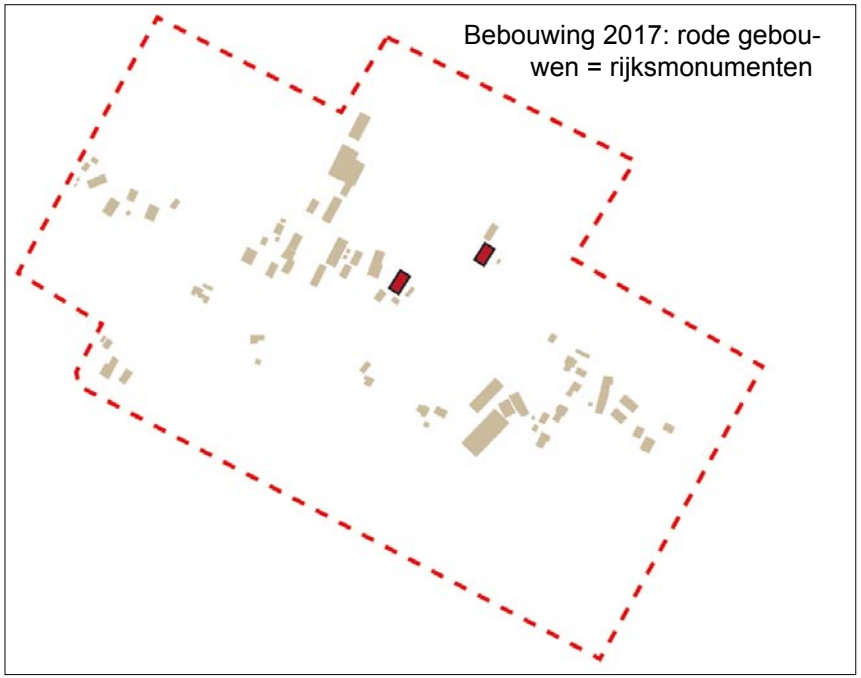

Ruimtelijke structuur Middendorp
in historisch perspectief







Stippellijn = grens plangebied bestemmings-plan



5. De ruimtelijke structuur van Middendorp

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van Middendorp geanalyseerd. De ruimtelijke karakteristieken worden eerst apart beschreven en in hun cultuurhistorische context geplaatst. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de verschillende aspecten van de historische ontwikkeling van de huidige ruimtelijke structuur van Middendorp. Vervolgens wordt totaalbeeld gegeven waarbij de samenhang tussen de verschillende karakteristieken wordt geschetst en conclusies worden getrokken ten aanzien van het huidige ruimtelijk beeld

De volgende ruimtelijke karakteristieken komen aan bod:

* Bebouwingstructuur
* Wegenstructuur
* Verkavelingstructuur
* Groenstructuur
* Conclusies en ruimtelijke voorwaarden

Bebouwingstructuur

De Hottingeratlas uit 1773 – 1794 laat zien dat Middendorp, in tegenstelling tot de meeste oude agrarische veenontginningen in andere delen van Nederland, geen lineaire bebouwingstructuur had maar dat het buurtschap uit een paar losse groepjes boerderijen bestond. De clustertjes boerderijen lagen op enige afstand van elkaar en niet op één lijn (zie kaart op pag. 34). Deze structuur verschilt met die van bijvoorbeeld Roswinkel, een andere randveenontginning in de gemeente Emmen. Roswinkel kende een lineaire bebouwingsstructuur langs twee wegen en geen onregelmatige clustertjes

De kadastrale kaarten van 1832, gemaakt ten behoeve van eigendomsbelastingen, zijn de eerste kaarten in Nederland waarbij de bebouwing en percelen op schaal in kaart zijn gebracht. In 1832 bestond de bebouwing van Middendorp uit een viertal, in omvang variërende, clusters en twee alleenstaande boerderijen. Binnen en tussen de clusters waren grote en kleine open ruimten en doorzichten (zie tekening op pag. 36). De losse bebouwingstructuur van ieder clustertje doet denken aan die van een mini esdorp. Vergelijkbaar met een esdorp was namelijk sprake van verspringende rooilijnen van de gebouwen met een grote variatie in de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en daarmee ook van nokrichtingen. Het lijkt wel of de gebouwen achteloos over het erf zijn gestrooid. Evenals bij Westerse Bos en Oosterse Bos is bij Middendorp uit alleen de bebouwingstructuur dan ook moeilijk het traject van de weg en de strookvormige verkavelingstructuur af te leiden.

In de periode 1832 – 1910 kwamen er her en der boerderijen en schuren bij en werden andere weer afgebroken. Echter, de bebouwingstructuur van het buurtschap veranderde niet (zie tekening op pag. 36). Ook de korrel (omvang) van de gebouwen in Middendorp zelf bleef vrijwel hetzelfde. In deze periode werden buiten het buurtschap, namelijk langs de Europaweg, wel enkele woningen opgericht. De korrel hiervan was duidelijk kleiner dan die in Middendorp zelf en aangenomen mag worden dat het hier geen boerderijen betrof. Eén van de redenen voor het ontstaan van bebouwing langs de Europaweg is dat het voor de bewoners van Middendorp ‘mode’ werd om een woning langs deze hoofdweg te plaatsen. Dergelijke woningen lagen dus binnen het eigendom van de opstrek.
De topografische kaart van 1910 geeft langs de Europaweg ook een kazerne weer. Daarnaast is een zwart vlaggetje getekend op deze kaart, een legenda-eenheid die staat voor ‘gemeentehuis’. (zie kaart op pag. 38). De vlag stond getekend op de plaats waar nu het ‘Mannihof’ staat. Deze legenda-eenheid, het vlaggetje, stond tot op de topografische kaart van 1963 vermeld.

In de periode 1910 – 1955 veranderde de hoofdstructuur van het buurtschap vrijwel niet. Zoals gebruikelijk in een agrarische omgeving werden ook in deze periode schuren en boerderijen veranderd dan wel afgebroken en herbouwd. Daarnaast kwam er in het buurtschap een aantal gebouwen bij en nam het aantal woningen langs de Euopaweg toe. Ondanks deze veranderingen bleef de losse bebouwingstructuur wel in stand.

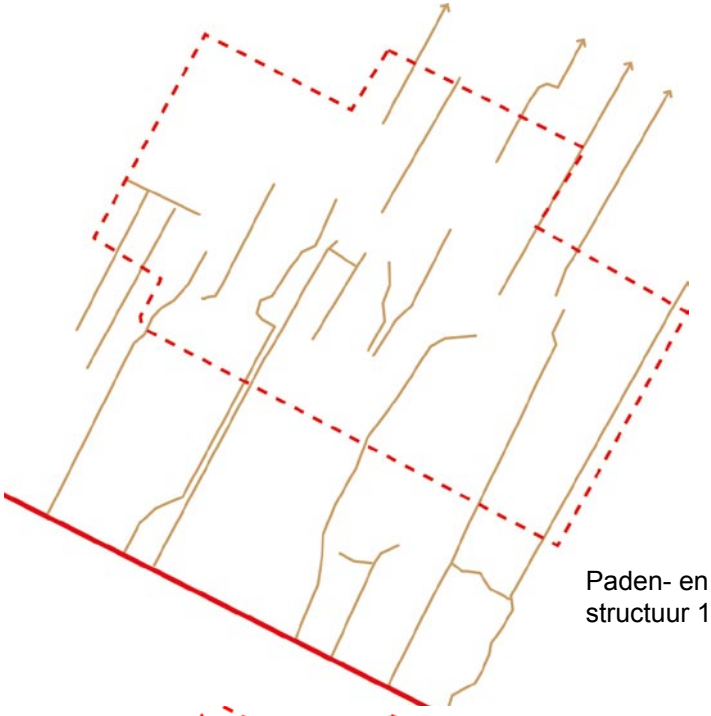
Vanaf 1955 is vooral de directe omgeving van Middendorp aanzienlijk veranderd door de uitbreiding van het dorp Schoonebeek, voorheen Kerkeind(e) genoemd. Hierbij zijn tussen Middendorp en de Europaweg woonwijkjes en sportvelden aangelegd waardoor er vanaf de Europaweg geen zicht meer is op het buurtschap.



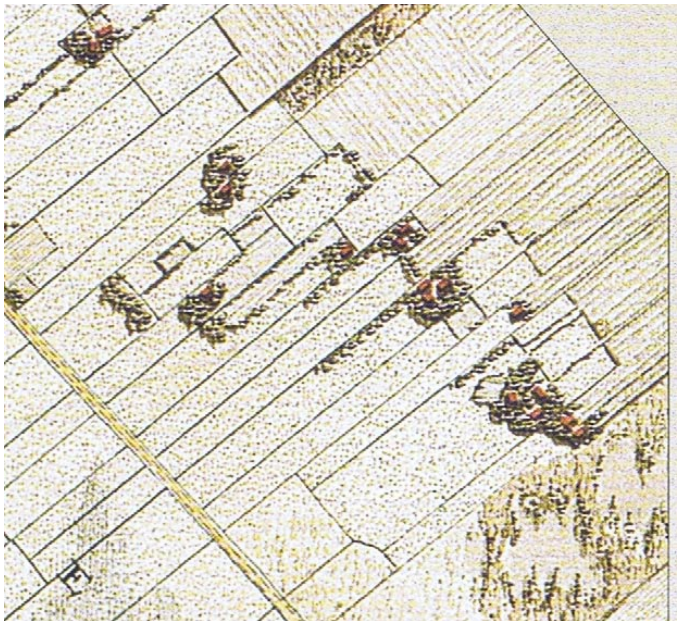
Links: chromotopografische kaart 1910

kazerne

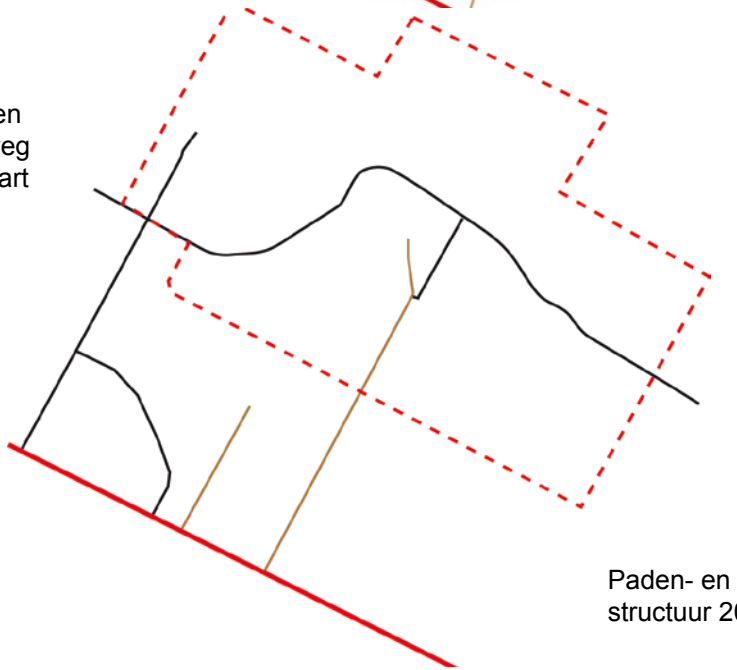
zwarte vlag



Paden- en wegenstructuur 1910



Links: 1773 - 1794; geen padenrichting Europaweg weergegeven op de kaart (kaart niet noord - zuid gericht).



Paden- en wegenstructuur 2017

In Middendorp zelf zijn in de periode 1987 – 2005 een aantal, grote schuren gebouwd waarvan de korrel duidelijk groter is dan de historische bebouwing. Deze nieuwbouw van schuren heeft deels binnen en deels buiten de bestaande bebouwing plaatsgevonden..
Ook heeft in deze periode in het buurtschap zelf op een aantal plaatsen nieuw- en herbouw van woningen en woonboerderijen plaatsgevonden. Door de vele ver- en herbouw is bij relatief veel gebouwen sprake van modern materiaalgebruik zoals kunststof kozijnen, asbest platen of moderne gevelstenen uit de 20ste eeuw. De ene keer is daarbij wel en de andere keer niet gebruik gemaakt van een historiserende stijl. Zo is de boerderij op Middendorp 18 in 2007 volledig, in een historiserende stijl, herbouwd waarbij het hoofdvolume wel is behouden. Al met al hebben meer gebouwen in Middendorp in vergelijking met Westerse Bos en Oosterse Bos een relatief jonge architectuur. Middendorp kent dan ook slechts twee rijksmonumenten, te weten de boerderijen op Middendorp 10 en op nummer 13. Bijzonder van deze twee boerderijen is de Duitse invloed. Zo hebben beide een plint van Bentheimer zandsteen.
Hoewel geen rijksmonumenten kent Middendorp wel een aantal bijzondere typen boerderijen. Zo zijn Prinsenhof nummer 4 en 5 aan elkaar vast gebouwd, te weten de schuur van nummer 4 aan de voorgevel van nummer 5. Datzelfde geldt voor de nummers Middendorp 14, 16, en 18.

De conclusie ten aanzien van de bebouwingstructuur is dat de historische clusters met hun losse structuur van boerderijen met bijgebouwen in verspringende rooilijnen nog redelijk gaaf en herkenbaar aanwezig is. Dit geldt vooral voor de westelijke helft van het buurtschap. Ook is nog steeds sprake van een alleenstaande, inmiddels rijksmonumentale, boerderij tussen de twee clusters. Het beeld in het oostelijke deel van het buurtschap wordt mede bepaald door de grote, relatief nieuwe, schuren en kuilhopen.
De historische situering waarbij vanaf de Europaweg zicht was op het buurtschap en andersom vanuit het buurtschap zicht op de omliggende landschap is ten zuiden van de Albstraat verdwenen door de dorpsuitbreidingen van Schoonebeek. Aan de noordzijde van Middendorp zijn deze zichtlijnen op het landschap daarentegen wel behouden gebleven.

Wegenstructuur
Voor de reconstructie van de wegenstructuur is in dit rapport een combinatie van militaire, topografische en kadastrale kaarten gebruikt. De eerste kadastrale kaarten van 1832 zijn ten behoeve van eigendomsbelastingen gemaakt waardoor bepaalde topografische gegevens niet of minder duidelijk zijn weergegeven omdat deze ten behoeve van de belasting niet noodzakelijk waren. Dit betekent bijvoorbeeld dat in bepaalde situaties er een (voet)pad over een perceel liep maar dat deze niet op de kaart stond omdat het pad geen eigen perceelnummer had. In dat geval was sprake van dubbelgebruik van een perceel van één eigenaar. Soms kan uit de vermelding van het (dubbelde) grondgebruik in de kadastrale legger een pad of weg worden herleid. Het grondgebruik werd immers altijd vermeld omdat deze van belang was voor de waarde van het perceel en daarmee de hoogte van de belastingen.

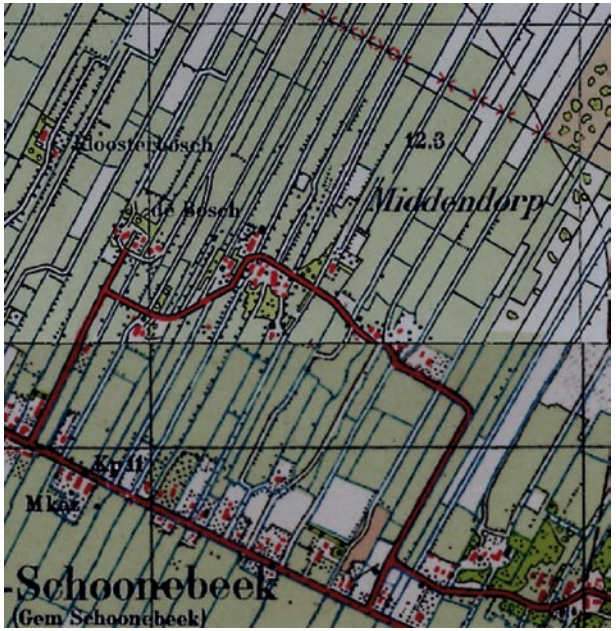
De huidige Europaweg werd al op de militaire Hottingeratlas uit 1773 – 1794 weergegeven. De bebouwing van Middendorp lag ten noorden van deze weg. Opmerkelijk is dat, in tegenstelling tot de buurtschappen Westerse Bos en Oosterse Bos,



Impressie westelijk deel Middendorp; historisch cluster in het groen



ca. 1930



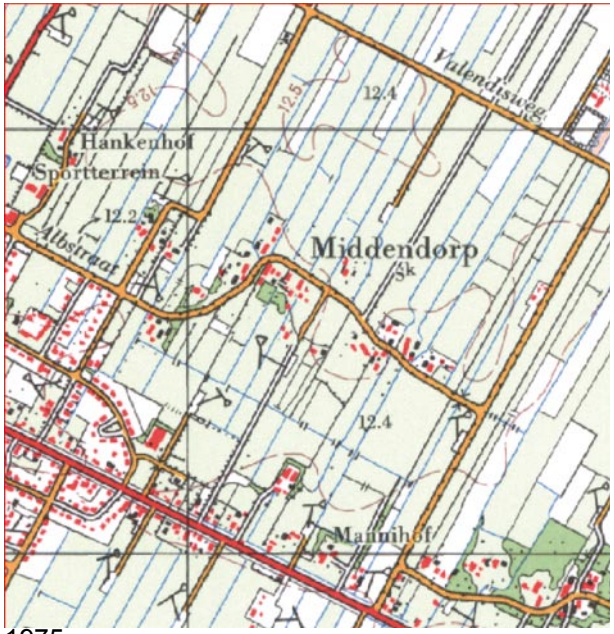
1935



1955



1963



1975



1987

de kaart geen paden vanuit Middendorp richting de Europaweg weergeeft. Mogelijk waren de (voet)paden te onbelangrijk om op een militaire kaart als de Hottingeratlas weer te geven. Wel staat er langs een aantal kavels perceelsbeplanting. Mogelijk liep langs deze beplanting een pad (zie kaart op pag. 38).
De kaarten uit 1850 en 1910 geven wel een padenstructuur weer. Vanuit de verschillende clustertjes boerderijen liepen onverharde paden richting zowel de Europaweg als het veen. De padenstructuur liep hierbij evenwijdig aan de strookvormige verkavelingstructuur (zie tekening en kaart op pag. 38).
Tussen de verschillende clusters liep in die tijd nog geen pad.
Pas in de crisisperiode van de jaren dertig van de vorige eeuw is in het kader van de werkverschaffing een nieuwe, verharde oost – west georiënteerde, weg aangelegd die de verschillende cluster met elkaar verbond (zie kaart op pag. 40). Hierbij werd aan de westzijde een bestaand pad, te weten de huidige Norbruislaan, richting Europaweg verhard, terwijl aan de oostzijde een geheel nieuwe weg, de huidige Prinsenhofweg, werd aangelegd. Het nieuwe oost – west gerichte tracé van de weg werd bepaald door de reeds bestaande bebouwing en werden niet zoals bij veel andere randveenontginningen de weg en de woningbouw gelijktijdig aangelegd. Dit heeft geleid tot het bochtige tracé waarbij de passant een grote diversiteit aan grotere en kleinere ruimten en doorzichten passeert met gevarieerde clustertjes van ‘verspringende’ bebouwing.
In de periode 1930 – 1935 nam ook het aantal paden richting het noordelijk gelegen veen toe.

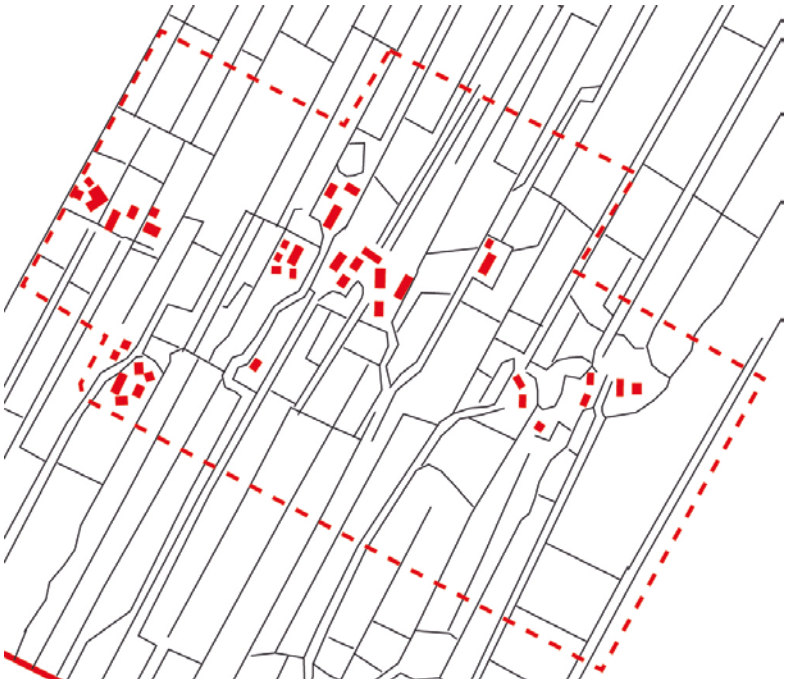

De met klinkers verharde weg uit 1930 - 1935 met laanbeplanting geeft een besloten, dorps beeld

De vondst van het olieveld tijdens WOII leidde vooral na de oorlog tot grote infrastructurele werken. In 1955 was de Valendisweg aangelegd. Op deze weg, evenals op de Europaweg, werden evenwijdig aan de strokenverkaveling en vaak op voormalige zandpaden nieuwe wegen richting de jaknikkers aangelegd. De kaart op pagina 40 laat zien dat ten noorden van Middendorp een aantal van dergelijke wegen vanaf de Valendisweg zijn aangelegd. Een deel van deze nieuwe paden sloot aan op reeds bestaande vanuit het buurtschap zelf. Ook vanaf de Europaweg verschenen dergelijke paden die evenwijdig aan de strokenverkaveling lagen. Tegelijkertijd werd de weg Middendorp in westelijke richting doorgetrokken tot aan de huidige Burgemeester Osselaan. Tenslotte zorgde de dorpsuitbreidingen van Schoonebeek voor de aanleg van de huidige Hankenhofweg richting Middendorp.

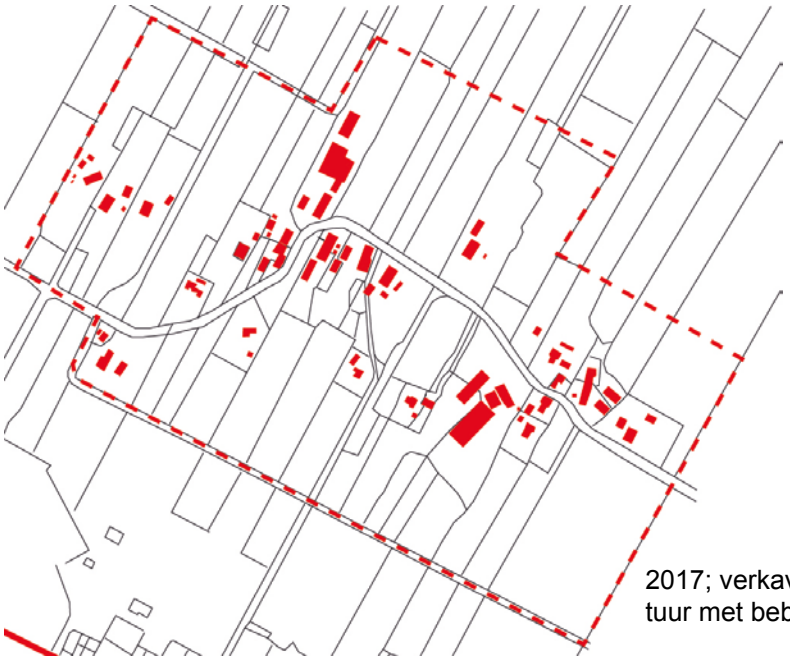
In de periode 1955 – 1963 verdwenen vooral de onverharde paden tussen Middendorp en de Europaweg en in veel mindere mate richting Valendisweg. Met de verdere uitbreiding van Schoonebeek nam het aantal wegen ten zuiden van het buurtschap toe. Echter, deze nieuwe wegen waren vooral gericht op de ontsluiting van de dorpswijken waardoor er alleen aansluitingen op de Albstraat werd gerealiseerd en niet op de weg Middendorp.
Na 1963 verdwenen in de loop der tijd ook de meeste



1832; verkaveling-
structuur met bebou-
wing



1910 verkaveling-
structuur met bebou-
wing



2017; verkavelingstruc-
tuur met bebouwing

paden in noordelijke richting. Alleen de na de oorlog aangelegde weg De Koele zorgt tegenwoordig nog voor een verbinding met de Valendisweg.
Al met al is binnen het plangebied van het bestemmingsplan de historische padenstructuur verdwenen. De twee paden vanaf de Albstraat richting het meest westelijk gelegen clustertje van drie boerderijen zijn nog een klein restant van twee oude onverharde paden.

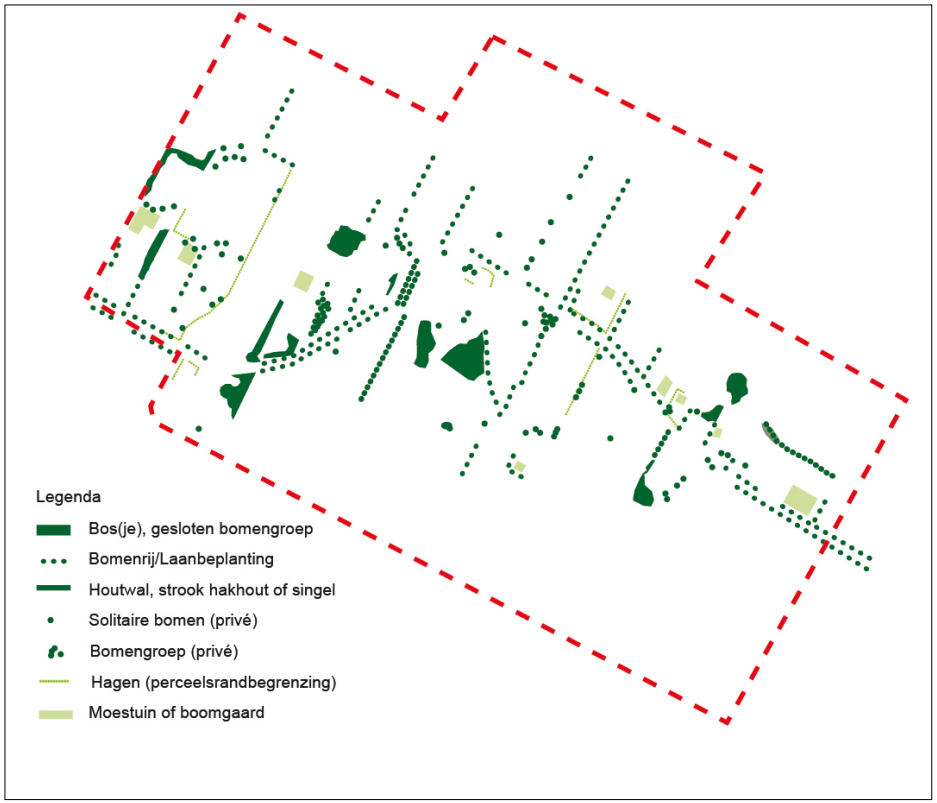
Verkavelingsstructuur.
De kadastrale kaarten uit 1832 zijn de eerste kaarten waarop de verkavelingsstructuur op schaal zijn weergegeven. De zo karakteristieke smalle strokenverkaveling waarbij het recht van opstrek vanaf het Schoonbekerdiep tot ver in het veen liep is goed herkenbaar.
De smalle verkavelingsstructuur tussen Middendorp en de Europaweg is vrijwel onveranderd gebleven tot in de jaren vijftig van de vorige eeuw. Vanaf de tweede helft van de jaren vijftig is deze strokenverkaveling tussen het buurtschap en de Europaweg doorbroken door de dorpsuitbreidingen en aanleg van de sportvelden. De aanleg van een brede oost – west gerichte afwateringsloot zorgde voor de verdere afbrokkeling van de oude verkavelingstructuur. De huidige nog overgebleven stroken ten zuiden van het buurtschap zijn dus nog korte relicten van een structuur die oorspronkelijk doorliep tot aan het Schoonebekerdiep. In het oostelijke gedeelte van Middendorp waar langs de Europaweg geen dorpsuitbreidingen van Schoonebeek hebben plaatsgevonden is de strokenverkaveling ook nog maar beperkt aanwezig door het samenvoegen van kavels en de aanwezigheid van een (voormalige) NAM locatie. Ten noorden van het buurtschap is de strookvormige verkavelingsstructuur nog vrij gaaf aanwezig (zie kaarten op pag. 42). Ook de ruilverkaveling in de tweede helft van de vorige eeuw heeft hier, evenals in de rest van Schoonebeek, relatief weinig invloed op de verkavelingsstructuur gehad. Hier is dus nog ruim zicht op de historische verkavelingstructuur.


Strokenverkaveling met relicten perceelsrandbeplanting te Middendorp

Bijzonder detail van de huidige verkaveling bij alle drie buurtschappen is het (micro)reliëf dat mede is ontstaan als gevolg van het recht van opstrek. Door dit recht bewerkte iedere individuele boer zijn eigen strook veen. Dit betekent dat her en der nog veenlagen aanwezig zijn die in hoogte verschillend door verschillen in inklinking, oxidatie, veenbranden ten behoeve boekweitteelt, al dan niet voortdurend opbrengen van mest of afsteken van turf voor eigen gebruik. Daarnaast is door het (gedeeltelijk) verdwijnen van het veen de pleistocene ondergrond met zijn dekzandkoppen aan het oppervlak komen te liggen. Deze combinatie van de ondergrond en ontginning zorgt in de gehele omgeving van Schoonebeek en Nieuw-Schoonbeek voor een bijzonder (micro)reliëf op kavelniveau. In het gebied ten noorden van Middendorp is door het egaliseren van de gronden het merendeel van dit reliëf verdwenen. Natuurlijk hebben dorpsuitbreidingen van Schoonebeek hetzelfde effect gehad.



Groenstructuur 1910



Groenstructuur 2017

Groenstructuur

Oorspronkelijk bestond het groen in alle drie buurtschappen vrijwel geheel uit ‘gebruiks’groen; groen dus dat vooral nuttig was voor het dagelijks gebruik en niet zozeer als tegenwoordig voor de sierwaarde. Het betrof vooral erfbosjes, fruitboomgaarden, perceelsrandbegroeiing en moestuinen. De bosjes en randbegroeiing deed dienst als veekering en hak-, gereedschap- of bouwhout.

Rondom de bebouwing stond al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 veel beplanting van bomen, bosjes en perceelsbegroeiing weergegeven. De boerderijen lijken in een groene oase te liggen. Daarnaast zijn enkele randen van percelen beplant.

Ook de kaart van 1910 laat de karakteristieke erfbosjes en opgaande beplanting rondom de bebouwing goed te zien (zie tekening op pag. 44). De topografische kaart van 1910 maakt een onderscheid tussen hagen (heggen), bomen of houtwallen/ hakhoutstroken. In vergelijking met de twee andere buurtschappen was vooral in Middendorp rond 1910 de perceelsrandbegroeiing toegenomen. Middendorp kende in vergelijking met de twee andere buurtschappen in die tijd relatief meer houtwallen, ‘strooken hakhout’ genoemd. Deze houtwallen lagen vooral richting het noordelijk gelegen veen (zie tekening op pag. 44).



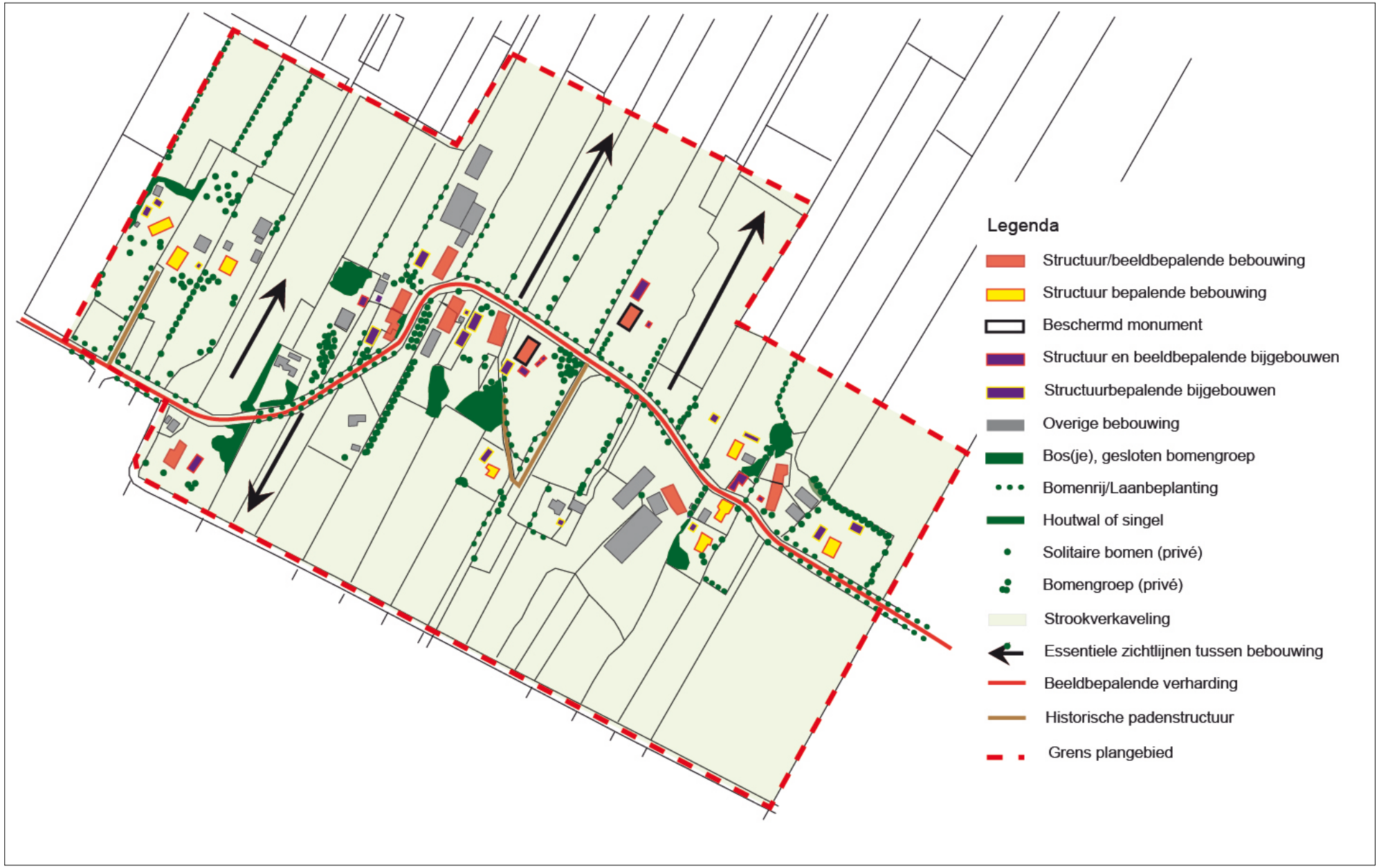
Restanten van erfbosjes en perceelsrandbegroeiing in Middendorp

In de periode 1930 – 1935, de periode waarin ook de doorgaande weg was aangelegd, namen vooral de bosjes rondom de boerderijen ten noorden van de weg en het oostelijke gedeelte van het buurtschap sterk af. Op de kaart van 1935 werden ook alle houtwallen als bomenrij weergegeven op de kaart. Na de aanleg van de weg Middendorp dat in de jaren dertig zijn langs deze weg bomen geplant. De kaart van 1955 geeft deze laanbeplanting goed weer. Vanaf 1955 zijn de zo karakteristieke erfbosjes verder afgenomen. De drie nog aanwezige bosjes zijn dan ook slechts relicten van veel omvangrijkere houtopstanden uit het verleden.

Ook nam het aantal bomenrijen en perceelsrandbeplanting na 1955 zodanig af dat zij vrijwel allemaal zijn verdwenen. De paar bomenrijen richting het zuiden zijn nog de enige overgebleven relicten. Eén bomenrij richting het noorden is na 1987 aangeplant. Hoewel dus jong, volgt deze rij wel een oud verkavelingspatroon en herinnert het aan de oude perceelsrandbegroeiing.

Al met al is de historische groenstructuur met de erfbosjes en perceelsrandbegroeiing in Middendorp in vergelijking met de twee andere buurtschappen beperkter aanwezig. Vrijwel alle houtwallen richting het noorden zijn verdwenen en er resteren nog slechts enkele erfbosjes.

Voor de aanwezige monumentale en waardevolle bomen en groenstructuur verwijzen wij naar de gemeentelijke bomenlijst op pagina 62 van dit rapport.


Legenda
Structuur/beeldbepalende bebouwing
Structuur bepalende bebouwing
Beschermd monument
Structuur en beeldbepalende bijgebouwen
Structuurbepalende bijgebouwen
Overige bebouwing
Bos(je), gesloten bomengroep
Bomenrij/Laanbeplanting
Houtwal of singel
Solitaire bomen (privé)
Bomengroep (privé)
Strookverkaveling
Essentiele zichtlijnen tussen bebouwing
Beeldbepalende verharding
Historische padenstructuur
Grens plangebied

Conclusies en ruimtelijke voorwaarden

De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als ‘strooigoed’ zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen zowel de boerderijen als de verschillende clusters boerderijen is tot op de dag van vandaag nog vrij goed herkenbaar. Dit geldt vooral voor het westelijke deel van het buurtschap en de bebouwing rond de bocht in de weg. Het oostelijke deel van het buurtschap is daarentegen veel minder karakteristiek.

Door de optelsom van dorpsuitbreidingen en de aanleg sportvelden ten zuiden van het buurtschap is de historische paden- en verkavelingstructuur en daarmee ook de visuele relatie met de Europaweg verdwenen.
De nog aanwezige verkavelingstructuur ten noorden van het buurtschap geeft daarentegen nog steeds een vrij goed beeld van de historische strookverkaveling met zijn recht van opstrek.



Kuilvoer en, in historisch perspectief grote, schuren bepalen mede beeld oostelijk deel van Middendorp

Het opgaand groen van de bosjes rondom de losjes gegroepeerde boerderijen is voor het merendeel verdwenen. Datzelfde geldt voor de bomenrijen en perceelsrandbegroeiing. De huidige bosjes en bomenrijen zijn slechts enkele relicten uit een veel groter bestand aan houtopstanden uit het verleden.

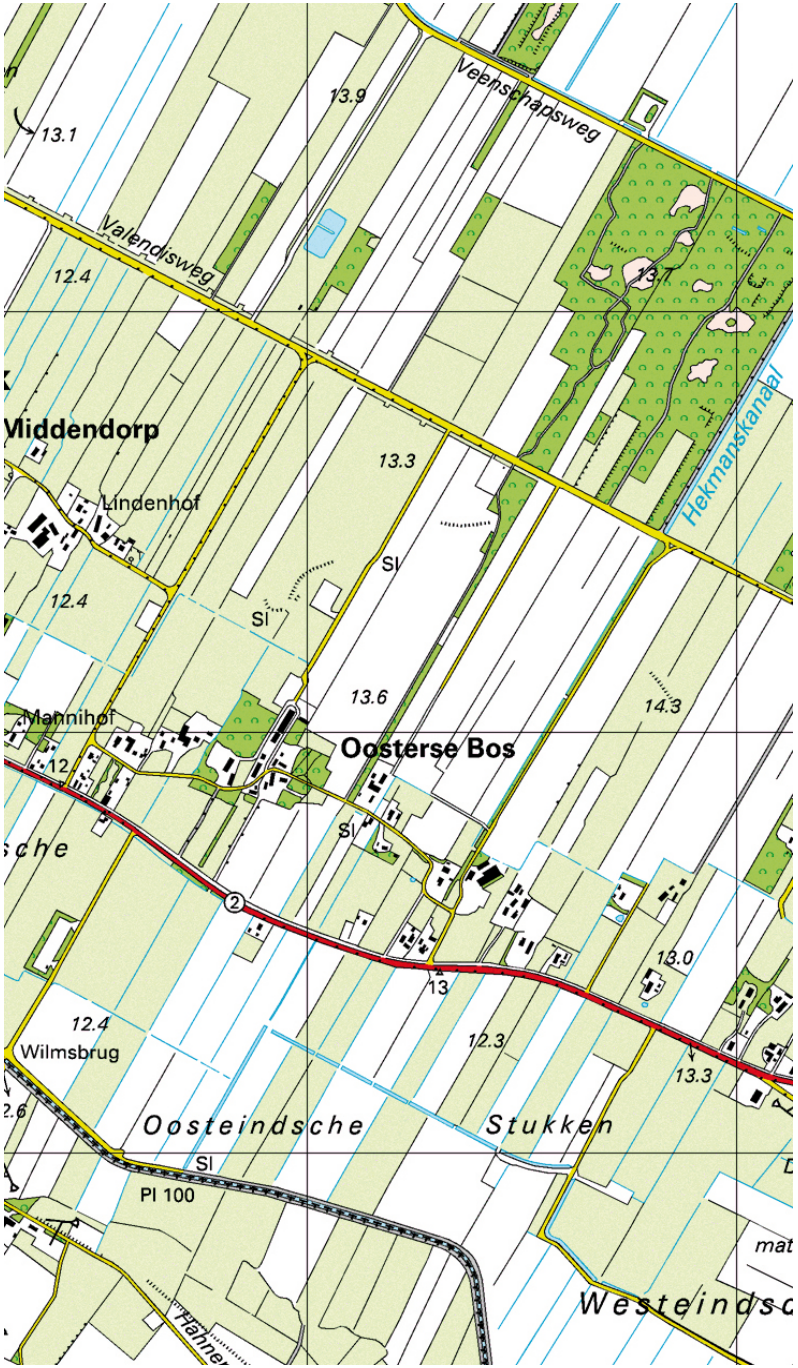
Doordat veel houtopstanden aan de noordkant van het buurtschap zijn verdwenen is tegenwoordig ruim zicht op de weilanden en verkavelingstructuur aldaar. De in de jaren dertig aangeplante bomen langs de Middendorp/Prinsenhofweg zorgen overigens wel voor een besloten en dorps karakter.

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke voorwaarden:
* Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert.
* Open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen.
* Karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonebekerdiep en het voormalige veen in het noorden.
* Onverharde paden evenwijdig aan de stroken-verkaveling.
* Opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden.
* Open ruimtes en zichtlijnen tussen Middendorp en de Europaweg en Middendorp richting het noorden.
* Waardevol reliëf in en rond de nederzetting
* Besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing.
* Karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling.
* Bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg zijn beide beeldbepalend.
* Bomen langs de hoofdweg bepalen mede besloten beeld.

Oosterse Bos en omgeving

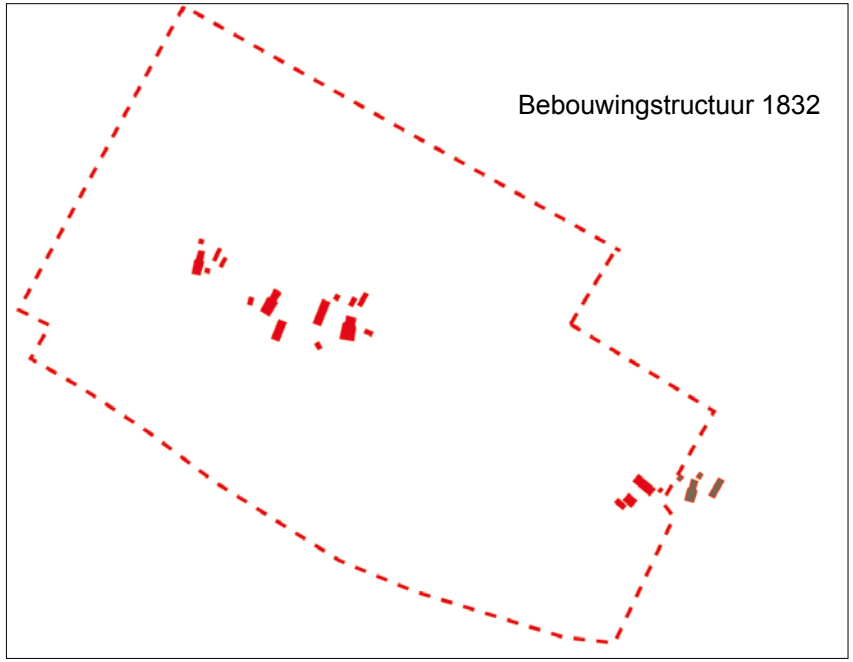


1773 - 1793

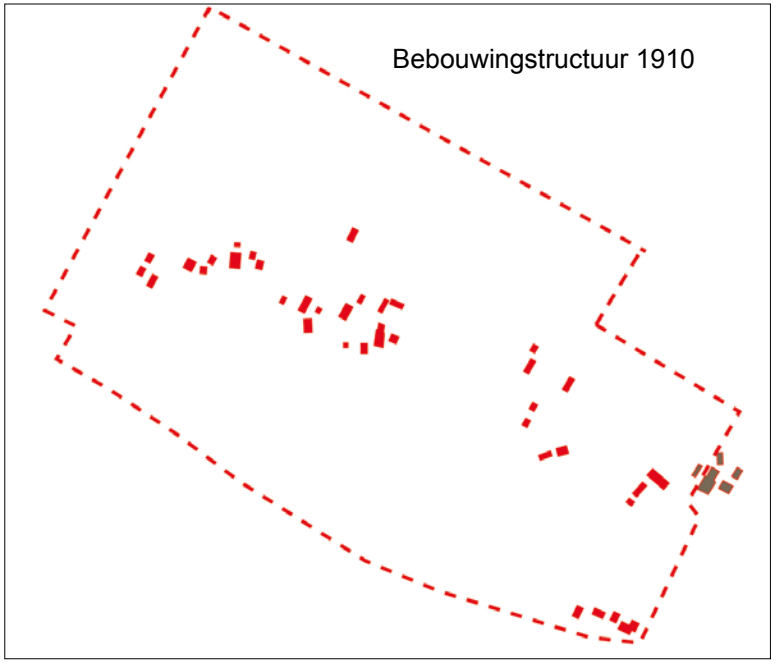


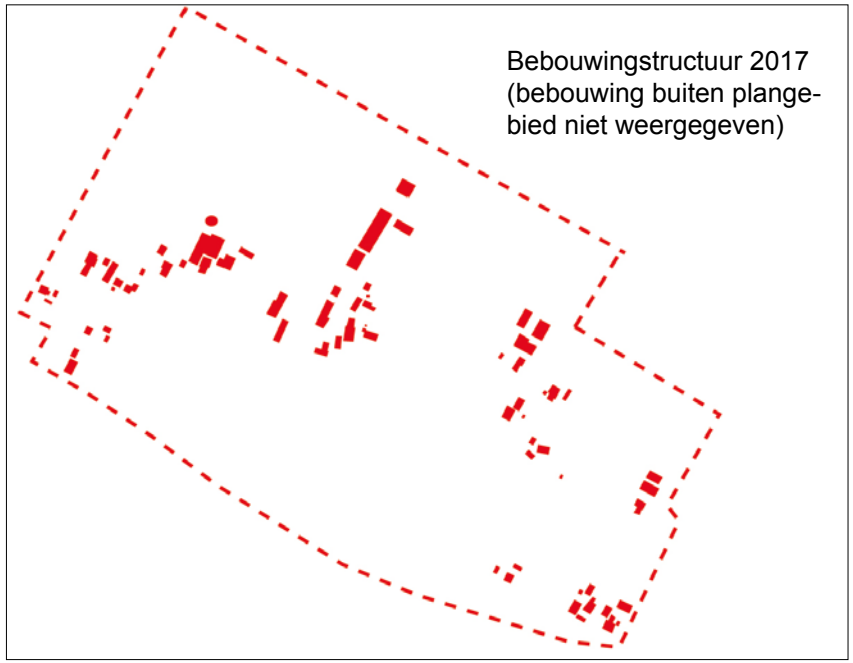
2005

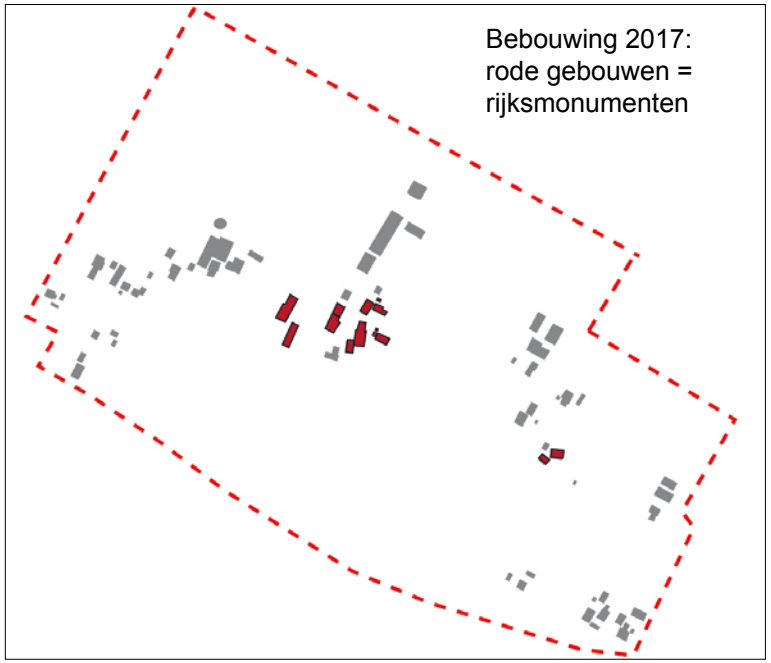

Ruimtelijke structuur Oosterse Bos
in historisch perspectief



Stippellijn = grens plan-gebied bestemmingsplan







6. De ruimtelijke structuur van Oosterse Bos

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke structuur van Oosterse Bos, geanalyseerd. De ruimtelijke karakteristieken worden eerst apart beschreven en in hun cultuurhistorische context geplaatst. Op deze manier wordt inzicht gegeven in de verschillende aspecten van de historische ontwikkeling van de huidige ruimtelijke structuur. Vervolgens wordt totaalbeeld gegeven waarbij de samenhang tussen de verschillende karakteristieken wordt geschetst en conclusie worden getrokken ten aanzien van het huidige ruimtelijk beeld. De volgende ruimtelijke karakteristieken komen aan bod:

* Beschermd dorpsgezicht
* Bebouwingstructuur
* Wegenstructuur
* Verkavelingstructuur
* Groenstructuur
* Conclusies en ruimtelijke voorwaarden

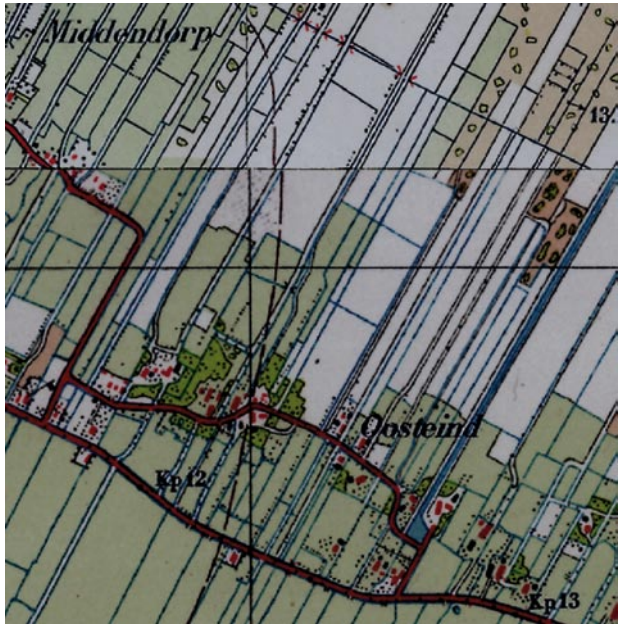
Beschermd dorpsgezicht Oosterse en Westerse Bos
Zowel Oosterse Bos als Westerse Bos is sinds 1969 een beschermd dorpsgezicht. De toelichting bij het besluit van beide is gelijk met uitzondering van de hieronder cursief geschreven tekst. Zie voor overige deel van de tekst pagina 23.
“De buurschap Oosterse Bos, noordelijk van de Hoofdstraat gelegen, komt in kwaliteit overeen met Westerse Bos. Een vijftal hoeven aan de Vos van Steenwijklaan (anno 2018 Oostersebos*), nrs. 4, 11, 13, 15 en 17 vormen hier al groepring een prachtig dorpsbeeld. De akkers aan weerzijden, die enerzijds reiken tot aan de Hoofdstraat en anderzijds zich eindweegs landinwaarts uitstrekken, omvatten de in een krans van beplanting gelegen opstallen op een zodanige wijze dat de buurschap zich duidelijk als zelfstandige gegeven in het open veld manifesteert. deze akkers zijn derhalve essentieel te achten voor het beeld”.*

Bebouwingstructuur
Oosterse Bos had oorspronkelijk geen lineaire bebouwingstructuur met de bebouwing op min of meer dezelfde rooilijn langs een weg. De oudste kaart van het gebied waarop de bebouwing en verkaveling is weergegeven, de Hottinger-atlas uit 1773 – 1794, geeft een paar losse groepjes boerderijen weer. Deze clustertjes boerderijen lagen op enige afstand van elkaar en niet op één lijn (zie kaart pag. 48). Dit in tegenstelling tot de meeste agrarische (rand)veenontginningen zoals bijvoorbeeld Roswinkel in de gemeente Emmen. Bij Roswinkel liet de Hottingeratlas wel een duidelijke lineaire structuur zien met twee rijen boerderijen langs twee wegen.
De kadastrale kaarten van 1832, gemaakt ten behoeve van eigendomsbelastingen, zijn de eerste kaarten in Nederland waarbij de bebouwing en verkaveling exact op schaal in kaart zijn gebracht. In 1832 bestond de bebouwing binnen het plangebied van het bestemmingsplan van het huidige Oosterse Bos uit een tweetal clusters. De bebouwing direct buiten de huidige oostelijke grens van het huidige bestemmingsplan lijkt in die tijd onderdeel uit te maken van het meest oostelijk gelegen cluster (zie tekening op pag. 50). Binnen het westelijk gelegen cluster kunnen weer drie kleinere groepjes bebouwing worden onderscheiden. Binnen en tussen de clusters waren grote en kleine open ruimten en doorzichten. De bebouwingstructuur van ieder cluster deed denken aan die van een klein esdorp. Er was namelijk sprake van een losse structuur met één of enkele hoofdgebouwen (boerderij) en meerdere bijgebouwen. Vergelijkbaar met een esdorp was sprake van verspringende rooilijnen van de gebouwen en een grote variatie van de positionering van de gebouwen ten opzichte van elkaar en daarmee ook van nokrichtingen.
Het lijkt wel of de gebouwen achteloos over het erf waren gestrooid. Voor degene die Oosterse Bos niet kennen is het moeilijk om uit de bebouwingstructuur de toen aanwezige wegen- en verkavelingstructuur te herleiden. Dit in tegenstelling tot veel andere agrarische veenontginningen waarbij sprake is van een zichtbare relatie tussen de (lineaire) bebouwingstructuur en de wegen- en verkavelingstructuur.

Rond 1910 was de bebouwing toegenomen. Binnen het huidige plangebied was er een cluster ontstaan langs de Europaweg. Ook waren er een aantal hoofd- en bijgebouwen langs de weg tussen de twee oude clusters gebouwd (zie tekening op pag. 50). De korrel (omvang) van deze gebouwen was vrijwel gelijk of wat kleiner dan de toen bestaande bouw.
Opmerkelijk is het zwarte vlaggetje dat op de kaart van 1910 langs de Europaweg tussen Middendorp en Oosterse Bos is getekend. Dit vlaggetje staat voor de legenda-eenheid ‘gemeentehuis’ (zie kaart pag. 38). Deze legenda-eenheid stond tot op de topografische kaart van 1963 vermeld. Nader onderzoek zou moeten uitwijzen of daar een gemeentehuis heeft gestaan.
In de periode 1910 – 1975 veranderde de hoofdstructuur vrijwel niet. Er kwamen een paar kleine gebouwen bij langs de Euopaweg en ongetwijfeld zal her en der, zoals gebruikelijk in een agrarische omgeving, boerderijen en schuren zijn veranderd of afgebroken en herbouwd. Echter, de structuur van losse clusters werd hierdoor niet aangetast.
Tussen 1975 en 1987 is een aantal, grote schuren gebouwd waarvan de korrel duidelijk groter is dan die van de historische bebouwing. In tegenstelling tot eerdere uitbreidingen en veranderingen geldt voor deze toevoegingen bovendien dat zij niet op een ‘losse’ manier binnen het oude cluster zijn gesitueerd maar min of meer recht op het kavel gezet en wel achter de bestaande bebouwing.
Nadien zijn er geen toevoegingen geweest die de bestaande bebouwingstructuur hebben veranderd.



ca. 1930



1935



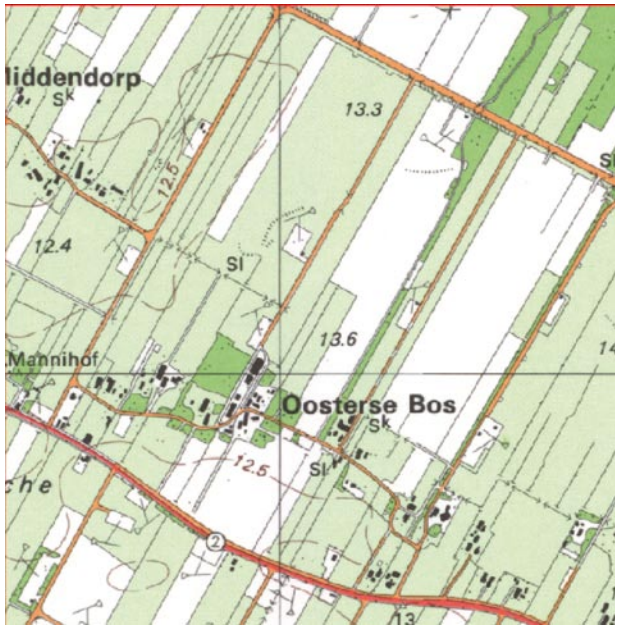
1955



1963



1975



1987

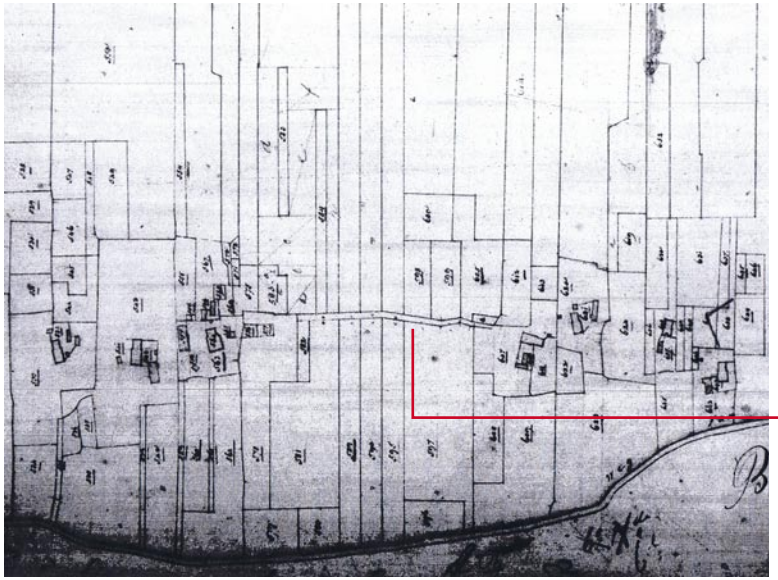
Al met al betekent dit dat de historische losse bebouwingstructuur van clusters boerderijen en bijgebouwen van het Oosterse Bos tot op de dag van vandaag nog gaaf en zeer herkenbaar aanwezig is.

Wat betreft de architectuur en het materiaalgebruik kan worden geconcludeerd dat de agrarische oorsprong nog steeds in de huidige bebouwing wordt weerspiegelt door de relatief grote omvang van het hoofdgebouw en een veelheid aan, in omvang en functie verschillende, bijgebouwen. Ook het materiaalgebruik weerspiegelt het historische karakter. Oorspronkelijk gebruikte men voor de bouw van de boerderijen en bijgebouwen materialen die voorhanden waren. De grote rieten kap, de topgevels van riet, hout of zelfs heideplaggen zijn hier een weerspiegeling van. Evenals de versieringen van stro aan de zijgevels van schuren en schaapskooien en het gebruik van Bentheimer kalksteen. Bij de oudste boerderijen is het gebruik van vakwerk nog aanwezig. Van latere datum is het gebruik van dakpannen en baksteen. Van alle boerderijen is het merendeel tegenwoordig in gebruik als woonhuis.
Het oudste type boerderij van Drenthe, het hallenhuis, is nog steeds aanwezig in Oosterse Bos. Het basiskenmerk van het hallenhuis is de vrijstaande gebintconstructie waarop het dak rust. Het woonhuis en het agrarische gedeelte, de deel, bevinden zich onder één dak. Oorspronkelijk was er geen scheiding tussen het woonhuis en het agrarische gedeelte. Karakteristiek voor het hallenhuis zijn ook de lage gootlijnen en grote dakvlakken van riet (vroeger stro). In Oosterse Bos zijn de volgende boerderijen van het hallenhuistype; huisnummer 3, 4, 6, 7, 11, 13/15, 17. De hallenhuisboerderijen op de nummer 19 en 21 zijn van veel latere leeftijd, uit de 20ste eeuw, en hebben dan ook (gedeeltelijk) een pannen dak.
Bij de oudste boerderijen ligt de baanderdeur vaak richting de weg. Zo kon de boer immers gemakkelijk met het vee en materiaal naar het land. In Oosterse Bos hebben de boerderijen met de huisnummers 11 en 13 een dergelijke ligging. Boerderijen van wat jongere leeftijd staan veelal met de ‘kop’ (voorkant en woongedeelte) naar de weg.
Sommige boerderijen bij Schoonebeek en omgeving hebben Duitse karakteristieken. Zo werd het Bentheimer zandsteen gebruikt voor plinten (bijvoorbeeld nummers 11 en 15), gevelstenen of waterputten (nummer 11). Daarnaast weerspiegelen de toepassing van hoge gesloten zijgevels en zware eikenhouten kozijnen Duitse invloed.
Oosterse Bos kent ook een aantal opvallende typen boerderijen. Zo bestaat de dubbele boerderij op huisnummers 13 en 15 uit twee delen met de kopgevels van het woongedeelte tegen elkaar aangebouwd. Invloeden uit andere streken komt vooral voor bij boerderijen uit de 20ste eeuw. Een goed voorbeeld van Fries – Groningse invloeden is de kop-rompboerderij uit 1930 op nummer 23.
Hoewel veel boerderijen in de loop der tijd zijn aangepast en gemoderniseerd zijn tot op de dag van vandaag de cultuurhistorische kenmerken nog goed aanwezig. In Oosterse Bos zijn dan ook meerdere rijksmonumenten aanwezig (zie tekening op pag. 50).



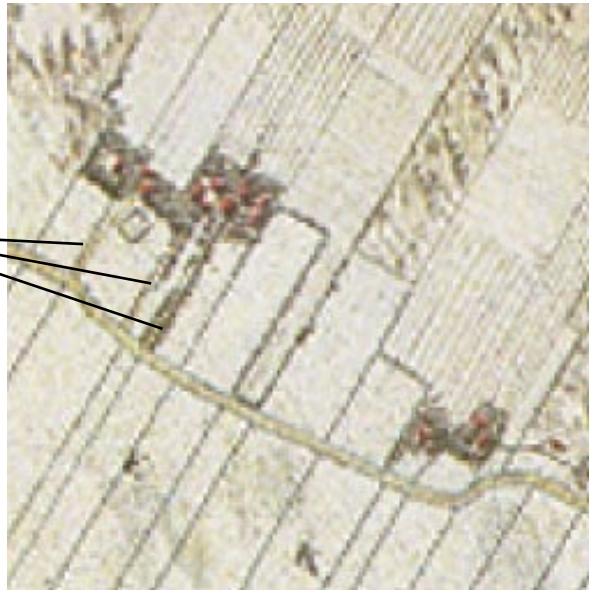
Karakteristieke bebouwingstructuur met losse groepen boerderijen en verschillende nokrichtingen

Wegenstructuur
Omdat de kadastrale kaarten van 1832 ten behoeve van eigendomsbelastingen zijn gemaakt, werden bepaalde topografische gegevens minder duidelijk weergegeven omdat deze ten behoeve van de belasting niet noodzakelijk waren. Dit betekent dat wegen en groenstructuren minder goed of niet zijn weergegeven omdat ze op een kavel met meervoudig gebruik lagen. Voor de reconstructie van de wegenstructuur is dus een combinatie van militaire, topografische en kadastrale kaarten gebruikt.
De huidige Europaweg werd al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 weergegeven. De bebouwing lag ten

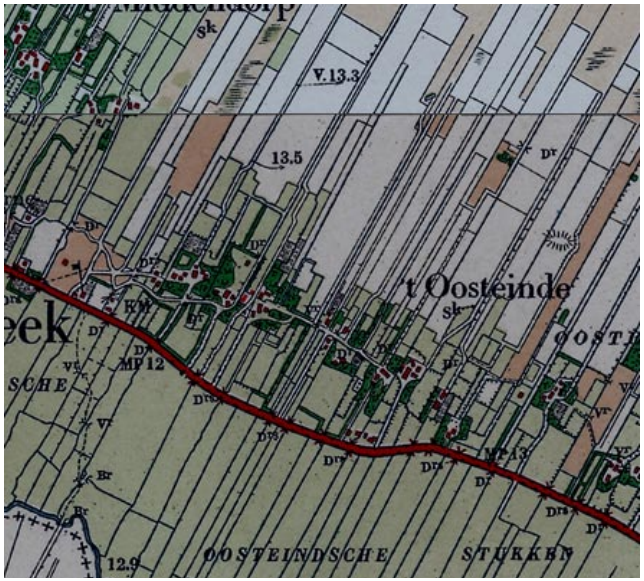


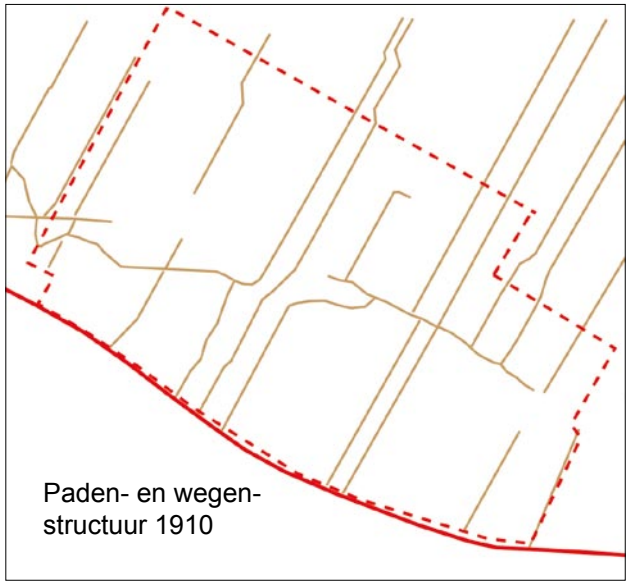
1832: Kadastrale kaart:
Pad tussen clusters als
apart kadastraal perceel

1773 - 1794; drie
paden richting
Europaweg

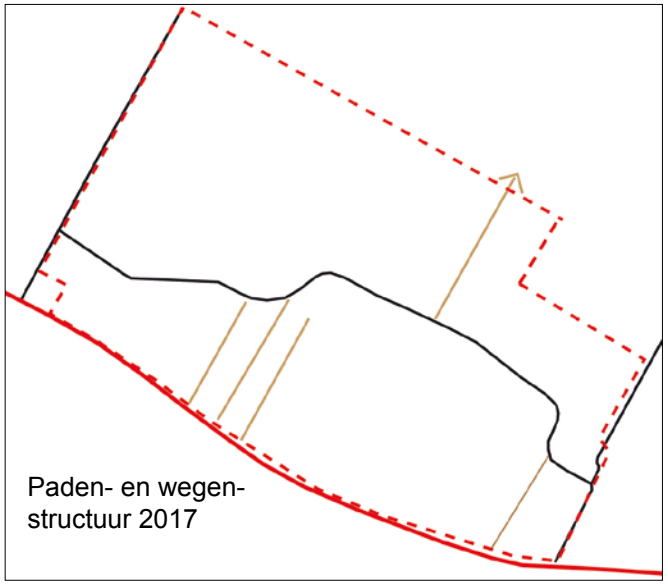


Onder: chromotopografische kaart 1910





Paden- en wegen-
structuur 1910



Paden- en wegen-
structuur 2017

noorden van deze weg. Vanaf deze bebouwing liepen een drietal paden richting Europaweg , waarbij langs de twee oostelijke (gedeeltelijk) beplanting stond (zie kaart pag. 54).

Uit de kadastrale kaart uit 1832 kan via het verkavelingpatroon ook de wegenstructuur worden afgeleid. De toen al bestaande paden vanaf de bebouwing richting Europaweg werden ook hierop weergegeven. Daarnaast liep er een pad richting Europaweg maar sloot er niet op aan. Tenslotte liep tussen het oostelijke en westelijke gedeelte van het buurtschap in die tijd ook een pad (zie kadastrale kaart op pag. 54).

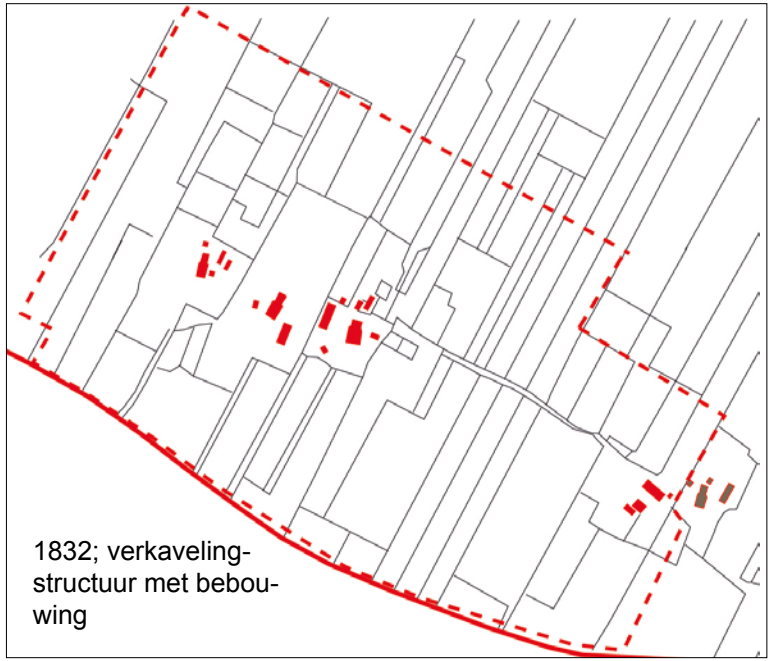
Rond 1910 is het aantal paden sterk toegenomen. Niet alleen tussen de Europaweg en de bebouwing, maar vooral ook vanaf Oosterse Bos richting de akkers op het veen. De padenstructuur lag hierbij evenwijdig aan de strookvormige verkavelingstructuur (zie ook tekening pag. 56). Het oost – west gerichte pad was verder uitgebreid en had in die tijd min of meer het karakter gekregen van een ‘doorgaande’ weg waarbij het deels over de erven liep.
In de periode 1910 – 1930 veranderde vrijwel niets aan de padenstructuur. Dit in tegenstelling tot de crisisperiode van de jaren dertig waarin ook in Schoonebeek en omgeving sprake was van een hoge werkloosheid. In het kader van de werkverschaffing zijn in de periode 1930 – 1935 in alle buurtschappen verharde wegen in oost – westelijke richting aangelegd. Voor Oosterse Bos betekende dit dat het al bestaande, oost – west gerichte onverharde pad werd verhard (zie kaart op pag. 54). Hierbij werd in het oudste, westelijke, cluster een ‘afgebakende’ weg over een erfkavel aangelegd. Opmerkelijk is dat tot op de dag van vandaag de kadastrale kaart de weg nog over een erfkavel loopt (zie kaart verkaveling op pagina 56).
Ook is in de periode 1910 – 1930 zowel aan de oost als westzijde van het buurtschap de verbindingsweg met de Europaweg verhard. Nieuw was de verharde verbinding tussen Oosterse Bos en Middendorp.



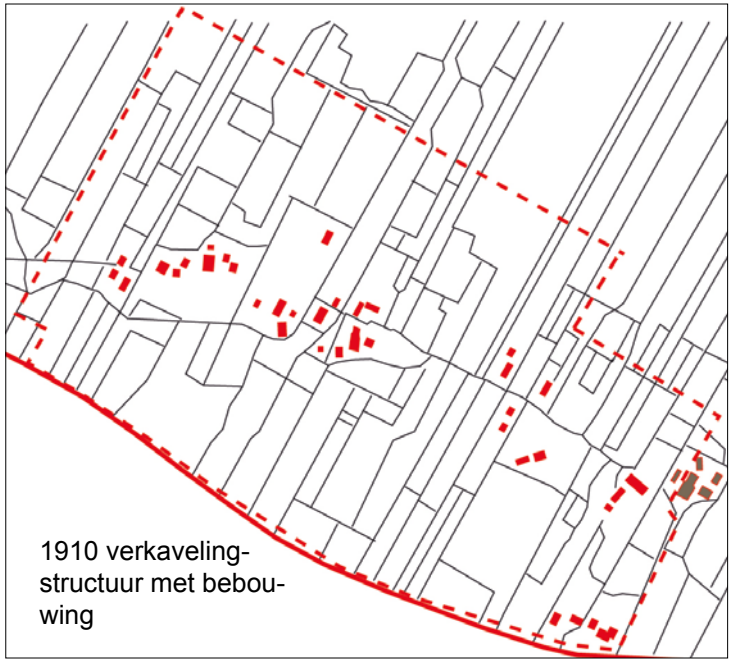
Eén van de historische paden die al in de Hottingeratlas van 1773 - 1794 wordt vermeld.

De vondst van het olieveld tijdens WOII leidde in de jaren daarna tot relatief grote infrastructurele werken. In 1955 was de Valendisweg aangelegd. Vanaf deze weg, evenals vanaf de Europaweg, werden evenwijdig aan de strookverkaveling en vaak op voormalige zandpaden nieuwe wegen richting de jaknikkers aangelegd. De kaart op pagina 52 laat zien dat ten noorden van Oosterse Bos ook een aantal van dergelijke wegen vanaf de Valendisweg zijn aangelegd. Eén (zand)pad vanaf Oosterse Bos richting Europaweg verdween. Omdat de nieuwe wegen vooral buiten het buurtschap kwamen te liggen bleef al met al de paden- en wegenstructuur in het buurtschap zelf vrijwel onaangetast.

Dit in tegenstelling tot de periode 1955 – 1963 waarin veel kleine paadjes en doorgangen in Oosterse Bos zelf verdwenen. Ook nam het aantal paden zowel richting het (voormalige) veen als de Europaweg wat af. Deze trend heeft zich in de decennia daarna doorgezet zodat uiteindelijk anno 2014 er nog een viertal oude (zand)paden tussen Oosterse Bos en de Europaweg liggen en een drietal richting het voormalige veen. Deze overgebleven paden zijn dus nog historische relicten uit de lange veengeschiedenis van het buurtschap.



1832; verkaveling-
structuur met bebou-
wing



1910 verkaveling-
structuur met bebou-
wing



2017; verkavelingstruc-
tuur met bebouwing

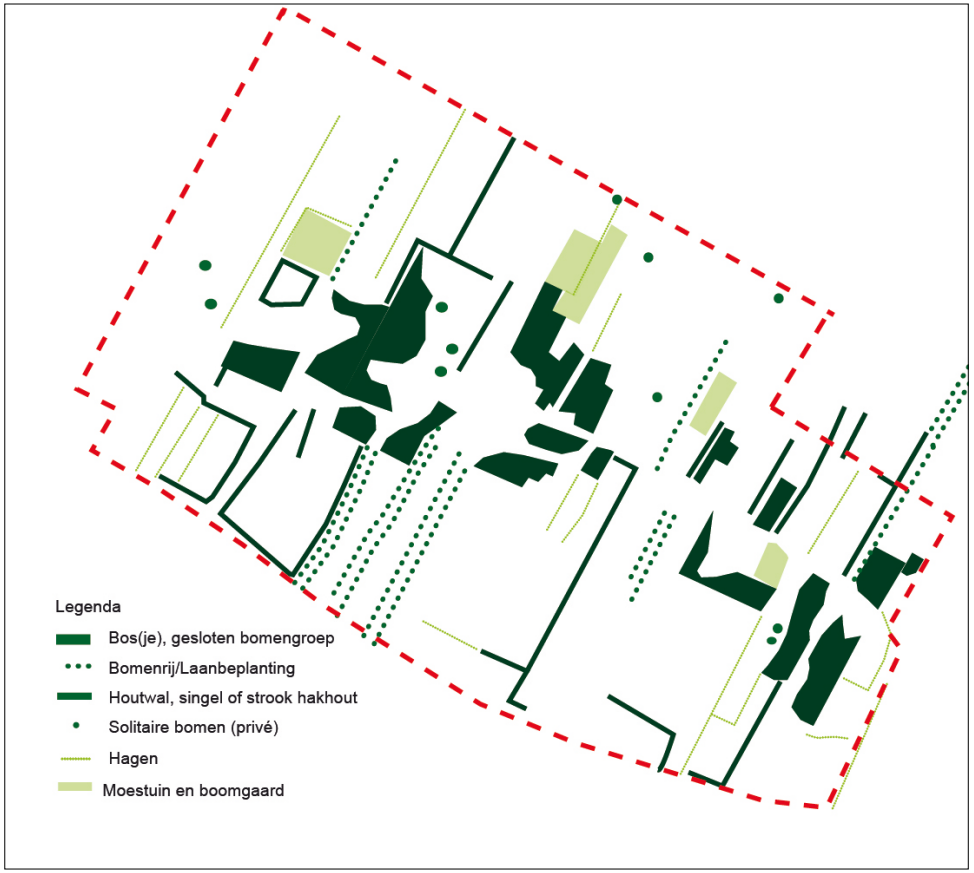
Verkavelingsstructuur .
De kadastrale kaarten uit 1832 zijn de eerste kaarten waarop de verkavelingsstructuur nauwkeurig, op schaal, zijn weergegeven. De zo karakteristieke strookverkaveling waarbij het recht van opstrek vanaf het Schoonbekerdiep tot ver in het veen liep is goed herkenbaar op de kaart op pagina 48. Opvallend zijn de relatief grote erfpercelen rondom de meest westelijk gelegen boerderijen. Vrijwel de helft van deze percelen werd in beslag genomen door (gebruiks)bos.
In de honderd jaar daarna veranderde er relatief weinig. In de loop der tijd werden her en der wel sloten gegraven of percelen samengevoegd of juist gesplitst. Echter, de gehele strookvormige verkavelingsstructuur bleef gaaf aanwezig (zie kaart pag. 58) .
Vermeldingwaard is de aanleg van een breed kanaal met haventje, Hekmanskanaal geheten, in de periode 1930 – 1935 ter bevordering van de handel. Dit kanaal liep van de meest oostelijk gelegen woning, in die tijd in het bezit van L. Hekman, richting Kanaal A. In de periode 1963 – 1975 is een gedeelte van dit kanaal, te weten het traject van het Oosterse Bos tot de Valendisweg, gedempt. Het traject ten noorden van de Valendisweg is tot op de dag van vandaag nog aanwezig.



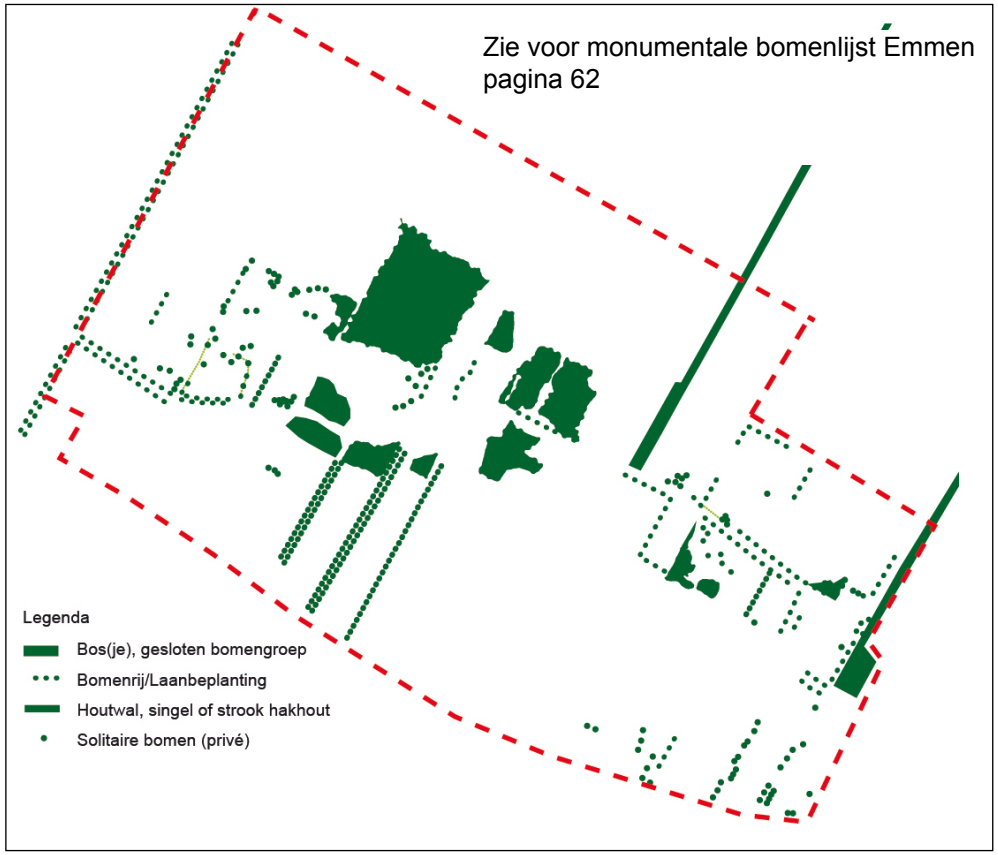
Karakteristieke strokenverkaveling ten zuiden van Oosterse Bos

Hoewel de ruilverkaveling in Schoonebeek en omgeving in vergelijking tot de rest van Drenthe relatief zeer beperkt is geweest, zijn toch in de periode 1975 – 1985 kavels samengevoegd en dan vooral ten noorden van het buurtschap (zie pag 58). Daarnaast zijn in deze periode enkele oost – west gerichte, brede afwateringssloten aangelegd die door hun breedte de historische noord – zuid gerichte verkavelingsstructuur verstoren. Ook in de periode na 1985 zijn nog enkele percelen, met name ten noorden van het buurtschap, samengevoegd. Desondanks is de historische strookvormige verkavelingsstructuur rondom het buurtschap tegenwoordig nog steeds goed herkenbaar in het veld. Bijzonder detail van de huidige verkaveling bij alle drie buurtschappen is het (micro)reliëf dat mede is ontstaan als gevolg van het recht van opstrek. Door dit recht bewerkte iedere individuele boer zijn eigen strook veen. Dit betekent dat her en der nog veenlagen aanwezig zijn die in hoogte verschillend door verschillen in inklinking, oxidatie, veenbranden ten behoeve boekweitteelt, al dan niet voortdurend opbrengen van mest of afsteken van turf voor eigen gebruik. Daarnaast is door het (gedeeltelijk) verdwijnen van het veen de pleistocene ondergrond met zijn dekzandkoppen aan het oppervlak komen te liggen. Deze combinatie van de ondergrond en ontginning zorgt inj de gehele omgeving van Schoonebeek en Nieuw-Schoonbeek voor een bijzonder (micro)reliëf op kavelniveau.

Groenstructuur
Oorspronkelijk bestond het groen in alle drie buurtschappen vrijwel geheel uit ‘gebruiks’groen; groen dus dat vooral nuttig was voor het dagelijks gebruik en niet zozeer als tegenwoordig voor de sierwaarde. Het betrof vooral erfbosjes,



Groenstructuur 1910



Groenstructuur 2017

fruitboomgaarden, perceelsrandbegroeiing en moestuinen. De bosjes en randbegroeiing deed dienst als veekering en hak-, gereedschap- of bouwhout.
Al in de Hottingeratlas uit 1773 – 1794 werd rondom de bebouwing al veel bomen, bosjes en perceelsbegroeiing weergegeven. De boerderijen lijken in een groene oase te liggen. Daarnaast zijn twee van de drie paden richting de huidige Europaweg aan weerzijden beplant. In die tijd was het merendeel van de beplanting om de erven gebruiksgoed (hakhoutbosjes, fruitbomen etc.) Richting het veen is in het buurtschap Oosterse Bos in die tijd geen sprake van perceelsrandbegroeiing. Ruim honderd jaar later, rond 1910 is vooral de perceelsrandbegroeiing toegenomen en dan vooral tussen het buurtschap en de Europaweg en in mindere mate richting het veen. De topografische kaart van 1910 maakt een onderscheid tussen hagen (heggen), bomen of houtwallen/stroken hakhout.
In Oosterse Bos was in die tijd een mengeling van hagen, bomen en stroken hakhout. Deze lagen vooral tussen het buurtschap en de Europaweg en in mindere mate richting het noorden, het veen. Ook is de karakteristieke opgaande beplanting rondom de bebouwing goed te zien op de kaart op pagina 58.



Karakteristieke erfbosje(s) of bomengroepen rondom de historische boerderijen.

Nadat in de jaren dertig van de vorige eeuw de oost – west gerichte weg was doorgetrokken en verhard, zijn langs deze weg bomen geplant. Dit heeft het besloten karakter van het buurtschap versterkt en tegelijkertijd ook de oost – west gerichte wegenstructuur. Dit ten koste van de oorspronkelijke noord – zuid gerichte structuur.
In de periode 1910 – 1955 namen vooral de bosjes rondom de boerderijen in het oostelijke gedeelte van het buurtschap sterk af, terwijl de perceelsgrens- en laanbeplanting langs de kavels en paden stand hield.
In de periode 1955 – 1963 nam de perceel- en laanbeplanting verder af waarbij vooral de beplanting langs de percelen tussen het buurtschap en de Europaweg verdween. Alleen de bomenrijen langs de oude paden bleven hier behouden. Dit is tot op de dag van vandaag nog het geval Richting het veen werd na WOII een singel tot aan de Valendisweg aangelegd. Ook deze is tegenwoordig nog steeds aanwezig.
Al met al zijn de bosjes rondom de boerderijen in het westelijke gedeelte van het buurtschap nog steeds aanwezig. Datzelfde geldt voor de bomenrijen langs de paden richting de huidige Europaweg. In het Oosterse Bos hebben de bosjes en bomenrijen langs de oude paden deels wel en deel geen (dichte) ondergroei. Sommige bosjes zouden dan ook omschreven kunnen worden als een bomengroep. Echter, omdat ze op alle topografische kaarten als ‘bos’ worden weergegeven en ze veelal een gesloten karakter hebben worden ze hier op de tekeningen weergegeven als ‘bos’.

De conclusie is dat Oosterse Bos nog steeds een aantal cultuurhistorische groenstructuren kent die onlosmakend verbonden zijn met het agrarische verleden van de veenontginning en die tot op de dag van vandaag beeldbepalend zijn voor het buurtschap. Het betreft vooral de bosjes en solitaire bomen op de privéterreinen en (restanten van) bomenrijen of

Waardering ruimtelijke structuur
Oosterse Bos



houtwallen. Hoewel niet direct gerelateerd aan de veenontginning en pas in de 20ste eeuw aangeplant, is de laanbeplanting langs de weg Oosterse Bos en beeldbepalend. Ook is de aanwezigheid van grasbermen, of beter; de afwezigheid van sierbeplanting in de berm, in cultuurhistorisch opzicht belangrijk omdat het mede het landelijke en dorpse karakter bepaalt. Wel zijn er in de grasberm ronde bloembakken geplaatst.

Conclusies en ruimtelijke voorwaarden
De losse, gevarieerde, bebouwingstructuur waarbij de boerderijen als 'strooigoed' zonder een vaste rooilijn ten opzichte van elkaar staan en waarbij sprake is van open ruimten tussen zowel de boerderijen als de verschillende clusters boerderijen is tot op de dag van vandaag nog zeer goed herkenbaar. Het opgaand groen van de bosjes rondom deze losjes gegroepeerde boerderijen zorgt nog steeds voor het contrast tussen een beslotenheid rondom de boerderijen en open ruimtes richting het voormalige veen en de Europaweg. Vanaf de Europaweg en de Valendisweg is dan ook nog steeds goed zicht op het buurtschap.
De nog aanwezige strookvormige verkavelingstructuur met her en der microreliëf in combinatie met de daaraan evenwijdige historische paden met laanbeplanting geven nog steeds een goed beeld van de historische langwerpige strookverkaveling die samenhing met het recht van opstrek.
Al met al zorgt in het Oosterse Bos de optelsom van de nog aanwezige historische bebouwingstructuur én verkavelingstructuur én padenstructuur én groenstructuur voor een grote cultuurhistorische en visueel ruimtelijke samenhang. Dit geldt vooral voor het oudste gedeelte van het buurtschap met het groepje rijksmonumentale boerderijen en bosjes bij de bocht van de weg.



Veel opgaand groen bij de bebouwing in Oosterse Bos

Bovengenoemde leidt tot de volgende essentiële ruimtelijke voorwaarden:
* Oosterse Bos is een beschermd dorpsgezicht
* Een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzichte van elkaar en de weg varieert.
* Open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen.
* Karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonebekerdiep en het voormalige veen in het noorden.
* Onverharde paden evenwijdig aan de stroken-verkaveling.
* Opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden.
* Open ruimtes en zichtlijnen tussen Oosterse Bos en de Europaweg en Oosterse Bos richting het noorden.
* Waardevol reliëf in en rond de nederzetting
* Besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing.
* Karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling.
* Bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg zijn beide beeldbepalend.
* Bomen langs de hoofdweg bepalen mede besloten beeld.

Gemeente Emmen: Monumentale en waardevolle bomenlijst Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos

Westerse Bos

Straat	*Soort*	*Aanduiding*	*Beschrijving*
Westersebos	Zomereik	tussen nr. 1 en 3	Monumentaal

Oosterse Bos

Straat	*Soort*	*Aanduiding*	*Beschrijving*
Oostersebos	Zomereik	weiland t.o. nr. 9	Monumentaal
Oostersebos	Zomereik	weiland t.o. nr. 10	Monumentaal
Oostersebos	Zomereik	weiland t.o. nr. 11	Monumentaal
Oostersebos 11	Zomereik	weiland zijkant boerderij	Monumentaal
Oostersebos 23	Zomereik	naast de woning	Monumentaal

Gemeente Emmen: Waardevolle groenstructuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos

Dorp	*Type*	*Beschrijving*
Westerse Bos	-	alle gemeentelijke bomen binnen het beschermde dorpsgezicht
Oosterse Bos	-	alle gemeentelijke bomen binnen het beschermde dorpsgezicht
Middendorp	laanbeplanting	gemeentelijke bomen beide zijden weg vanaf Albstraat tot aan de Europaweg, inclusief de Prinsenhofweg.

Literatuur

Bazelmans, J. & Weerts, H. & Meulen M. van der, 2012, *Atlas van Nederland in het Holoceen*, Uitgeverij Bert Bakker.

Borger, G.J., 1984, 'Schoonebeek 1650 – 1800: begrensd bestaan aan de rand van het veen'. In: *Geplaatst in de tijd.* VU Amsterdam.

Drents Plateau, 2009, *Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos. Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap*. Emmen

Elerie J.N.H., 1982, 'De oude bovenveencultuur in Oud-Schoonebeek', *In: Nieuw Drentse Volksalmanak 1883 – 2001.*

Elerie, J.N.H., 1989, 'Het veengebied tot 1850'. In Gerding, M.A.W. (red.); *Geschiedenis van Emmen en Zuidoost-Drenthe.*

Haer, D van der, 1989, 'De vervening vanaf 1850'. In Gerding, M.A.W. (red.); *Geschiedenis van Emmen en Zuidoost-Drenthe.*

Jong, H.J. de, 1982, 'Schoonebeek na 1850'. In: In Gerding, M.A.W. (red.); *Geschiedenis van Emmen en Zuidoost-Drenthe.*

Kuyper, J., Gemeente Atlas van de provincie Drenthe, 1867.

Minderhoud, H.D., 1980, *Schoonebeek, de eeuwen door*. De Spiker Schoonebeek

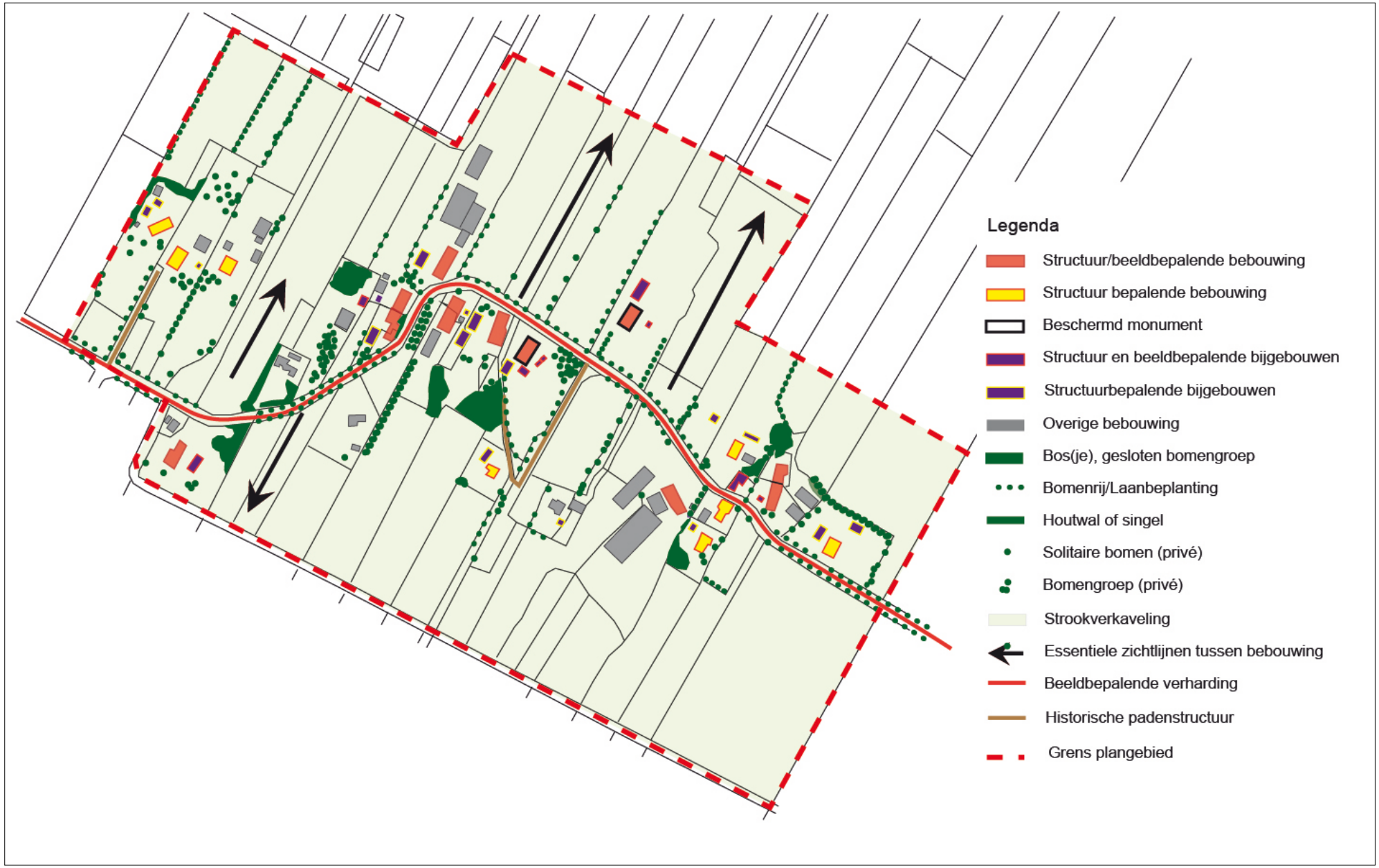
Neefjes, J. e.a., 2011, Cultuurhistorische Atlas van de Vecht, biografie van Nederlands grootste kleine rivier. WBooks/Provincie Overijssel.

Steekproef De, Archeologisch Onderzoeks- en Adviesbureau, 2006, *Archeologische Waarden in de Gemeente Emmen. Een Archeologisch en Historisch Bureauonderzoek*. Zuidhorn.

Stichting voor Bodemkartering, 1989, *Bodemkaart van Nederland Schaal 1:50.000. Toelichting bij kaartbladen 22 Coevorden Oost en 22 Coevorden West*, Wageningen.

Versfelt, H. J., 2003, *De Hottingeratlas van Noord- en Oost-Nederland 1773 – 1794*. Groningen.

Bijlage 4 Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos


Legenda
Structuur/beeldbepalende bebouwing
Structuur bepalende bebouwing
Beschermd monument
Structuur en beeldbepalende bijgebouwen
Structuurbepalende bijgebouwen
Overige bebouwing
Bos(je), gesloten bomengroep
Bomenrij/Laanbeplanting
Houtwal of singel
Solitaire bomen (privé)
Bomengroep (privé)
Strookverkaveling
Essentiele zichtlijnen tussen bebouwing
Beeldbepalende verharding
Historische padenstructuur
Grens plangebied

Waardering ruimtelijke structuur
Oosterse Bos



Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos



Bijlage 5 Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap

Westerse Bos, Middendorp & Oosterse Bos

Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap



November 2008

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Inleiding 2
1.2 Opdracht/doel 2
1.3 Project en organisatie 2
2 Werkwijze 3
2.1 Veldwerk en bureauonderzoek 3
2.2 Beschrijving 3
2.3 Waardering 3
2.3.1 Waardering gebouwen 3
2.3.2 Waardering landschappelijke elementen 4
3 Aanbevelingen/aandachtspunten 5
3.1 Nader onderzoek 5
3.2 Advies gemeentelijke monumentenstatus 5
3.3 Begrenzing gebieden 5
4.1 Geomorfologie 6
4.2 De bewoningsgeschiedenis 6
4.2.1 Het oude landbouwsysteem 6
4.2.2 Werkverschaffingsproject 8
5 Cultuurhistorische waardering 9
5.1 Inventarisatie 9
5.2 Analyse 9
5.2.1 *Ruimtelijk* 9
5.2.3 Architectonisch 12
5.3 Waardering 16
5.3.1 *Ruimtelijk* 16
5.3.2 Architectonisch 17
6 Bronvermelding 18
Bijlage 1: Ruimtelijke waardering van Westerse Bos op A3 formaat 19
Bijlage 2: Waardering gebouwen van Westerse Bos op A3 formaat 19
Bijlage 3: Ruimtelijke waardering van Middendorp op A3 formaat 19
Bijlage 4: Waardering gebouwen van Middendorp op A3 formaat 19
Bijlage 5: Ruimtelijke waardering van Oosterse Bos op A3 formaat 19
Bijlage 6: Waardering gebouwen van Oosterse Bos op A3 formaat 19
Bijlage 7: CD-Rom met Eindrapport en inventarisatie Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos op perceels- en gebouw niveau. 19
Bijlage 8: Inventarisatie Westerse Bos op perceels- en gebouwsniveau. 19
Bijlage 9: Inventarisatie Middendorp op perceels- en gebouwsniveau. 19
Bijlage 10: Inventarisatie Oosterse Bos op perceels- en gebouwsniveau. 19

.

1 Inleiding

1.1 Inleiding

De problematiek van op een verantwoorde wijze omgaan met cultuurhistorisch erfgoed is de laatste jaren bijzonder actueel. Landelijk gezien worden er op grote schaal door onder andere provincies en gemeenten inventarisaties en waarderingen uitgevoerd. In de waardering van erfgoed speelt selectie een belangrijke rol. Wat is dusdanig waardevol dat behoud wenselijk is en wat zou eventueel vernieuwd mogen worden. Voordat hierover een besluit genomen kan worden, moet eerst geïnventariseerd worden wat dit erfgoed is.
De gemeente Emmen is in dit licht voornemens het Bestemmingsplan Buitengebied te actualiseren. In dit proces krijgen de streekdorpen Oosterse- en Westerse Bos en Middendorp bij Schoonebeek bijzondere aandacht. Het huidige bestemmingsplan voor Schoonebeek biedt niet genoeg ruimte om de cultuurhistorische waarden van bovengenoemde nederzettingen te waarborgen. De gemeente Emmen vraagt daarom van deze drie streekdorpen een cultuurhistorische waardering die de basis moet gaan vormen voor een betere verankering van deze waarden in het nieuwe bestemmingsplan. Om de cultuurhistorische waarden goed te kunnen vertalen naar het bestemmingsplan is gekozen een driedeling in de waardering (hoog, midden en laag). De waarderingsmethode wordt in paragraaf 2.3 verder uiteengezet.

1.2 Opdracht/doel

Drents Plateau had als opdracht de eerste stappen in het proces om te komen tot een goede verankering van de cultuurhistorie in het nieuwe bestemmingsplan. De vraag van de gemeente was een:

- inventarisatie en beschrijving van de bebouwing en het landschap van de nederzettingen
- waardering van de cultuurhistorisch belangrijke objecten, elementen en structuren.

Dit rapport is hier de weerslag van.

1.3 Project en organisatie

Drents Plateau was opdrachtnemer van het project. Vanuit Drents Plateau is een projectleider (Willem Vletter) en een projectuitvoerder (Marjan de Groot) ingeschakeld. Daarnaast is een projectuitvoerder ingehuurd van Veldwerk Nederland (Jan van Ginkel). Vanuit de gemeente Emmen werd het project gecoördineerd door Jeroen Doseman.

2 Werkwijze

2.1 Veldwerk en bureauonderzoek

In de maanden juni tot en met oktober 2008 is het veldwerk uitgevoerd. Voor zowel de objecten als voor het cultuurlandschap is aan de hand van een inventarisatieformulier ter plekke gekeken naar de cultuurhistorische waarde. Hierbij is de samenhang tussen het object, het erf en het cultuurlandschap meegenomen in de waardering. Van elk object en alle landschappelijke elementen is een uitgebreide fotorapportage gemaakt. Groenelementen zijn niet afzonderlijk gewaardeerd, maar maken deel uit van landschappelijke elementen als percelen, wegen en dijkjes.
Naast het veldwerk heeft er bureauonderzoek plaatsgevonden, waarbij gebruik is gemaakt van de informatie van het monumenteninventarisatie project (MIP), van de kennisinfrastructuur cultuurhistorie (KICH) van de Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten (RACM), van historische atlassen en van literatuur.

2.2 Beschrijving

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven is voor zowel de beschrijving van de objecten als van het cultuurlandschap een inventarisatieformulier gemaakt met daarop vermeld de belangrijkste gegevens van het object of het landschapselement, een beschrijving, de locatie en de waardering, geïllustreerd met een kleurenfoto. Voor de eenduidigheid komen de inventarisatienummers van de objecten overeen met die van de landschappelijke elementen.
Elk deelgebied (Westerse Bos, Oosterse Bos en Middendorp) heeft zijn afzonderlijke inventarisatienummers (inv. nr. 1 t/m…). De inventarisaties van de drie deelgebieden zijn als bijlage toegevoegd (bijlage 1: DVD met inventarisatie van Westerse Bos, Oosterse Bos en Middendorp)

2.3 Waardering

2.3.1 Waardering gebouwen

De cultuurhistorische waardering van de gebouwen heeft plaatsgevonden aan de hand van onderstaande criteria[1]:

- De *architectuurhistorische waarde*. Hierbij is gekeken naar het belang van het gebouw voor de geschiedenis van de architectuur en/of bouwtechniek. Hierbij valt te denken aan een kenmerkende stilistische of typologische ontwikkeling in de lokale/regionale architectuur, het bijzondere materiaalgebruik, ornamentiek en/of constructie.
- De *cultuurhistorische waarde*. Hierbij is gekeken naar het belang van het gebouw voor de lokale/regionale geschiedenis
- De *stedenbouwkundige/landschappelijke waarde*. Hierbij is gekeken naar het belang van het gebouw in relatie tot de omgeving. Hoe beeldbepalend (positieve bijdrage) ligt het gebouw in een landschappelijke of stedenbouwkundige setting. Vormt het gebouw een complex met het erf of overige objecten op dat erf. Vormt het gebouw een ensemble met nabijgelegen gebouwen.
- *Gaafheid/authenticiteit*. Hierbij is gekeken naar de oorspronkelijkheid/gaafheid van het gebouw.
- *Uniciteit/zeldzaamheid*. Hierbij is gekeken naar het weinig voorkomen van het object per gemeente of regio.

Per object is in een matrix per criterium de score aangegeven. Naar gelang de waarde heeft het object per criterium 1, 2 of 3 kruisjes gekregen.

[1] De onderzoeksmethode is gebaseerd op de methodiek ontwikkeld door de Rijksdienst voor de Monumentenzorg voor het Monumenten Selectie Project (MSP) en wordt landelijk gehanteerd.

X: laag
XX: midden
XXX: hoog
Elk criterium (kruisje) weegt even zwaar. De totaalscore ontstaat door het optellen van de kruisjes (zie kolom totaalscore in matrix). De totaalscore is ook weer onderverdeeld in laag, midden en hoog.
5-7 kruisjes: laag
8-10 kruisjes: midden
11-15 kruisjes: hoog

2.3.2 Waardering landschappelijke elementen

Voor de waardering van landschappelijke elementen is een gelijksoortige methode toegepast als voor de gebouwen, aan de hand van onderstaande criteria:

- De *cultuurhistorische waarde*. Hierbij is gekeken naar het belang van het element voor de lokale/regionale geschiedenis.
- De *landschappelijke waarde*. Hierbij is gekeken hoe beeldbepalend (een positieve bijdrage) het element is in een landschappelijke setting ligt
- *Gaafheid/authenticiteit*. Hierbij is gekeken naar de oorspronkelijkheid/gaafheid van de elementen, met name in relatie tot de situatie rond 1900.
- *Uniciteit/zeldzaamheid*. Hierbij is gekeken naar het weinig voorkomen van de elementen per gemeente of regio

Per element is in een matrix per criterium de score aangegeven. Naar gelang de waarde heeft het element per criterium 1, 2 of 3 kruisjes gekregen.
X: laag
XX: midden
XXX: hoog
Elk criterium (kruisje) weegt even zwaar. De totaalscore ontstaat door het optellen van de kruisjes (zie kolom totaalscore in matrix). De totaalscore is ook weer onderverdeeld in laag, midden en hoog.
4-6 kruisjes: laag
7-9 kruisjes: midden
10-12 kruisjes: hoog

.

3 Aanbevelingen/aandachtspunten

3.1 Nader onderzoek

Tijdens dit project zijn een aantal onderwerpen aan de orde gekomen waarvan het belang voor de cultuurhistorie groot zou kunnen zijn: (vervolg)onderzoek wordt aangeraden.
- onderzoek naar de kwaliteiten van gebouwen en erven aan de Europaweg en van Noordwest Schoonebeek
-bijzondere aandacht daarbij voor de streken Oosterkamp en Koelveen
- voorts aandacht voor de landschappelijke eenheid tussen de buurtschap Oosterse Bos en het Oosteindsche veen (niet of half ontgonnen percelen van de Oosteindsche landen waarin de slagenstructuur zich voortzet).
- in het kader van de mogelijke herinrichting van het dal van het Schoonebeekerdiep zou ook vanuit de gaafheid van de buurtschappen gekeken moeten worden naar de herindeling van het beekdal

3.2 Advies gemeentelijke monumentenstatus

Een viertal objecten scoren hoog in de inventarisatie en bezitten geen monumentenstatus. Het verdient aanbeveling om voor deze objecten een aanvraag in te dienen voor de status van gemeentelijk monument. Deze objecten bezitten een dusdanig hoge cultuurhistorische waarde dat ze van gemeentelijk belang zijn.

- Middendorp 12
- Middendorp 14/16/18
- Westersebos 16
- Westersebos 30a (eventueel provinciale monumentenlijst)

3.3 Begrenzing gebieden

De bebouwing in Oosterse Bos gelegen aan de Europaweg is meegenomen in de inventarisatie omdat ze binnen de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht ligt. De ruimtelijke karakteristiek van de Europaweg is echter verschillend aan die van Oosterse Bos. Ruimtelijk gezien behoort deze bebouwing niet tot Oosterse Bos.
De boerderij Oostersebos 25 ligt buiten de begrenzing van het beschermde dorpsgezicht. Ruimtelijk gezien behoort het pand bij Oosterse Bos en geadviseerd wordt om het toe te voegen aan het gebied.

4 Nederzettingsgeschiedenis[2]

Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos maken deel uit van het dorp en voormalige gemeente Schoonebeek. De nederzettingsgeschiedenis van de drie bewoningslinten moet dan ook gezien worden in het licht van de geschiedenis van Schoonebeek.

4.1 Geomorfologie

Op basis van het huidige reliëf (geomorfologie), de bodem en enkele kaartstudies kan het dorpsgebied van Schoonebeek globaal worden verdeeld in een drietal natuurlijke landschappen die bepalend zijn geweest voor de inrichting van het oorspronkelijke cultuurlandschap. Het noorden van het dorpsgebied bestond uit een hoogveenmoeras dat de zuidelijke rand vormde van het grote Boertangerveen. Tussen het veen en het beekdal in het zuiden lag een overgangszone met zandruggen. Het lage deel van het dorpsgebied werd gevormd door het beekdal van het Schoonebeekerdiep.
De ondergrond van het veengebied werd gevormd door een voormalige dekzandvlakte met een gering reliëf, die in zuidelijke richting afwaterde op een voorloper van het Schoonebeekerdiep. Toen na de laatste ijstijd het grondwater steeg, stagneerde in de ondiepe laagten tussen de dekzandruggen het oppervlaktewater. Vanaf 4500 v. Chr. kwam de veenvorming goed op gang door de groei van veenmossen die zich onafhankelijk van het grondwater konden ontwikkelen door hun vochthoudend vermogen.
Op den duur werden ook de hoger gelegen zandruggen met veen bedekt. Zo ontstond een dik veen pakket van vooral veenmossen, dat op sommige plaatsen meer dan vier meter dik was. In zijn natuurlijke toestand, die naar we mogen aannemen in dit gebied tot de middeleeuwen heeft geduurd, was het veen een ontoegankelijk woest gebied.
Op zandopduikingen langs de randen van het beekdal was de vegetatie minder vochtig. Deze overgangszone tussen het hoogveen en het beekdal werd gevormd door lage dekzandruggen. De oost-west georiënteerde ruggen werden in het eindstadium van de laatste ijstijd (het Weichselien) door de wind afgezet. Op deze hoog gelegen ‘zandeilanden’ concentreerde zich de eerste bewoning.

4.2 De bewoningsgeschiedenis

4.2.1 Het oude landbouwsysteem

Uit de vorige paragraaf valt af te leiden dat de eerste bewoners werden geconfronteerd met een vrijwel ontoegankelijke veenwildernis. Het zal geen eenvoudige opgave zijn geweest om dit landschap te cultiveren en er een bestaan op te bouwen. Pas vanaf de zeventiende eeuw zijn de resultaten van de door hen gevolgde ontginningswijze in de bronnen voorhanden. Vanaf die tijd geven de grondschattingen inzicht in het grondgebruik en de groei van de nederzetting.
De hoven (boerderijen) lagen in vier afzonderlijke linten op verschillende afstanden van het Schoonebekerdiep. Zij volgden de lange smalle zandruggen tussen het beekdal en het hoogveen. Door deze gebroken lineaire structuur van bewoningsassen werd Schoonebeek opgedeeld in een aantal buurtschappen: Westeinde (het tegenwoordige Westerse Bos) ten westen van de Bargerbeek en Kerkeinde (het huidige dorp Schoonebeek), Middendorp en Oosteinde (het tegenwoordige Oosterse Bos) tussen De Bargerbeek en de Ellenbeek.

[2] Elerie, H. Het Veengebied tot 1850 in Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe, redactie: Gerding, M.A.W. e.a., Boompers, Meppel, 1989.



De langgerekte hoevestroken in Middendorp in 1900

Binnen elk buurtschap lagen de boerderijen naast elkaar op langgerekte hoevestroken die het dorpsgebied van noord naar zuid opvulden. Deze hoevestroken, in Schoonebeek 'opgaande' of 'opstrekk'nde plaots'n' genoemd, strekten zich noordwaarts op in het hoogveen en naar het zuiden tot het Schoonebekerdiep. Het recht van opstrek bepaalde de richting en de vorm van deze opvallende strokenverkaveling. Dit is een eigendomsrecht dat een grondbezitter heeft op de onontgonnen gronden voor en achter zijn in cultuur gebrachte grond, voor zover ze liggen binnen het verlengde van zijn grenssloten en binnen de grenzen van zijn dorp. In Schoonebeek heeft dit recht de inrichting van het cultuurlandschap bepaald. De 'opgaanden' vormden parallelle stroken van 50-100 breedte. De opstrek van de buurtschap Westeinde liep niet evenwijdig met die van de overige buurtschappen vanwege het onregelmatige verloop van de zandrug en de doorbraak van de Bargerbeek met zijn groenlanden door het zandruggencomplex tussen Westeinde en Kerkeinde.
De 'opgaanden' stonden loodrecht op de zandruggen, waardoor iedere hoeve verzekerd was van een evenredig aandeel in de verschillende gronden. Van zuid naar noord lagen de lage, vochtige hooilanden langs het Schoonebeekerdiep (de maden), daarop aansluitend de weilanden (de koelanden) en de hoger gelegen kampontginningen (de gröss kampen). Vervolgens de boerderij, gelegen op een ruim erf of hofplaats, welke aansloot op de tuinakkers (de goorns) en enkele weidekampen (de rusken). Nog verder naar het noorden strekten de bouwlanden (de akkers) zich op in het hoogveen.
Het bovengeschetste bodemgebruik vormde een afspiegeling van de oorspronkelijke gemengde bedrijfsvorm, die overeenkomst vertoonde met die van de Drentse esdorpen. In het landbouwbedrijf lag het accent op de voortbrenging van rogge en haver. Daarnaast was het Schoonebeekse bedrijf duidelijk op de rundveehouderij georiënteerd, met name op de vetweiding. Vanuit de veestallen of booën werden de groenlanden langs het Schoonebekerdiep en de hoogveenheide ten oosten van Ellenbeek geëxploiteerd. Deze vetweiderij verschafte de Schoonbekers gedurende enige eeuwen belangrijke inkomsten.

In de periode 1850 tot ongeveer 1930 vonden in Schoonebeek weinig ruimtelijke veranderingen plaats. De lineaire structuur van het dorp bleef behouden. In de 19e eeuw verschoof de dorpskern naar de zuidzijde in verband met de ontginning van Broekveen (Europaweg). Opvallend was dat nieuwe bebouwing direct aan de hoofdweg werd geplaatst (huidige Europaweg). Voor Middendorp en Westeinde, waar de bebouwing het verst van de weg lag, betekende dit dat er hoofdzakelijk buiten de bestaande woonkern werd gebouwd.

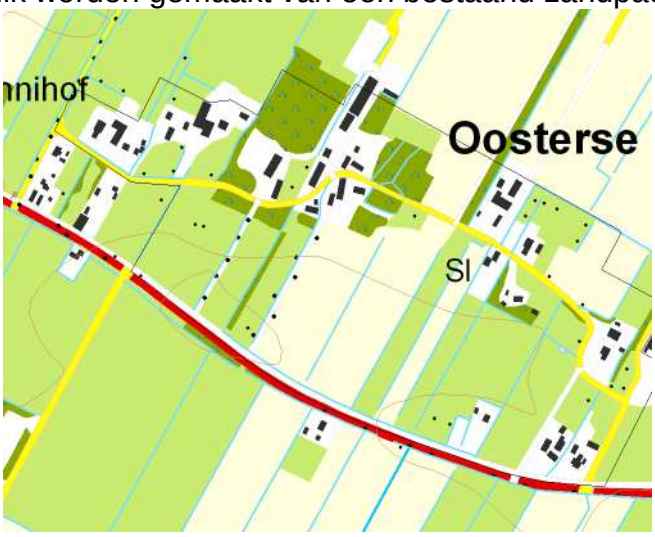
Kerkeind kende echter een andere ontwikkeling dat de drie andere gehuchten en ontwikkelde zich langs de Europa tot het dorpkern Schoonebeek. Hier kwam ook ook meest niet-agrarische bebouwing en waren er rond 1940 o.a. woningen, bedrijfsgebouwen, winkels en andere voorzieningen aanwezig. Dit beeld heeft zich nadien versterkt. Mede door de komst van de NAM in het gebied.

4.2.2 Werkverschaffingsproject

In 1932 een werkverschaffingsproject startten die het beeld van de drie gehuchten danig zou veranderen. In alle drie de gehuchten werden namelijk de boerderijen verbonden door aanleg van een nieuwe bestraten weg die parallel met de Europaweg liep. Vooral voor Westerse Bos en Middendorp had dit project ruimtelijk gevolgen omdat de wegen een nieuw tracé namen. Voor Oosterse bos kon er grotendeels gebruik worden gemaakt van een bestaand zandpad.



Oosterse Bos in 1904



Huidige structuur Oosterse Bos.

Deze nieuwe wegen zorgden niet alleen voor een verandering van de interne structuur maar hadden ook gevolgen voor de landerijen. Deze wegen zorgden er namelijk voor dat de dijkjes(plaotsen), de oude toegangswegen naar veel boerderijen, hun functie verloren. Hierdoor veranderde het buitengebied (de landerijen) van de gehuchten.
De oliewinning activiteiten van de NAM na 1945 zorgden op een aantal plaatsen voor een nieuwe ontsluiting via de noordzijde. Hiertoe werden vanuit de Valendsweg een aantal oude dijkjes verhard om de bereikbaarheid van de oliepompen te verbeteren.
De ruilverkaveling heeft in Schoonebeek plaatsgevonden in het weide gebied van het beekdal ten zuiden van de Europaweg. Ten noorden van deze weg heeft de ruilverkaveling nauwelijks plaats gehad. Al is er wel een enkel kanaal aangelegd voor de verbetering van de ontwatering.

5 Cultuurhistorische waardering

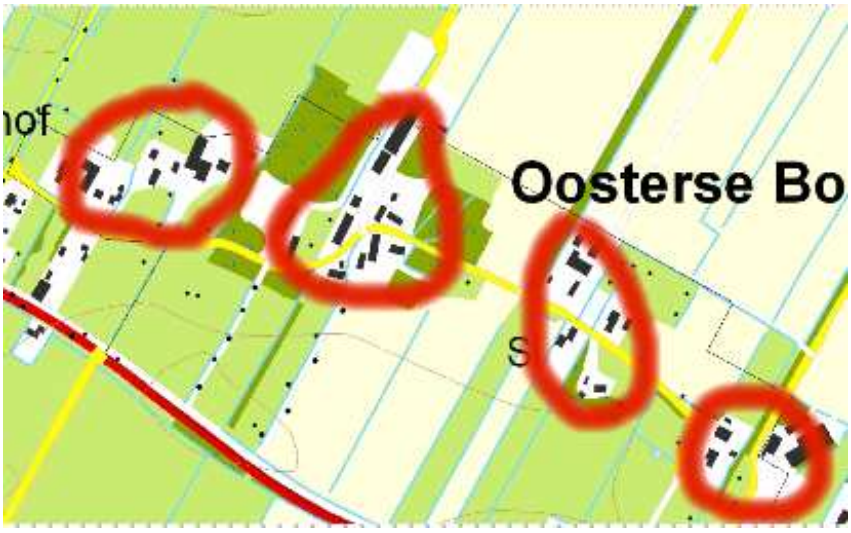
5.1 Inventarisatie

Zoals is aangeven in hoofdstuk twee heeft er uitgebreide inventarisatie plaatsgevonden van de drie gehuchten op perceelsniveau en gebouwsniveau. Deze inventarisatie's hebben als basis gediend voor de analyses en de waardering en zijn terug te vinden in bijlage 1.

5.2 Analyse

5.2.1 *Ruimtelijk*

De hoofdstructuur van elk gebied wordt, in het verlengde van de historische ontwikkeling, gevormd door gelijknamige dorpswegen, te weten Westerse Bos, Oosterse Bos en Middendorp. Deze wegen zijn in jaren dertig van de 20ste eeuw aangelegd als verbinding tussen de boerderijen.
De aan de zuidzijde gelegen Europaweg heeft met name in het verleden een structurerende rol gespeeld, maar is door de aanleg van bovengenoemde wegen van minder belang geworden. Aan de zuidzijde van de gehuchten liggen nog een aantal restanten van de dijkjes die op deze weg aansloten. Deze dijkjes liepen voor de aanleg van de dorpswegen in 1932 door in noordelijk richting.
Anders dan in veel dorpen vormen de wegen door de gehuchten niet de ruggengraat waaraan de bebouwing is gekomen, maar wordt het tracé bepaald door de ligging van de huizen. Dit verklaart waarom de afstand van de boerderijen tot de wegen enorm verschilt en de percelen af en toe onlogisch doorsneden worden.
Qua diversiteit van inrichting van de ruimte valt het gebied uiteen in clusters van boerderijen en daartussen open gebieden met wijdse doorzichten.



Clusters van boerderijen met daartussen open gebieden en wijdse doorzichten in Oosterse Bos

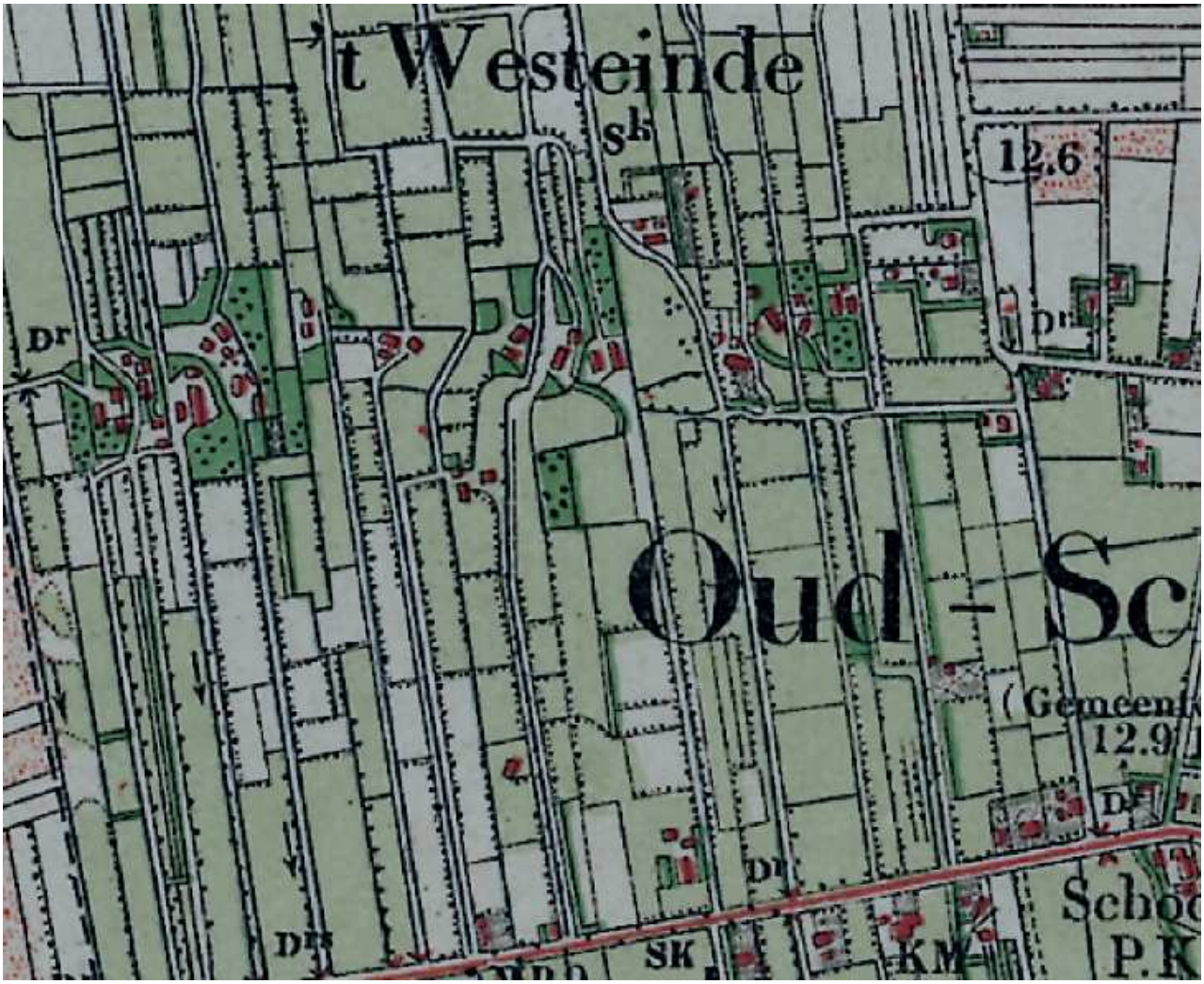
De dorpswegen

De dorpswegen hebben een smal profiel. Het wegdek is bestraat met klinkers met aan weerszijden ronde betonnen bloembakken in groene bermen met straatlantaarns. De uitstraling van het profiel is in het algemeen eenvoudig en groen.



De weg functioneert als verbinding tussen de boerderijen die aan weerszijden zijn gelegen. De nokrichting van de bebouwing is meestal loodrecht op de weg. Na de aanleg van de dorpsweg in 1932 zijn er nieuwe boerderijen gekomen aan dit lint. Aan de dorpswegen bevinden zich of lintbebouwing of geclusterde bebouwing. De vrijstaande geclusterde bebouwing is in tegenstelling tot de lintbebouwing divers op de weg georiënteerd en ligt gegroepeerd aan weerszijden van de wegen.
Dit beeld komt goed overeen met het beeld uit rond 1900. De agrarische bebouwing is nog steeds divers georiënteerd, ligt her en der verspreid en de bebouwingsdichtheid is laag. In de loop der tijd is er wel andersoortige bebouwing aan de wegen gebouwd en heeft er enige verdichting plaatsgevonden in de vorm van woonboerderijen, maar de agrarische bebouwing heeft nog steeds de overhand. De overwegend agrarische bebouwing en de openheid gevormd door bebouwingsclusters herinnert aan de oude stedenbouwkundige structuur van het oude boerendorp. In deze gebieden is het authentieke agrarische karakter gehandhaafd en wordt versterk door de landelijke inrichting van de wegen.

Dijkjes (plaotsen)
Bestaan uit deels verharde en onverharde tracés. De dijkjes bevinden zich aan de zuidzijde en noordzijde van de wegen, die door de gehuchten lopen. Het zijn relicten van de oude verbindingen met de Europaweg. Het landelijke, eenvoudige groene profiel benadrukt het oude agrarische karakter van de gehuchten. De dijkjes waren private toegangswegen tot de Europaweg. Door de opstrekkende verkaveling loodrecht of de beek, had de boer alle grondsoorten (woeste grond, zandgronden en beekdaldgronden) in zijn bezit. Dit was noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Dit maakte dat de dijkjes parallel aan elkaar en loodrecht op de Europaweg stonden, met uit zondering van de dijkjes van Westerse Bos. Dit is op de kaart verkend in 1900 nog goed herkenbaar. Veel van deze dijkjes zijn verdwenen omdat ze door de weg uit 1932 niet meer noodzakelijk waren en omgezet konden worden in bouwgrond. De landschappelijke waarde van de dijkjes neemt hierdoor af.



Patroon van dijkjes in 1900 in Westerse Bos (Westeinde).

De nog aanwezige dijkjes accentueren het landschapspatroon daar zij nagenoeg alle parallel lopen aan de richting van de kavels. Ook de asfaltering van een aantal (t.b.v. de ontsluiting van jaknikkerperceeltjes van de NAM) doet afbreuk aan het landelijk karakter.

Landerijen
De landerijen zijn open gebieden gelegen tegenover en naast de bebouwing en vaak ingeklemd tussen oude perceelscheiding en dijkjes. Door de openheid wordt de relatie met het achterliggende land versterkt.
Het groene landelijke profiel wordt in Westerse Bos vanaf de Europaweg bezien op een plek doorbroken, te weten op huisnummer 7 (inventarisatie nummer 25) Hier wordt nog geboerd en de boer in kwestie heeft achter op zijn erf aan de zuidzijde een aantal silo's en schuren gebouwd.

Erven
Globaal genomen komt de huidige structuur van de erven overeen met het beeld dat ook al op de kaarten van Huguenin (eind 18^{e} eeuw) wordt aangegeven. De vorm en omvang van de erven en kavels akker- en groenland en de richting waarin deze zijn gelegen (zwak noord-west-zuidoost) is nagenoeg nog perfect aanwezig. Dit geldt voor de opstrekken vanuit de erven in noordelijke richting (naar de Westeindsche landen), maar eveneens naar het zuiden (richting het dal van het diep). Voor de aanleg van de doorgaande wegen liepen erven en percelen noord- en zuidwaarts in elkaar over. Nu nog is menige perceelscheiding dwars over

de weg door te trekken. De aanleg van de doorgaande wegen is gebeurd op een schaal en in een vorm die geen afbreuk doet aan de buurtschap, integendeel: door de bermbeplanting en het licht slingerend verloop maken de wegen integraal onderdeel uit van de buurtschappen met hoge belevingswaarde. Een aantal van de kleine bosjes op en naast de erven is verdwenen. Een ander deel wordt beheerd als 'gazon met bomen'.

Conclusie's
Voor de gehuchten afzonderlijk kunnen we de volgende conclusie's trekken.
Voor Westerse Bos geldt dat het aantal landschappelijk gave zichtlijnen naar de Europaweg (zuidwaarts) en Westeindsche landen(noordwaarts) beperkt is, ook van origine door het bosachtige karakter van de buurtschap. De niet gewaardeerde percelen groen- en bouwland (vanwege schaalvergroting en grondgebruik hebben die een geringe cultuurhistorische waarde) zijn in dit opzicht zeker van belang.
Het 'boskarakter' van Oosterse Bos is met name in het middendeel zeer gaaf gebleven. Het aantal landschappelijke gave zichtlijnen naar de Europaweg (zuidwaarts) en Schoonenbeeker veld (noordwaarts) is beperkt, ook van orgine door het bosachtige karakter van de buurtschap. De brede sloot en de parkachtige aanleg in oude huisweiden doen aan het landelijke karakter geen goed. Het aantal landschappelijke zichtlijnen in Middendorp naar de Europaweg (zuidwaarts) en noordwaarts is in vergelijking met de twee andere buurtschappen vrij groot. Het is voor de beleving van het landschap van groot belang dat deze lijnen blijven bestaan en de horizon niet wordt doorbroken door oost-west lopende elementen.

5.2.3 Architectonisch
De bebouwing in de drie gehuchten is bijna uitsluitend agrarisch. Het meest opvallend is het type, daarna de stilistische invulling.

Agrarische bebouwing
Hoewel geen enkele boerderij gelijk is, passen ze qua verschijningsvorm bij elkaar. Bijna alle boerderijen zijn namelijk van het hallenhuistype, met krimp, en stammen overwegend uit de 18^{e} en 19^{e} eeuw.*



Oostersebos 17

De oudste boerderijen zijn vaak met de schuur op de weg gericht, terwijl bij jongere meestal het voorhuis op de weg is gericht. De panden hebben een hoog rieten wolf- of zadeldak met houten of rieten top en baanderdeuren in de achtergevel. De stijl waarin de boerderijen zijn opgetrokken is ambachtelijk-traditioneel. Op het erf staan nog hooischuren, varkensschuren, stookhokken en waterputten.

Hallenhuisboerderij
De hallenhuisboerderij, waarbij woonhuis en deel onder één dak zijn geplaatst, wordt bepaald door het vrijstaande gebintwerk waarop de kapconstructie rust. Hierdoor ontstaat een driebeukig gebouw: de ruimte tussen de gebinten wordt als deel gebruikt terwijl de stallen zijn gegroepeerd tussen de buitenmuur en de deel. Binnen dit type zijn, afhankelijk van de plaats van de deel, enkele hoofdtypen te onderscheiden: boerderij met achterbaander niet in het vlak van de achtergevel (= onderschoer, oudst bekende type), boerderij met achterbaander in het vlak van de achtergevel, boerderij met zijbaander (jonger type). Vaak verviel bij het woongedeelte de buitenstijlruimte aan één zijde; hierdoor ontstond een krimp met de mogelijkheid grotere kozijnen te plaatsen en meer daglicht in de woonkamer te krijgen.

Ambachtelijk-traditioneel
De ambachtelijk-traditionele stijl is een bouwtrant die niet aan een bepaalde stijl of periode is gebonden, maar gebruik maakt van traditionele streekeigen vormen, materialen en detailleringen. Typerend voor dit gebied is dat de bebouwing verbonden is met de bodem waarop ze staat; dit valt af te lezen aan het gebruik van vakwerk (oudste boerderijen), houten topgevels, rieten kappen en decoraties in de vorm van geknoopt stro.


Westersebos 30

Verstening van de muren en de opkomst van de dakpan is een ontwikkeling van de laatste eeuwen toen de welvaart op het platteland steeg.

Duitse invloeden
Opvallend voor dit gebied is dat ook invloeden vanuit Duitsland waarneembaar zijn: het gebruik van Bentheimer zandsteen voor bijvoorbeeld plinten, gevelstenen of waterputten, de toepassing van hoge gesloten zijgevels, degelijk gebouwde boerderijen met zware

eikenhouten kozijnen. Deze invloeden zijn duidelijk aanwezig bij de boerderij Middendorp 10.


Middendorp 10

Uitzonderingen

Qua type is de hallenhuisboerderij met dwarshuis (Westersebos 9) in dit gebied een uitzondering. Aan het einde van de 19e eeuw werden in het algemeen boerderijen rijker van vorm. Behalve de vorm zijn vanaf deze periode verschillende bouwstijlen te onderscheiden. Westersebos 6 is de enige boerderij met een rijkere detaillering. De boerderij is opgetrokken in een stijl met Eclectische invloeden. Het Eclecticisme is de verzamelnaam voor een bouwstijl met gemengde toepassing van diverse historische stijlmotieven.

Heel opvallend voor dit gebied is de dubbele boerderij die bestaat uit twee met de kopgevels van het woongedeelte tegen elkaar aangebouwde boerderijen.


Westersebos 11/13

Uitzonderlijk zijn de drie boerderijen Middendorp 14/16/18, die tezamen een organisch gegroeid stedenbouwkundig geheel vormen.

De boerderijen uit de 20e eeuw zijn ook van het hallenhuistype, ze hebben of een kap gedekt met pannen (Oosterse Bos), een rieten kap (Middendorp), of een woongedeelte gedekt met pannen en een schuurgedeelte gedekt met riet. De algemene tendens was dat heel geleidelijk het hallenhuis concurrentie kreeg van boerderijtypen uit andere streken. Vooral in de 20e eeuw verschuift het streekeigene steeds meer naar de achtergrond. In dit gebied zijn echter maar

twee kop-rompboerderijtjes (Oosterse Bos) te vinden.


Oostersebos 23

Andersoortige bebouwing

In Westerse Bos staan twee woonboerderijen, waarvan één in een stijl waarin Delftse School-elementen zijn te herkennen, een traditionalistische bouwstijl met sobere vormentaal ontleend aan de vaderlandse (baksteen-) bouwtraditie. Opvallend is het houten vakantiehuisje, in principe zeer zeldzaam, maar niet kenmerkend voor dit gebied.


Westersebos 30a

In Oosterse Bos staat aan de Europaweg andersoortige bebouwing, in het gehucht zelf is een villa omstreeks 1990 gebouwd.

In Middendorp bevindt zich veel andersoortige bebouwing: zeven woonhuizen uit de 20^{e} eeuw, waaronder een cottage en een villa. Bijna alle panden zijn opgetrokken in een stijl die teruggrijpt op traditionele vorm en stijlmotieven.

Recente ontwikkelingen

Een aantal boerderijen is gerestaureerd op een manier waarbij bouwsporen zijn verdwenen. Hierdoor is het verleden weggeveegd en valt de geschiedenis niet meer aan een gebouw af te lezen.

In met name Middendorp zijn bij herstel van panden de oude gebinten en kap bewaard gebleven, terwijl de gevels opnieuw zijn opgetrokken, meestal naar oud voorbeeld. Ook hierbij

verdwijnt de geschiedenis en ontstaat nieuwbouw in een traditionele stijl.



Norbruislaan 19

Ook bij herstel worden muren deels of geheel opnieuw opgetrokken, het riet vervangen door pannen, vensterindelingen gewijzigd en kozijnen vervangen door strakke (soms kunststof)kozijnen waarbij het oude profiel is verdwenen. Opvallend is dat in Middendorp, met uitzondering van de rijksmonumenten, de ambachtelijke detaillering het sterkst is gewijzigd.



Middendorp 3

5.3 Waardering

5.3.1 *Ruimtelijk*

Bij de ruimtelijke waardering is vooral gelet op de vergelijking tussen de situatie rond 1900 (historische Atlas Drenthe, 1:25.000) en de situatie heden ten dage. Die laatste is beschreven op grond van veldwerk, gesteund door het kaartbeeld van de Topgrafische Atlas van Drenthe (1: 25.000).

De waardering van de drie gebieden is door grote gaafheid in het algemeen hoog, omdat de huidige structuur van de erven globaal overeenkomt met het beeld op de kaarten van eind 18^{e} en begin 20ste eeuw. De vorm en omvang van de erven en kavels akker- en groenland en de richting waarin deze zijn gelegen (zwak noord-west-zuidoost) is meestal nagenoeg nog perfect aanwezig. Vaak wordt dit beeld versterkt door oorspronkelijke beplanting. De dorpswegen hebben hun landelijke karakter behouden en worden opgesierd met lantaarnpalen en bloembakken. Dit landelijk beeld wordt vaak versterkt door de passende bebouwing en beplanting aan de dorpswegen. De vorm en grootte van de percelen zijn meestal ook gaaf wat bijdraagt aan het totaal beeld. Veel van de oorspronkelijk dijkjes zijn wel verdwenen. Ook de

afwisseling van clusters van boerderijen en open stukken met doorzichten geven de buurtschappen een hoge belevingswaarde.

Het bovenstaande gaat met name op voor de buurgemeenschappen Westerse Bos en Oosterbos. De modernisering van de erven (verharding, veel gazons, etc.) in Middendorp is zodanig dat er aan de sfeer nu ernstig afbreuk wordt gedaan, dit in tegenstelling tot de andere buurtschappen
Diverse bosjes worden benut voor het storten van voornamelijk tuinafval. Hierdoor loopt de landschappelijke waarde terug.
Het is voor de beleving van het landschap van groot belang dat de zichtlijnen vanuit de dorpswegen blijven bestaan en de horizon niet wordt doorbroken door oost-west lopende elementen.
Vanuit de Europaweg bestaat het gevaar dat de buurschappen hun ruimtelijke eenheid verliezen door uitbreiding van agrarische bedrijven naar de Europaweg toe.

5.3.2 Architectonisch

De cultuurhistorische waardering van de bebouwing verschilt per gehucht, maar is in het algemeen vrij hoog, omdat de bebouwing overwegend haar oorspronkelijke, agrarische, ambachtelijke uitstraling heeft behouden. Daarnaast leveren originele bijgebouwen, het erf en de ligging een belangrijke bijdrage aan de waarde. In Westerse Bos worden de meeste panden hoog gewaardeerd, slechts drie hebben een lage waardering. In Oosterse Bos bevindt de grootste groep panden zich in de middenklasse, de bebouwing heeft een redelijk tot hoge waardering gekregen. In Middendorp echter is de groep laag als midden even groot. Vergeleken met de overige twee gehuchten is de bebouwing hier het laagst gewaardeerd.
De lage waardering van de bebouwing (met name in Middendorp) heeft te maken met het verdwijnen van de cultuurhistorische waarde door:

1. het verwijderen van bouwsporen
2. herbouw
3. het wijzigen van de ambachtelijke detaillering

Leeftijd

Doorgaans wordt voor een cultuurhistorische waardering geen minimum ouderdom van 40 jaar aangehouden. In dit gebied zijn sommige panden jonger dan 40 jaar en is de afstand in tijd te kort om de cultuurhistorische waarde te kunnen inschatten.

6 Bronvermelding

- Boivin, B., Veen, C. van der, *Drents Boer-boek; 7000 jaar boerderij en landschap*, Stichting Drentse Landschap, Assen, 2003.
- Gerding, M.A.W. (red.) e.a, *Geschiedenis van Emmen en Zuidoost Drenthe,* Boompers, Meppel, 1989.
- Jans, J., *Langs oude Drentse boerderijen*, Assen, 1980.
- Jong, L. de, *De Drentse Boerderij*, Assen, 1987.
- Jongere bouwkunst en stedenbouw 1850-1940 MIP / Drenthe. *Gemeentebeschrijving Schoonebeek*, Provincie Drenthe, augustus 1990.
- Kruiger, J.B.T., *Architectuur en stedebouw in Drenthe 1850-1940*, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zwolle 1991.
- Kuipers, G. *Het gezicht van Nederland, Schoonebeek*, uitgeverij Uniepers Abcoude/ Stichting Het Gezicht van Nederland.
- *www.kich.nl*

Bijlage 1: Ruimtelijke waardering van Westerse Bos op A3 formaat

Bijlage 2: Waardering gebouwen van Westerse Bos op A3 formaat

Bijlage 3: Ruimtelijke waardering van Middendorp op A3 formaat

Bijlage 4: Waardering gebouwen van Middendorp op A3 formaat

Bijlage 5: Ruimtelijke waardering van Oosterse Bos op A3 formaat

Bijlage 6: Waardering gebouwen van Oosterse Bos op A3 formaat

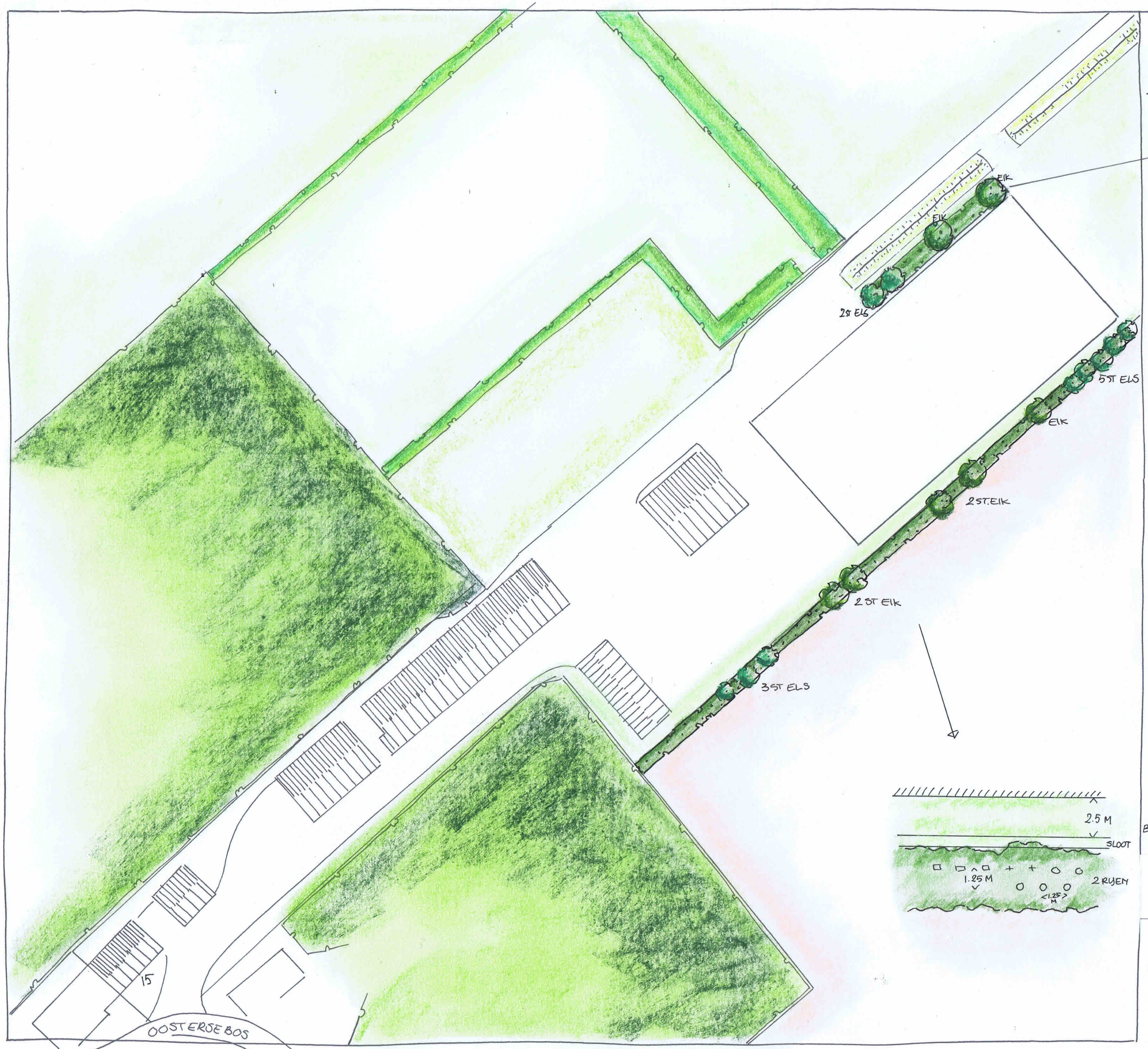
Bijlage 7: CD-Rom met Eindrapport en inventarisatie Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos op perceels- en gebouw niveau.

Bijlage 8: Inventarisatie Westerse Bos op perceels- en gebouwsniveau.

Bijlage 9: Inventarisatie Middendorp op perceels- en gebouwsniveau.

Bijlage 10: Inventarisatie Oosterse Bos op perceels- en gebouwsniveau.

Bijlage 6 Landschappelijk inpassingsplan Oostersebos 15



LEGENDA

AANPLANTEN SINGEL
1.25 M x 1.25 M, 500 ST
2 RYEN EN 3 RYEN

BESTAANDE SINGELS

BESTAAND BOS

BOMEN IN DE SINGEL:
7ST EIK, 10ST ZWARTE ELS

0 10 20 30 M

BIJ DEZE TEKENING HOORT EEN TOELICHTEND RAPPORT

Opdrachtgever: MTS KLAASSEN
OOSTERSEBOS 15
7761 PS SCHOONEBEEK

Tekeningnr: 1544.2
Datum: MRT 2017/ JULI 2017

Rietvenseweg 10
5427 LR Boekel
M 06 559 557 15
E borgo.veen@gmail.com

Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur

Schaal: 1:1000

Getekend:
Janka Borgo

Borgo
Tuin- en landschapsarchitectuur
Rietvenseweg 10 / 5427 LR Boekel
M 06 559 557 15 / E borgo.veen@gmail.com
KvK 172 409 14 / BTW NL 130 937 502 B01
B NL 35 INGB 000 518 42 34

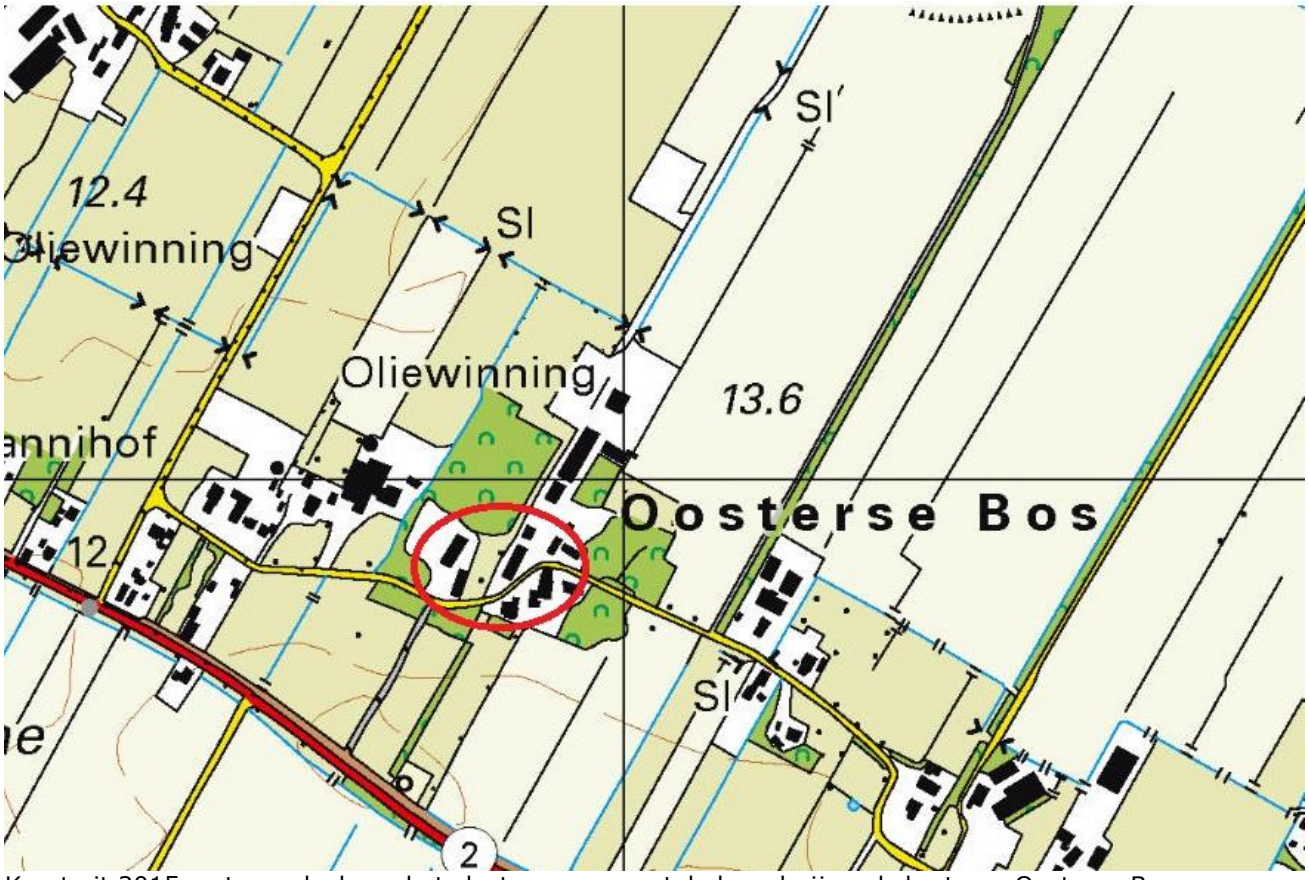
Landschappelijk Inpassingsplan – Toelichting

Locatie:	Oostersebos 15 Schoonebeek
Gemeente:	Gemeente Emmen
Opgesteld door:	Borgo Tuin- en Landschapsarchitectuur Janka Borgo
Tekeningnummer:	1544.2
Datum:	Maart 2017
Aangepast:	Juli 2017



1 Aanleiding

Dit landschappelijk inpassingsplan laat zien hoe de nieuw te bouwen stal wordt ingepast in de omgeving. Een groot pluspunt voor gehuchtje Oosterse Bos is de mogelijkheid om de routing van het (groot-)verkeer, ten behoeve van aan- en afvoer van bedrijfsgoederen, in de toekomstige situatie vanuit het noorden te laten plaatsvinden. Vrachtverkeer zal het hart van het gehuchtje met de fraai gelegen monumentale boerderijen en de karakteristieke klinkerweg, dan min of meer kunnen mijden.

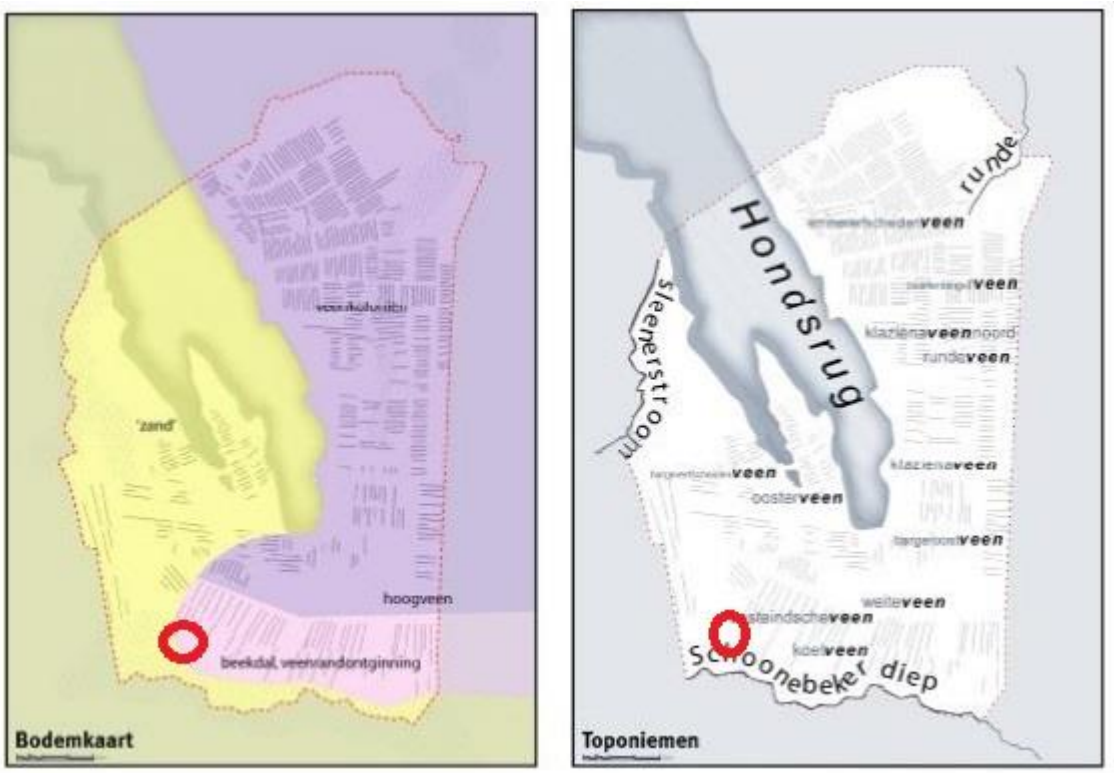


Kaart uit 2015 met een deel van het cluster monumentale boerderijen als hart van Oosterse Bos

De gewenste nieuwbouw komt ongeveer linksboven het getal 13.6

2 Landschappelijke kenmerken

In dit deel van de Provincie Drenthe is de ondergrond bepalend voor de ruimtelijke opbouw. De ijstijden zijn sterk landschapsvormend geweest. Na de laatste ijstijd ontwikkelde zich een groot veengebied aan de oostzijde van de Hondsrug en in het lagere deel tussen Emmen en Sleen. Het hoogveen is ontgonnen en is nu het het karakteristieke uitgestrekte, open veenkoloniaal gebied. In de zandgebieden is het besloten esdorpenlandschap te vinden. Het contrast tussen het landschap van de zandgebieden en het landschap van de veengebieden is groot en beide landschappen zijn in de Gemeente Emmen aanwezig. Naast het esdorpenlandschap, de veenkoloniën en het beekdallandschap zijn ook het hoogveen en de randveenontginning te onderscheiden.
De gevarieerdheid van open versus besloten, natte gebieden versus droge en recht versus kronkelig maakt dit deel van de Gemeente Emmen recreatief aantrekkelijk.



Kaartbeelden uit de Structuurvisie Emmen 2020 met de locatie in de rode cirkel.

In het randveenontginningengebied is de landschapsstructuur met de smalle verkaveling, de rechte sloten en wegen en de openheid een belangrijke kwaliteit van het landschap.

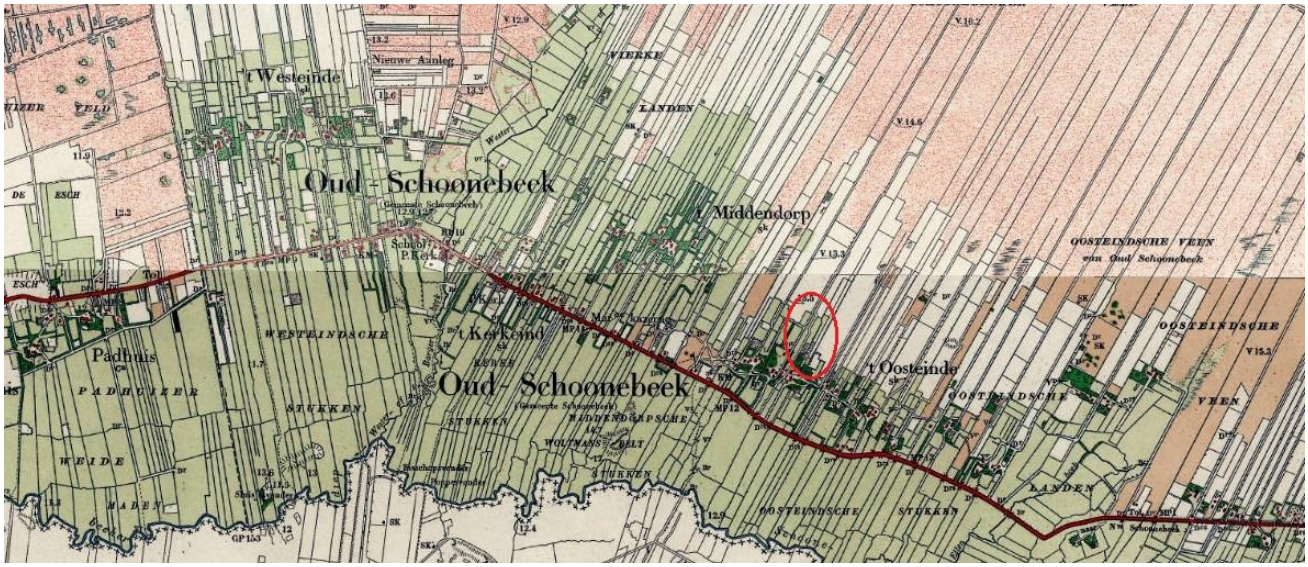
In de structuurvisie gemeente eMMen 2020 is aangegeven dat nieuwe ontwikkelingen dienen aan te sluiten op deze structuur en waar mogelijk dienen te versterken:



Bovenstaande visiekaart laat zien dat de verkavelingsstructuur aanknopingspunten biedt om met daaraan gekoppelde beplantingen de ruimtelijke kwaliteit te versterken.

3 Situatie Oostersebos 15

In deze specifieke situatie Oostersebos 15 is de abrupte overgang naar een oude ontginningsbasis bijzonder om te beleven.



Kaart uit ca 1900, de locatie ligt in de rode cirkel.

Bovenstaande afbeelding laat zien hoe het landschap er uitzag omstreeks 1900. De oude ontginningsbasis onderscheidt zich als donkergroene band ten zuiden van de rode cirkel. Het grote roze gebied is het vroegere hoogveen.
Onderstaande ansichtkaart is eveneens uit 1920.



De huidige situatie is dermate weinig veranderd dat er nog steeds dezelfde nostalgische sfeer te beleven is. Het is daarom terecht aangewezen als beschermd dorpsgezicht (rijksmonument).

4 Toelichting op het plan



In de gewenste toekomstige situatie zal er aan het historische hart van Oosterse Bos niets veranderen. De inrit met daaraan het bos horende bij huisnummer 17 zorgt ervoor dat de bedrijfsgebouwen niet opvallen. De nieuwbouw die op het bredere deel van het perceel geprojecteerd is, gaat voor het grootste deel schuil achter singelbeplantingen. De singelbeplantingen zijn op bovenstaande foto nog niet aangelegd.

Uitgangspunten:

- Het initiatief zal het beschermd dorpsgezicht niet nadelig beïnvloeden.
- De gewenste stal zal vanaf de Prinsenhofweg niet of nauwelijks zichtbaar zijn.
- De verkavelingsstructuur is aanknopingspunt voor het aanbrengen van beplantingen.
- De toe te passen beplantingen zijn inheemse soorten, passend in het landschap.

- Zoals al eerder aangegeven zal het weren van zwaar verkeer een positieve invloed hebben op het hart van Oosterse Bos.
- Om de nieuwbouw aan het zicht te onttrekken vanaf de Prinsenhofweg en vanaf de Oostersebos voorziet het plan in singelbeplantingen.
- De singelbeplanting volgt het kavelpatroon.
- De noordelijke beplantingssingel is een beplanting bestaande uit drie rijen op ruime afstand van de stal en op ruime afstand van de ontwateringssloot.
- De zuidelijke singel die wordt aangelegd om de aanblik vanuit de Oostersebos te verzachten, is een twee-rijige singel.

Beide singels geven een beeld variërend in hoogte en in een afwisseling van soorten. Onderstaande foto van de groenstrook haaks op de Oostersebos (ten zuidoosten van het bedrijf), waar een wandelpad doorheen loopt, is opgenomen als referentiebeeld. Het mag in de wintermaanden wat transparant zijn.



De soort Zwarte els met katjes en zwart silhouet zorgt voor een natuurlijke uitstraling. Er wordt verder gebruik gemaakt van soorten als Eik, Zachte berk, Gelderse roos en Vogelkers. Alleen inheems plantmateriaal wordt toegepast. Ziektevrije essen zijn tegenwoordig moeilijk verkrijgbaar. De Es wordt daarom niet in dit plan opgenomen.



Foto: plek waar de noordelijke singel komt

5 Beplantingslijst en onderhoud

Bomen in de singel

Zwarte els, maat 10-12	10 stuks
Eik (Quercus robur), maat 10-12	7 stuks

Bosplantsoen

Singel: 1.25 m x 1.25 m, 2 rijen en 3 rijen, 500 stuks.

Zwarte els	150 st.
Eik	100 st.
Gelderse roos	75 st.
Zachte berk	75 st.
Vogelkers	50 st.
Beuk	50 st.

Onderhoud

De singels dienen zodanig onderhouden te worden dat er altijd bedekking is: de stal mag niet in het zicht komt te staan. Daarom gefaseerd snoeien. Ook is het belangrijk dat de gevarieerdheid qua soorten en hoogte gehandhaafd blijft. Daar dient tijdens het gefaseerd snoeien rekening mee gehouden te worden. Ter bespoediging van de variatie in hoogte van de beplanting zijn alvast bomen toegevoegd. Zij mogen de ontwikkeling van de ondergroei niet belemmeren.

bestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Bijlagen bij de toelichting

Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting **5**

Bijlage 1 **Advies RUD - deel externe veiligheid** **7**

Bijlage 2 **Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg** **13**

Bijlage 3 **Nota van beantwoording zienswijzen** **27**

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Advies RUD - deel externe veiligheid

Uit Milieuadvies RUD, d.d. 10 februari 2023, zaaknummer Z-2023-001109

Onderwerp: Integraal advies – herziening bestemmingsplan Schoonebeek

---

De locaties Middendorp en Oosterse bos zijn voor externe veiligheid niet relevant. Binnen deze locaties zijn geen risicobronnen aanwezig en de locaties liggen niet binnen een invloedsgebied van een risicobron buiten deze locaties. De toelichting van het bestemmingsplan is hiervoor correct.

De locatie Westerse bos is daarentegen wel relevant voor het aspect externe veiligheid, vanwege de ligging van risicobronnen binnen en vlak buiten het plangebied Westerse bos.

De volgende risicobronnen zijn relevant:
- ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding;
- ondergrondse hogedruk olietransportleiding;
- bovengrondse infield olieleidingen;
- mijnbouwlocaties;
- propaangastank.

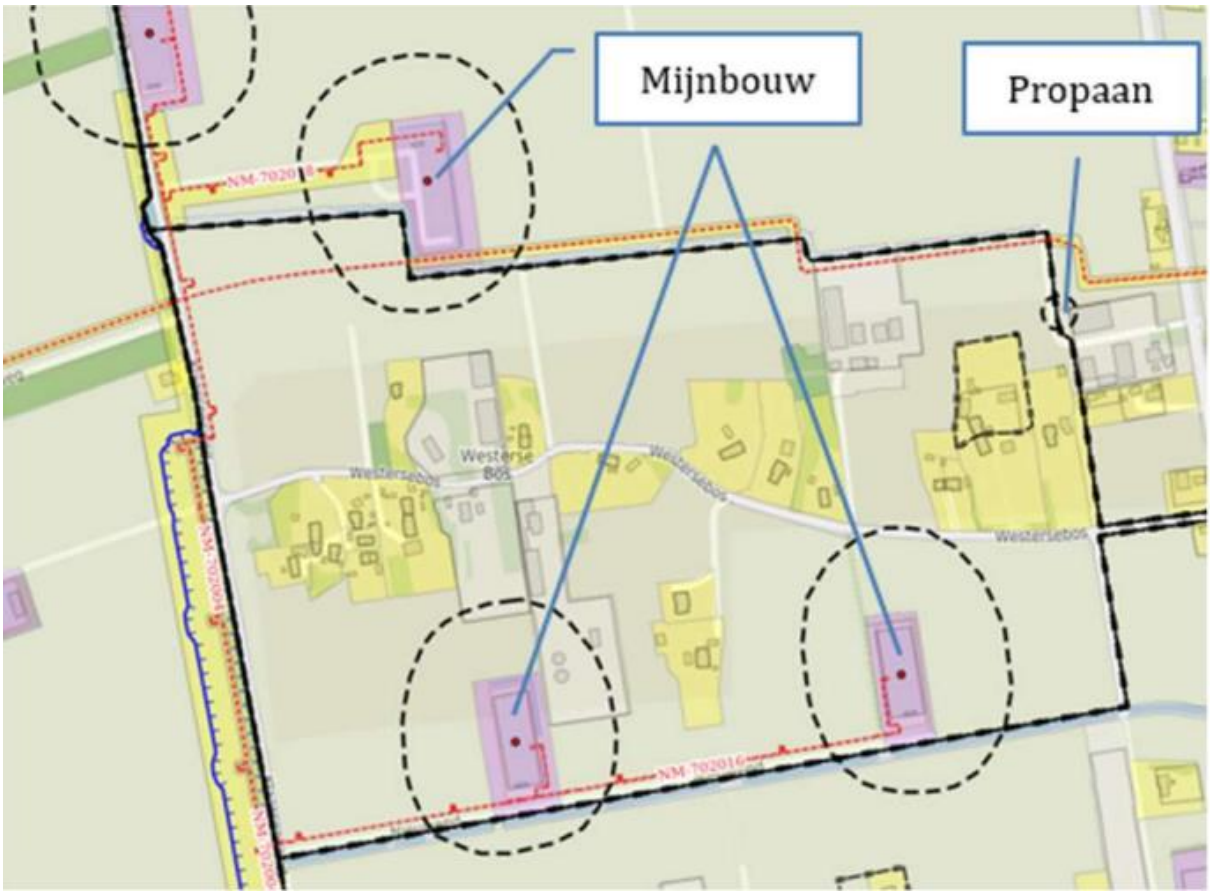
In de figuur hieronder is het plangebied Westerse bos met de ligging van de bovengrondse en ondergrondse transportleidingen weergegeven.



Afbeelding 3.1 Uitsnede EV-signaleringskaart Westerse Bos, 23 januari 2023 (bron: advies RUD)

Inrichtingen (mijnbouwlocaties en propaangastank)

In het zuiden van de locatie zijn twee mijnbouwlocaties gevestigd en in het noorden ligt een mijnbouwbedrijf juist buiten het plangebied. Alle drie zijn dit risicobronnen die onder het Bevi vallen. Rondom deze mijnbouwlocaties ligt een $PR10^{-6}$ contour die binnen het plangebied ligt. Aan de oostkant bevindt zich net buiten het plangebied een propaangastank met een veiligheidscontour die ook gedeeltelijk binnen het plangebied ligt. De propaantank is een activiteit die onder het Activiteitenbesluit valt. In de afbeelding hieronder zijn deze contouren aangegeven.



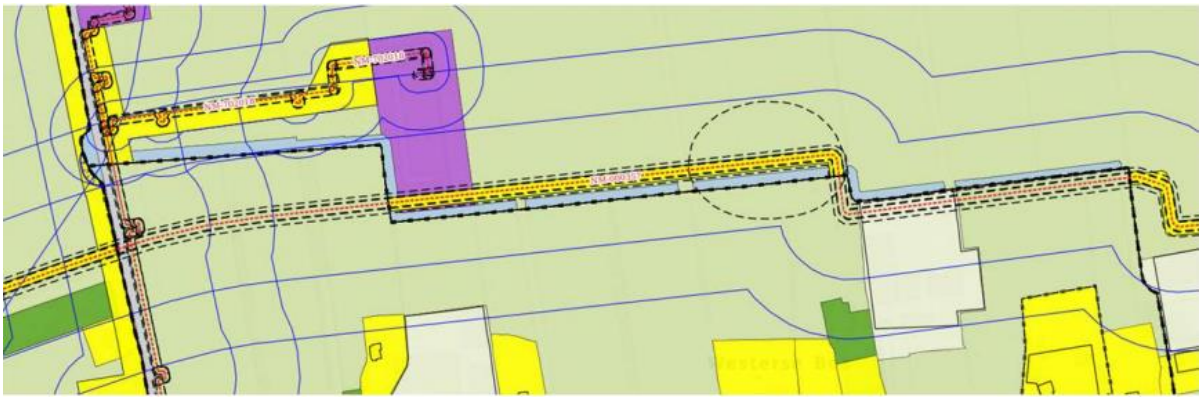
Afbeelding 3.2 Uitsnede EV-signaleringskaart Westerse Bos, 23 januari 2023, met veiligheidscontouren (bron: advies RUD)

Plaatsgebonden risico Bevi
De $PR10^{-6}$ contouren rondom de mijnbouwlocaties zijn middels een risicoberekening bepaald en zijn met de zwarte onderbroken lijn op de EV-signaleringskaart weergegeven. Binnen een van deze contouren is een veestal gesitueerd maar deze stal is geen verblijfsobject en wordt niet als een (beperkt) kwetsbaar object aangemerkt. Binnen de $PR10^{-6}$ zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gesitueerd of geprojecteerd. Het plan voldoet aan de grens- en richtwaarde van het $PR10^{-6}$ per jaar.

Veiligheidsafstand propaan
Buiten het plangebied is een propaantank aanwezig, waarvan de veiligheidsafstand 20 meter bedraagt, zoals is vastgelegd in het Activiteitenbesluit. Deze contour ligt gedeeltelijk binnen het plangebied. Binnen het plangebied ligt deze veiligheidsafstand enkel binnen de bestemming Agrarisch en bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen deze veiligheidsafstand. De propaantank levert geen belemmeringen op voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

Groepsrisico
De hoogte van het groepsrisico vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. De actualisatie van het bestemmingsplan leidt niet tot een toename of verandering van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

<u>Hogedruk aardgas- en olietransportleiding (ondergrondse ligging)</u>
In het noordelijk deel van de locatie Westerse bos moet rekening worden gehouden met een ondergrondse hogedruk aardgastransportleiding van de NAM met kenmerk NM-000356 en een ondergrondse hogedruk olietransportleiding van de NAM met kenmerk NM-000357. Deze buisleidingen liggen gedeeltelijk binnen het plangebied en deels vlak buiten het plangebied. In de afbeelding hieronder is de ligging ervan met de rode onderbroken lijn weergegeven.



Afbeelding 3.3 Uitsnede EV-signaleringskaart Westerse Bos, 23 januari 2023, ligging olie en gasleiding (bron: advies RUD)

Belemmeringenstrook en PR10^{-6}

De hogedruk aardgas- en olie-transportleidingen hebben een belemmeringenstrook (zwarte onderbroken lijn) van 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen de belemmeringenstrook zijn geen objecten aanwezig of geprojecteerd.

De olieleiding heeft een PR10^{-6} contour (zwarte onderbroken lijn) ter grootte van circa 10 meter aan weerszijden van leiding NM-000357 (de meest zuidelijk gelegen leiding). Ook de hogedruk aardgastransportleiding NM-000356 heeft een ellipsvormige PR10^{-6} contour (zwarte onderbroken ellipsvormige lijn) die gedeeltelijk binnen het plangebied ligt. De PR-contour ligt ruimschoots buiten de belemmeringenstrook. Binnen de PR10^{-6} contouren alsmede binnen de belemmeringenstrook zijn geen objecten aanwezig dan wel geprojecteerd. Het plan voldoet aan de grens- en richtwaarde van het PR10^{-6} per jaar.

Groepsrisico

Binnen het invloedsgebied (blauwe ononderbroken lijnen) moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan het groepsrisico worden verantwoord. Het invloedsgebied binnen het plangebied ligt hoofdzakelijk binnen de bestemming Agrarisch. Op enkele locaties ligt het invloedsgebied voor een klein gedeelte binnen een woonbestemming maar ligt het invloedsgebied niet binnen een bouwvlak. Binnen het plangebied is daarom dan ook geen sprake van een groepsrisico. Verdere verantwoording van het groepsrisico is niet nodig.

<u>Bovengrondse infield olieleidingen</u>

PR10^{-6} en belemmeringenstrook

In het zuidelijk en het noordwestelijk deel van het plangebied liggen bovengrondse infield olieleidingen. Op basis van de EV-signaleringskaart blijkt dat binnen de belemmeringenstrook alsmede binnen de PR10^{-6} van deze bovengrondse olieleidingen geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig zijn, dan wel geprojecteerd zijn. Het PR10^{-6} en de belemmeringenstrook ligt, zoals in de figuur is te zien, eveneens binnen de twee zuidelijke bestemmingen ‘Mijnbouw-2’ locaties. Op basis van het bestemmingsplan is dit toegestaan, omdat de gronden binnen de bestemming Mijnbouw-2 zijn aangewezen voor voorzieningen ten behoeve van de distributie van olie en/of gas. Het plan voldoet aan de grens- en richtwaarde van het PR10^{-6} per jaar en binnen de belemmeringenstrook zijn geen objecten, met uitzondering van de mijnbouwlocaties, aanwezig.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van deze bovengrondse leidingen ligt grotendeels binnen de bestemming Agrarisch, waarvan de zuidelijke leiding het invloedsgebied ook binnen de bestemming Mijnbouw-2 ligt. Ook dit levert geen beperking op voor het bestemmingsplan.

Van de westelijke bovengrondse infieldleiding liggen twee bouwvlakken en drie bouwaanduidingen karakteristiek binnen de bestemming Wonen binnen het invloedsgebied. Deze objecten liggen buiten de 100% letaliteitszone van de leiding en hebben daardoor geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. De rest van het invloedsgebied ligt ook hier binnen de bestemming Agrarisch.

De infieldleidingen leveren geen belemmeringen op voor de actualisatie van het bestemmingsplan.

Bijlage 2 Nota van beantwoording inspraak en vooroverleg

Nota van beantwoording

Bestemmingsplan “Schoonebeek, oude Nederzettingen” “NL.IMRO.0114.2021041-B301” Westersebos, Middendorp, Oostersebos

Inspraak en vooroverleg: 9 januari tot en met 19 februari 2023

Gemeente Emmen, team ROW

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak **3**
Inleiding 3
Planbeschrijving 3
Samenvatting adviezen en inspraakreacties 3
1. Provincie Drenthe *3*
2. Veiligheidsregio Drenthe *4*
3. RUD *4*
4. LTO Noord *4*
5. ***For Farmers namens bewoner Middendorp*** *5*
6. ***Rombou namens bewoner Middendorp*** *6*
7. ***bewoner Middendorp*** *7*
8. ***bewoner Oostersebos*** *8*
9. bewoner Oostersebos *8*
10. bewoner Westersebos *8*
11. bewoner Westersebos *9*
12. bewoner Middendorp *9*
13. bewoner Middendorp *9*
14. bewoner Duitslandlaan *9*
15. bewoner Middendorp *9*
16. bewoner Middendorp *10*
17. bewoner omgeving *11*
18. bewoner Prinsenhofweg *11*

2. Kopie reacties **11**

1. Overleg ex. artikel 3.1.1 Bro en inspraak

Inleiding
De gemeente Emmen maakt een nieuw bestemmingsplan voor Schoonebeek, oude Nederzettingen (Westerse bos, Middendorp, Oosterse bos). Het nieuwe bestemmingsplan Schoonebeek, oude Nederzettingen betreft een actualisatie van het huidige bestemmingsplan. In het kader van het artikel 3.1.1. Bro overleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan "Schoonebeek, oude Nederzettingen (Westerse bos, Middendorp, Oosterse bos)" naar de wettelijk verplichte en andere door de gemeente erkende overlegpartners verzonden.

Advies

In dit geval is de Provincie Drenthe, Waterschap Vechtstromen , EOP Schoonebeek (Dorpsbelangen Schoonebeek), RUD Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe (brandweer) en LTO Noord op de hoogte gebracht. In het kader van dit overleg hebben wij een advies terug ontvangen van Provincie Drenthe, de RUD Drenthe. LTO-Noord en de VRD (brandweer).

Inspraak

Vanaf maandag 9 januari tot en met 19 februari 2023 heeft het concept-ontwerpbestemmingsplan ook voor inspraak voor een ieder ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in het huis-aan-huisblad, digitaal in het Gemeenteblad en op InEmmen en op de website van Dorpsbelangen. Het plan "Schoonebeek, oude nederzettingen" met nummer "NL.IMRO.0114.2021041-B301" is geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl en de adressen waarop een wijziging wordt voorgesteld ten opzichte van het huidige bestemmingsplan hebben 2 maal een informerende brief van ons ontvangen. In overleg met Dorpsbelangen Schoonebeek hebben wij op 2 februari 2022 van 17:30 uur tot 19:30 uur een inloopavond gehouden in 't Aole Gemientehoes, Kerkeind 1, 7761 CL in Schoonebeek. Dit is ook kenbaar gemaakt in het huis-aan-huisblad, het dorpsportaal en in de "jaknikker". Na aanleiding van de ter inzagelegging en tijdens de inloopavond zijn er in totaal 14 inspraakreacties ingediend van of namens bewoners van het plangebied of omwonenden.

Planbeschrijving
Dit bestemmingsplan "Schoonebeek, oude Nederzettingen" heeft in de eerste plaats als doel de bestaande situatie opnieuw vast te leggen. Dit betekent dat wij de huidige, actuele, vergunde situatie juridisch opnieuw en juist hebben vastgelegd zodat dit bestemmingsplan weer jaren vooruit kan. In een actualisatieplan maken wij geen nieuwe dingen mogelijk, we leggen alleen de huidige, gerealiseerde en vergunde situatie opnieuw en juist vast. Wij hebben de adressen waar een wijziging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het huidige (oude) bestemmingsplan aangeschreven. Ten tweede moet het bestemmingsplan de feitelijke situatie voorzien van een actuele regelgeving, het huidige bestemmingsplan is van 1996 en past niet meer in de huidige wet- en regelgeving. Het huidige bestemmingsplan van "Schoonebeek, oude Nederzettingen" is namelijk verouderd en slecht bruikbaar bij vergunningverlening en handhaving. Een derde doel van het bestemmingsplan is dat het plan helder en toetsbaar moet zijn met specifieke aandacht voor bijzondere ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorische waarden en samenhangende structuren.

Samenvatting adviezen en inspraakreacties
Bij de beantwoording wordt onder A een samenvatting van de reactie gegeven. Onder B staat het gemeentelijke antwoord hierop en- indien van toepassing - onder C de eventuele doorvertaling ervan in het bestemmingsplan. De samengevatte inspraakreacties zijn geanonimiseerd. Op aanvraag kunnen deze locaties worden weergegeven.

1. Provincie Drenthe

1a	Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (versie 28 september 2022) zijn de aspecten aardkundige waarden en landschap van provinciaal belang. Hierover geen opmerkingen. In het plangebied zit een bedrijf met een agrarisch intensieve tak. Hiervoor is in 2018 een bestemmingsplanprocedure doorlopen waarin regels zijn openomen voor de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inassing. De uitbreiding en de inpassing zijn nog niet gerealiseerd, daarop dient ook in dit actualisatieplan de aanleg en instandhouding van de afgesproken landschappelijke inpassing geborgd te worden.
1b	Voor kennisgeving aangenomen.
1c	Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals gevraagd en verder in procedure worden gebracht. Er zal een regel worden opgenomen zodat de voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing zoals vastgesteld in 2018 op het desbetreffende perceel blijft bestaan.

2. Veiligheidsregio Drenthe

2a. Benoem naast de omgevingswet, die ingaat per 1-1-2023, ook het Bkl als vervanger van de huidige externe veiligheid besluiten zoals het Bevi-Bevb-Btev en de daarbij behorende regelingen.
In het Westerse bos is er ook een propaantank aanwezig aan de Nieuw-Amsterdamseweg 9 met risico-contouren. Ten noorden van het Westerse bos is 1 en mogelijk 2 aardwinningslocaties aanwezig die binnen of net buiten het plangebied liggen. De plaats gebonden risico-contouren vallen ook hier buiten de inrichtingsgrens van die locaties, en daarmee overlappen ze het plangebied. Daarom opnemen planregels en/of toelichting m.b.t. huidige maatregelen in het kader van EV i.r.t. de buisleidingen en mijnbouwlocaties. Regels §6.4.2, toevoegen dat tevens met (sociale en gezondheid) veiligheid, brand- en externe veiligheid rekening gehouden moet worden. Voor gezondheidsaspecten kan de GGD geraadpleegd worden. Opnemen dat in het kader van de omgevingswet en daarmee Bkl (zeer) kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare gebouwen, kwetsbare locaties en beperkt kwetsbare locaties in beginsel niet in een aandachtsgebied mogen liggen. Toevoegen paragraaf inrichting en ontwikkeling zoals bijgevoegd.

2b Voor kennisgeving aangenomen.

2c Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals gevraagd en verder in procedure worden gebracht.

3. RUD

3a. Locatie Westersebos is voor Externe Veiligheid relevant in verband met risicobronnen binnen de locatie en de ligging van risicobronnen buiten de locatie. Op de verbeelding ontbreekt de ligging van een hogedruk aardgas- en olietransportleiding met bijbehorende belemmeringenstrook. De verbeelding, regels en de toelichting van het bestemmingsplan moeten naar aanleiding van dit advies externe veiligheid worden aangepast. Ook het advies als bijlage opnemen.

3b Voor kennisgeving aangenomen.

3c. Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals gevraagd en verder in procedure worden gebracht.

4. LTO Noord

4a. Binnen het vigerend bestemmingsplan hebben de agrarische bedrijven een denkbeeldig bouwvlak met een oppervlakte van 1 hectare, nu is gekozen voor een vast bouwvlak, weergegeven op de verbeelding, verschillend in omvang/vorm. Specifieke oppervlakten worden niet genoemd. Gevraagd wordt om bij de maatvoering van het bouwvlak rekening te houden met toekomstige groei. De gangbare minimale oppervlaktemaat voor agrarische bouwpercelen bedraagt 1,5 ha. Binnen de regels (artikel 3) kan buiten het bouwvlak gebouwd worden met omgevingsvergunning, niet voor de voorgevel. Hiervoor is een stringent afwegingkader opgenomen waardoor afwijken erg lastig is en deze afwijkingsbevoegdheid in de praktijk niet of nauwelijks kan worden benut. LTO vraagt om bij recht een bouwvlak toe te kennen van 1,5 ha met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid naar 2 ha.

LTO pleit voor een bestemmingsplan dat qua maatvoering en (bouw)hoogtes aansluit bij de gangbare en toekomstige agrarische bedrijfsontwikkeling. Gevraagd wordt ook om de bouw- en goothoogte van de bedrijfsgebouwen te verruimen. Deze zijn hetzelfde als in het huidige plan, de afwijkingsmogelijkheden kennen een zodanig stringent afwijkingskader waardoor afwijken lastig zo niet onmogelijk kan worden.

De bouwhoogte voor de sleufsilo's lijkt in het oude plan ten opzichte van het nieuwe plan ruimer. Er is een bouwhoogte van maximaal 2 meter voor sleufsilo's buiten het bouwvlak gesteld. Dit is vreemd, nu de bouwhoogte van andere bouwwerken op aan het bouwvlak aansluitende landerijen dan wel 3 meter mag zijn, terwijl een sleufsilo binnen het bouwblok maar 2 meter hoog mag zijn, terwijl deze ruimtelijk een veel kleinere impact heeft. Ook voor andere bouwwerken anders silo's geldt een maatvoering die veel hoger is binnen (6 meter) en buiten (3 meter) het bouwvlak. LTO pleit ervoor om ook voor sleufsilo's bij recht minimaal de bouwhoogte van 3 meter binnen de planregels aan te houden.

De begrenzing van de oude nederzettingen (Westerse bos. Middendorp, Oosterse bos) is binnen het concept-plan Schoonebeek, oude Nederzettingen (Westers bos. Middendorp, Oosterse bos) niet één op één overgenomen vanuit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek (zoals aangegeven op meegestuurde bijlage). Het plangebied oude nederzettingen is binnen het concept-plan groter en er zijn t.o.v. het vigerende plan meer agrarische bedrijven opgenomen binnen de plangrens-contour. LTO vraagt zich hierbij af waarom er een afwijkende plangrens is gehanteerd en mist hierbij een adequate onderbouwing.

4b. In het huidige vigerende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek hebben de gebieden die in dit actualisatieplan zijn opgenomen (gedeelte Oostersebos, Middendorp, Westersebos) de aanduiding "oude nederzettingen". Ten behoeve van de "uitoefening van het agrarische bedrijf" is op de plankaart met aanduiding "agrarisch bedrijf" en "grondgebonden agrarisch bedrijf" aangegeven gronden bebouwing toegestaan, mits deze wordt gegroepeerd binnen een aaneengesloten oppervlak van 1 ha, dit is opgenomen in "Artikel 6 Randveenontginningen Schoonebeek". De wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 11 van dit oude bestemmingsplan voor een vergroting naar 1,5 ha is echter niet van toepassing binnen de aanduiding "oude nederzettingen". Omdat dit een actualisatieplan betreft en wij enkel de bestaande rechten kunnen overnemen is deze bestande grootte qua bouwvlak overgenomen (max. 1 ha) zonder wijzigingsbevoegdheid tot vergroting.

Ook de afwijkingsmogelijkheden om te kunnen bouwen buiten het bouwvak en de maximale bouwhoogte binnen en buiten en het bouwvlak zijn overgenomen conform de bestaande mogelijkheden, alsmede de afwegingscriteria. De mogelijkheden zijn hierdoor niet beperkt en dit is ook niet de bedoeling geweest. Wel hebben wij de gebruiksmogelijkheden van gebouwen en gronden ietwat verruimd om de leefbaarheid te versterken en de gebruiksmogelijkheden zo veel mogelijk aan te laten sluiten aan nieuwe functie's en toekomstige mogelijke ontwikkelingen qua gebruik (vergelijkbaar met Buitengebied Emmen 2011) om zo veel mogelijk binnenplanse kansen en mogelijkheden te bieden om de structuur en beeldbepalende elementen en karakteristieke bebouwing en het cultuurhistorische landschap in stand te houden en te versterken.

Buiten het genoemde aaneengesloten oppervlak van 1ha (het zogenoemde bouwvlak) mogen nu uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m, hieronder kunnen inderdaad ook de sleufsilo's worden geschaard. Omdat wij de bestaande bouwhoogtes en mogelijkheden willen behouden wordt dit hersteld in het nieuwe bestemmingsplan (verhoogd van 2 meter naar 3 meter). Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast en aangevuld en verder in procedure worden gebracht.

De plangrenzen van het op dit moment nog resterende geldende gedeelte van het bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek (vastgesteld 22 oktober 1996) is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen. Het overige gedeelte van het oude bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek uit 1996, wat de meegezonden bijlage van LTO laat zien, is niet meer als zodanig bestaand. Dit is grotendeels vervangen door Buitengebied Emmen 2011, vastgesteld op 30 oktober 2014. Dit is terug te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het enige verschil is dat ter hoogte van Oostersebos 15 een gedeelte meegenomen uit Buitengebied Emmen 2011. Het agrarische bedrijf op deze locatie heeft een planologische procedure gevoerd voor uitbreiding van het agrarisch bouwblok tot over de grens van het huidige plangebied (vastgesteld op 25 oktober 2018). Het plangebied van dit actualisatie bestemmingsplan is daarom vergroot zodat de uitbreiding van dit bouwvlak, net als de rest van het bouwvlak (het grootste gedeelte van het perceel), ook in het plangebied gaat vallen van dit nieuwe geactualiseerde bestemmingsplan en niet meer gedeeltelijk in het bestemmingsplan Buitengebied Emmen 2011.

4c Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals aangegeven onder 4b, voor wat betreft de hoogte van de sleufsilo's, en verder in procedure worden gebracht.

5. **For Farmers namens bewoner Middendorp**

5a. Het bijgebouw, wat evenwijdig is gesitueerd aan de woning, is voorzien van de aanduiding karakteristiek. De karakteristieke elementen van de schuine aanbouw zijn niet meer aanwezig. De aanbouw is in verval en heeft geen functie. Gevraagd wordt om de aanduiding karakteristiek ter plaatse van de aanbouw bij de schuur te verwijderen. Het plangebied is vergroot ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Schoonebeek" (zie bijlage). Gevraagd wordt wat de oorzaak is. Een gedeelte van het perceel van klant is onder het huidige bestemmingsplan is voor wat betreft nog niet voorzien van de aanduiding "oude nederzettingen", nu wel.

In het voorontwerp zijn enkele woningen in de nabijheid van het agrarische bedrijf van klant bestemd als wonen. Waren grondgebonden agrarische bedrijven. Gevraagd wordt op welke wijze bij de omzetten van agrarisch bedrijf naar wonen rekening is gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf van de klant. Ondanks dat het bouwvlak strak om de woning is gesitueerd, bestaat de mogelijkheid om middels vergunningsvrij bouwen een milieugevoelig object dichterbij het agrarisch bedrijf te realiseren.

In het voorontwerp heeft klant een bouwvlak gekregen van 9.300 m2. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Als gevolg van een omlijnd bouwvlak wordt de klant beperkt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Onder het vigerende bestemmingsplan dienen gebouwen te worden gerealiseerd binnen een denkbeeldig rechthoek van 1 ha. De ontwikkelingsmogelijkheden worden nu met een oppervlakte van circa 700 m2 beperkt. Klant wil in toekomst het agrarische bedrijf uitbreiden naar het noorden, hiertoe bestaat de mogelijkheid onder het vigerende bestemmingsplan met de wijzigingsbevoegdheid en de aanduiding richting naar het noorden. Ook is dit de gangbare oppervlaktemaat voor agrarische bouwpercelen. Klant wil een mestopslag en een extra stal voor vee realiseren. Voor het optimaal ontwikkelen van het agrarisch bedrijf wordt een bouwvlak van ca 1,5 ha noodzakelijk geacht. Hierop is al geanticipeerd met een kavelpad. Verzocht wordt om bij recht een bouwvlak van 1,5 ha toe te staan, waarbij een wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen om het bouwvlak te vergroten tot en met 2 ha.

Gesteld wordt dat volgens het nieuwe plan de afstand tussen de gebouwen niet meer mag zijn dan 25 meter. Gezien het uitgestrekte en smalle perceel van klant is het denkbaar dat gebouwen worden gerealiseerd op grotere afstand dan 25 meter, verzocht wordt daarom om dit te vergroten naar minimaal 35 meter.

In het nieuwe plan is de bouwhoogte voor een sleufsilo gemaximaliseerd op 2 meter. In de praktijk hebben sleufsilo's een bouwhoogte die tot en met 3 meter gaat. Ondanks de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor een hogere bouwhoogte wordt verzocht om dit bij recht toe te staan. Onder het huidige bestemmingsplan is de bouwhoogte van een dergelijk bouwwerk binnen het aaneengesloten oppervlak van 1ha vastgezet op ten hoogste 12 meter en buiten het aaneengesloten oppervlak van 1 ha op 3 meter. Verzocht wordt om bij recht sleufsilo's met een bouwhoogte van niet eer dan drie meter toe te staan.

Er is geen specifieke regeling opgenomen met betrekking tot mestopslag. Ons inziens valt mestopslag onder 3.2.5. sub d van de planregels mits het gat om een bouwwerk. Dit betekent dat een mestopslag (bouwwerk) gerealiseerd

mag worden buiten het bouwvlak tot een hoogte van 3 meter en binnen het bouwvlak tot een hoogte van 6 meter. Echter een agrarische voorziening als een kuilvoerplaat of een mestplaat is niet aan te merken als een bouwwerk. Dit heeft tot gevolg dat artikel 3.2.5 sub d van de planregels niet van toepassing is voor agrarische voorzieningen die niet kwalificeren als een bouwwerk. Gevraagd wordt een passende oplossing te vinden voor wat betreft agrarische voorzieningen die enkel bestaan uit een plaat. Het is wenselijk dat deze zowel binnen als buiten het bouwvlak rechtstreeks mogen worden gerealiseerd. In het huidige bestemmingsplan wordt ook onderscheid gemaakt tussen mestopslag als bouwwerk en mestopslag niet zijnde een bouwwerk. Ook is van belang dat andere bouwwerken zijn toegestaan tot een oppervlakte van niet eer dan 50 m2. Ter verduidelijking: een gemiddelde opslag voor vaste mest (bouwwerk, maar niet zijnde een mestsilo) bedraagt al circa 100 m2. Mochten agrarische voorzieningen onder deze regel vallen, dan is de gezamenlijke oppervlakte van 50 m2 niet toereikend genoeg.

Artikel 24 lid 1 voorziet in een algemene afwijkingsregel waarbij de bouwhoogte van bouwwerken verhoogd kan worden tot niet meer dan 10 ter dan wel 25 meter. Gevraagd wordt in welke gevallen van deze afwijkingsregel gebruik kan worden gemaakt. Lijkt of sub c tot en met m niet zijn afgestemd op de inleidende zin.

5b. De aanduiding karakteristiek wordt conform het verzoek van initiatiefnemer aangepast aan de contour van het oorspronkelijke bijgebouw, zonder de aanbouw.
Voor wat betreft de plangrenzen en de maximale oppervlakte van bouwvlakken, bouwhoogtes en de hoogte van sleufsilo's wordt verwezen naar het gemeentelijke antwoord op het advies van LTO, zoals verwoord onder 4b en 4c.
Het bestemmingsplan is een actualisatieplan. De voormalige agrarische bedrijven hebben een woonbestemming gekregen omdat deze percelen niet meer in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf maar voor woondoeleinden. Gekeken is naar de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van blijvende agrarische bedrijven in de nabijheid. Deze agrarische bedrijven hebben een bouwvlak gekregen conform de bestaande mogelijkheden. De mogelijkheden van de agrarische bedrijven ten opzichte van de mogelijkheden zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan niet geschaad of ingeperkt. De agrarische bedrijven kunnen binnen het bouwvlak, die zo gunstig mogelijk is ingetekend, worden doorontwikkeld conform de huidige mogelijkheden.
Abusievelijk heeft indiener een bouwvlak gekregen van 9300 m2 in plaats van de huidige 1 ha. Het bouwvlak wordt daarom aangepast en vergroot tot 700 m2 aan de noordzijde, conform de mogelijkheid zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan. Zoals gevraagd wordt er ook een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor een grotere afstand tussen bedrijfsgebouwen om zo een optimale bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het bestemmingsplan zal hiertoe worden aangepast.
Agrarische voorzieningen zoals een kuilvoerplaat of een mestplaat vallen onder "andere bouwwerken" zoals genoemd in 3.2.5. Artikel 3, lid 3.2, onder 3.2.5, sub d, van de planregels spreekt over 'andere bouwwerken dan genoemd onder a en b'. Dit is inderdaad een vergissing, hier moet sub c ook worden benoemd. De gezamenlijke oppervlakte is van toepassing voor anders dan genoemd onder a, b en c.
De mogelijkheid om agrarische voorzieningen te plaatsen die enkel bestaan uit een plaat en die niet als bouwwerk worden aangemerkt wordt toegevoegd. Binnen een straal van 25 meter van de grens van het bouwvlak (niet voor de voorgevel) mogen dergelijke platen worden aangelegd met een maximaal oppervlakte van 100 m2. Hiervoor wordt een afwijkingsregel opgenomen, als voorwaarde wordt wel gesteld dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarde niet mag worden aangetast.
In artikel 24.1. zit inderdaad een fout voor wat betreft de opsommingstekens, dit zal worden aangepast. De mogelijkheid om andere bouwwerken toe te staan tot een hoogte van maximaal 25 meter geldt voor alle mogelijke bouwwerken, met uitzondering van winturbines en windmolens. Voor antennes is er een extra afwegingskader (noodzakelijkheid aantonen) opgenomen.

5c Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals aangegeven onder 5b en verder in procedure worden gebracht.

6. **Rombou namens bewoner Middendorp**

6a. Klant heeft een vast bouwblok gekregen. De zuidelijk gelegen (kuilvoer) opslagen achter op het erf vallen buiten de contour van het bouwvlak, deze moeten binnen de begrenzing van het bouwvak worden gebracht. Binnen de noordoostzijde van het bouwvak is een oppervlakte aangewezen met de bouwaanduiding "uitgesloten-bebouwing". Hier mag niet gebouwd worden. Hier vindt wel opslag van (kuil)voer plaats. Klant gaat er vanuit dat opslag van (kuil)voer hier naar de toekomst mogelijk blijft en dit niet leidt tot een strijdigheid. Het nu ingetekende bouwvlak is met ook het gedeelte "uitgesloten-bebouwing" voor de bestaande bebouwing al niet meer toereikend. De zuidelijk gelegen (kuil)voeropslagen passen hier al niet meer in.
De omvang van het nu ingetekende bouwvlak beslaat ongeveer 1 ha inclusief het gedeelte waar bebouwing is uitgesloten. Klant vraagt om het bouwvlak in zuidelijke en oostelijke richting te verschuiven en uit te breiden waarbij een oppervlakte van 1,5 ha effectief bouwvlak bij recht wordt aangehouden zoals vernoemd in de reactie van LTO. Niet is duidelijk waarom het resterende deel van de bestemming Agrarisch grondgebonden 1 op locatie van klant niet op voorhand niet is ingetekend als regulier bouwvlak. Ook is er een adres weggevallen. Wat zijn hier de planologische consequenties van? Voor bouw- en goothoogtes, evenals de dakhelling wordt verwezen naar de zienswijze van LTO. Gevraagd wordt om in ieder geval 3 meter bouwhoogte aanhouden voor sleufsilo's. Op locatie Middendorp … is op de schuur binnen de woonbestemming een bouwaanduiding karakteristiek geprojecteerd. Dit is echter geen karakteristiek object, dit kan geschrapt worden.

6b. Het bouwvlak wordt verschoven naar zuid-oostelijke richting zoals verzocht. Het gedeelte waar "uitgesloten-bebouwing" staat wordt buiten het bouwvlak gelaten, aanduiding wordt verwijderd omdat dit niet meer binnen het bouwvlak is gelegen. Hier zijn kuilvoerplaten gelegen, aangezien dit voor de voorgevel ligt wordt dit onder het overgangsrecht gebracht. Het is volgens dit bestemmingsplan niet toegestaan dergelijke voorzieningen op te

richten voor de voorgevel. Voor wat betreft de plangrenzen en de maximale oppervlakte van bouwvlakken, bouwhoogtes en de hoogte van sleufsilo's wordt verwezen naar het gemeentelijke antwoord op het advies van LTO, zoals verwoord onder 4b en 4c.
Het adres Middendorp 5 in Schoonebeek wordt geregistreerd zodat deze in de toekomst opnieuw zichtbaar wordt op de gemeentelijke kaarten. Planologisch en wat betreft belastingen zit hier geen consequenties aan, het betreft 1 bedrijfswoning op dit adres, geregistreerd onder nummer 7
Voor de stoppende agrarische bedrijven wordt gezocht naar nieuwe economische dragers binnen (de karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De vraag naar vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties is de laatste jaren toegenomen. Om leegstand van bedrijfsgebouwen tegen te gaan, uiteindelijke verpaupering van die gebouwen te voorkomen en zodoende kapitaalsvernietiging tegen te gaan, wordt gezocht naar passend hergebruik door bijvoorbeeld (kleinschalige) bedrijvigheid of woongebruik. Door andere bedrijvigheid mogelijk te maken kan de leefbaarheid en de economische vitaliteit in de nederzettingen op peil gehouden worden. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor een aantal structuur- en beeldbepalende bijgebouwen. Voor het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er mag slechts één bijgebouw op een perceel de aanduiding karakteristiek krijgen. Indien er sprake is van twee structuur- en beeldbepalende bijgebouwen op een perceel, is afgewogen welk bijgebouw het meest geschikt zou zijn voor bewoning;
- Het bijgebouw moet geschikt zijn voor bewoning. Dit houdt onder andere in dat het bijgebouw een redelijke grootte moet hebben en de bouwkundige staat voldoende is om als basis voor een woning te dienen;
- De structuur- en beeldbepalende kwaliteit mag bij het wijzigen van gebruik, niet worden aangetast. Een kapschuur is bijvoorbeeld niet geschikt voor bewoning. Deze zal na verbouw niet meer als kapschuur herkenbaar zijn (het beeldbepalend karakter van de schuur verdwijnt dan).

De aanduiding karakteristiek op het desbetreffende bijgebouw wordt op verzoek en na stedenbouwkundige afweging verwijderd

6c. Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals aangegeven onder 6b en verder in procedure worden gebracht.

7. **bewoner Middendorp**

7a. Gevraagd wordt om een bijgebouw (voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing) op de kaart op te nemen zodat deze oppervlakte wordt behouden. Het geven van een bouwvlak legt de schuur op deze locatie vast, net als de woning. Het lijkt nu alsof de schuren niet vergund zijn maar gehandhaafd blijven op basis van het overgangsrecht. Voorstel is om de beide schuren te voorzien van een bouwvlak en de aanduiding karakteristiek te laten vervallen. Indien de schuur toch de aanduiding karakteristiek moet houden zal het alternatief zijn dat er handhavingssubsidie op komt en de schuur niet meetelt in de bepaling van de gerealiseerde m2's.
Huidige bestemmingsplan geeft geen duidelijke woonbestemming aan. De stip geeft niet de grootte aan van het vlak, dus gesteld kan worden dat het gehele perceel wonen betreft. In het nieuwe bestemmingsplan wordt over het algemeen de woonbestemming ruim om de bebouwing gelegd, dit is echter op deze locatie niet het geval. Gevraagd wordt om de woonbestemming wat verder door te trekken, vergelijkbaar met achterzijde buren.
Artikel 15 geeft aan dat er max 500 m2 aan voormalige agrarische bebouwing mag zijn. Bestaande mag gehandhaafd worden maar bij het slopen van een van deze bedrijfsgebouwen mag er maximaal 100 m2 aan gezamenlijke bijbehorende bouwwerken zijn. Indiener heeft 2 bijgebouwen waarbij 1 als karakteristiek wordt aangemerkt. Deze schuur is groter dan 100 m2 en moet behouden blijven en houdt zijn inziens in dat indien de andere schuur gesloopt wordt er geen nieuwbouw mag komen, alleen bij calamiteit. Dit is een behoorlijke inperking van het gebruik van het perceel ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.
Aangezien Middendorp geen beschermd dorpsgebied is, is het uitsluiten van windmolens, in welke vorm dan ook, niet van deze tijd. De ontwikkeling van windmolens gat snel en het is niet inzichtelijk wat voor verschijningsvormen er komen (zoals propellers of turbines). Verzocht wordt de uitsluiting bij 24. 1 lid l te verwijderen. Het is aan de gemeente om op dat moment te kijken of er afgeweken kan worden.

7b. Het perceel van indiener heeft de bestemming Wonen- Voormalige agrarische bebouwing – Structuurbepalend met als dubbelbestemming "Waarde- Ruimtelijke kwaliteit". In het nieuwe bestemmingsplan hebben alleen de hoofdgebouwen (de woningen) een bouwvlak. De bijgebouwen bij de woning (bijbehorende bouwwerken genoemd) hebben geen bouwvlak, deze mogen overal binnen de woonbestemming worden gebouwd tot een maximum van 100 m2 in totaal. Een deel van de bijgebouwen zijn echter voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, dit zijn gebouwen die oorspronkelijk als gebouw met een agrarische bedrijfsfunctie zijn gebouwd. Deze mogen tot een maximum van 500 m2 in totaal worden teruggebouwd (los van de 100 m2 aan bijgebouwen bij de woning). Ook de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben geen bouwvlak zodat ze – met uitzondering van de gebouwen met de aanduiding karakteristiek – overal binnen de Woonbestemming mogen worden teruggebouwd. Het bestemmingsvlak van het perceel zal aan de achterzijde worden verruimd, vergelijkbaar met de omliggende woningen.
Voor de stoppende agrarische bedrijven wordt gezocht naar nieuwe economische dragers binnen (de karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De vraag naar vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties is de laatste jaren toegenomen. Om leegstand van bedrijfsgebouwen tegen te gaan, uiteindelijke verpaupering van die gebouwen te voorkomen en zodoende kapitaalsvernietiging tegen te gaan, wordt gezocht naar passend hergebruik door bijvoorbeeld (kleinschalige) bedrijvigheid of woongebruik. Door andere bedrijvigheid mogelijk te maken kan de leefbaarheid en de economische vitaliteit in de nederzettingen op peil gehouden worden. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor een aantal

structuur- en beeldbepalende bijgebouwen. Voor het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er mag slechts één bijgebouw op een perceel de aanduiding karakteristiek krijgen. Indien er sprake is van twee structuur- en beeldbepalende bijgebouwen op een perceel, is afgewogen welk bijgebouw het meest geschikt zou zijn voor bewoning;
- Het bijgebouw moet geschikt zijn voor bewoning. Dit houdt onder andere in dat het bijgebouw een redelijke grootte moet hebben en de bouwkundige staat voldoende is om als basis voor een woning te dienen;
- De structuur- en beeldbepalende kwaliteit mag bij het wijzigen van gebruik, niet worden aangetast. Een kapschuur is bijvoorbeeld niet geschikt voor bewoning. Deze zal na verbouw niet meer als kapschuur herkenbaar zijn (het beeldbepalend karakter van de schuur verdwijnt dan).

Het voormalige agrarische gebouw met de aanduiding karakteristiek moet bij verbouw of herbouw eenzelfde verschijningsvorm terug krijgen. Hiervoor zijn subsidiemogelijkheden beschikbaar gesteld. Ook mogen deze gebouwen verbouwd worden tot woonruimte en krijgen daarbij meer gebruiksfuncties dan een “bijgebouw” zonder deze aanduiding. Het is overigens niet zo dat de oppervlakte aan voormalige agrarische bebouwing ten koste gaat van het aantal bijbehorende bouwwerken die mogen worden gebouwd. Ook is het niet zo dat de mogelijkheden van het gebruik van de gebouwen en de bouwmogelijkheden worden ingeperkt ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan. De aanduiding karakteristiek is ook geen beperking van de bestaande mogelijkheden. In ruil voor het behoud van de uiterlijke verschijningsvorm, die kenmerkend is voor de omgeving en cultuurhistorisch waardevol wordt gevonden, krijgt men juist meer gebruiksmogelijkheden voor deze gebouwen en ondersteuning bij verbouw in de vorm van subsidiemogelijkheden, hierover is indiener geïnformeerd. Artikel 24 lid 1 zorgt er voor dat windturbines niet nabij het beschermde dorpsgezicht kunnen worden opgericht met een reguliere afwijkingsprocedure. Dergelijke hoge bouwwerken kennen een eigen afwegingskader zoals vastgelegd in specifiek beleid. Men kan een dergelijk bouwwerk met een buitenplanse afwijkingsprocedure voorleggen aan de gemeente. Dit zal dan worden getoetst aan het specifieke beleid dat hiervoor is opgesteld.

7c. Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals aangegeven onder 7b en verder in procedure worden gebracht.

8. **bewoner Oostersebos**

8a. Perceel kent nu de bestemming Agrarisch-Paardenhouderij 1. Verzoekt om omzetting in bestemming Wonen (voormalig agrarisch). De voormalige boerderij is met vergunning gesplitst in 2 wooneenheden. Houdt enkel hobbymatig paarden.

8b. Het perceel wordt bedrijfsmatig niet meer gebruikt. Worden enkel nog hobbymatig paarden gehouden. De bestemming zal worden gewijzigd naar Wonen-Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend.

8c. Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast en aangevuld zoals aangegeven onder 8b en verder in procedure worden gebracht.

9. bewoner Oostersebos

9a. Vraagt om verschuiving bouwvlak (tot 1 ha). Aan de westkant van bouwvlak zijn voersilo’s buiten het bouwvlak gelegen met een hoogte van 7 meter. Indiener wil dit binnen het bouwvlak. Geeft aan dat sloten als structuurbepalende elementen moeten worden behouden, is ook van belang voor de afwatering van terreinen. Een voormalig bijgebouw in de omgeving is als karakteristiek aangemerkt. Gevraagd wordt waarom dit niet voor de structuur en beeldbepalende hoofdgebouwen is gedaan, omdat dit vaak een karakteristieke eenheid – hoofdgebouw en bijgebouw tezamen - betreft wat behouden moet blijven in het belang van het beschermde dorpsgezicht.

9b. Bouwvlak wordt verschoven zoals verzocht, maximale bouwvlak van 1ha. Alleen bijgebouwen hebben de aanduiding karakteristiek gekregen. Echter hebben de structuur en beeldbepalende hoofdgebouwen ook eenzelfde soort bescherming. Niet door de aanduiding karakteristiek maar door het toekennen van een bouwvlak, bouwaanduiding structuurbepalend, beeldbepalend of structuur en beeldbepalend. Door de bouwregels gekoppeld aan deze bestemmingen en aanduidingen wordt de uiterlijke verschijningsvorm van deze gebouwen ook als zodanig beschermd. Dit gebeurd ook door de dubbelbestemming Waarde-Beschermd Dorpsgezicht. Daarnaast worden structuur en beeldbepalende en behoudenwaardige elementen zoals sloten en watergangen, paden, wegen, groenstructuren, bomen en andersoortige beplanting beschermd door de onderliggende bestemmingen.

9c. Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals aangegeven onder 9b en verder in procedure worden gebracht.

10. bewoner Westersebos

10a. Verzoekt om de functieaanduiding bos en 'specifieke vorm van waarde - historische boomgaard’ aan te passen aan de daadwerkelijke situatie, zoals weergegeven in meebestuurde bijlage. Verzoekt om een kleine aanpassing bouwvlak en functieaanduiding, conform de huidige situatie. Verzoekt om aanpassing van de minimale afstand tussen bebouwing (25 meter) te verruimen met een afwijkingsmogelijkheid gezien de vele beperkingen die op het perceel liggen (functieaanduiding bos). Zodat men een grotere afstand kan aanhouden indien dit nodig is om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te behouden. Het gebied heeft bijzondere ruimtelijke kwaliteit om de karakteristieke bebouwing en de vele houtopstanden in de vorm van kleine bossen/grote bosschages op en/of aangrenzend aan de erven en lijnvormige houtopstanden. Slechts enkele hiervan zijn bestemd of aangeduid als bos. Gemist wordt een beschermende regeling voor deze houtopstanden. Bij de bestemming Wonen - voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend is opgenomen dat 500m2 aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gebouwd mag worden (art. 14.2.3). Wordt hiermee bedoeld dat nieuwe bebouwing opgericht mag worden in de vorm van ‘voormalige agrarische bedrijfsgebouwen’? Aangezien de aanhef en lid a van artikel 14.2.3

niet gekoppeld aan de bestaande situatie, lijkt het bouwen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 500m2 in alle situaties mogelijk worden. Daarbij is in de begripsbepaling niet omschreven wat wordt verstaan onder het begrip 'voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'.

10b. Bouwvlak en functieaanduiding wordt aangepast zoals verzocht. Ook wordt er een mogelijkheid opgenomen dat er, indien ten behoeve van het behoud van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse een grotere afstand tussen bedrijfsgebouwen moet worden toegestaan, dit mogelijk is. De regeling voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zal worden verduidelijkt. Dit geldt alleen voor bestaande bebouwing dat ook als zodanig in het verleden is gebouwd ten behoeve van een agrarische functie. Dit zal ook verduidelijkt worden in de begripsomschrijving. Structuur en beeldbepalende en behoudenwaardige elementen zoals sloten en watergangen, paden, wegen, groenstructuren, bomen en andersoortige beplanting worden beschermd door de onderliggende bestemmingen, functieaanduidingen en de dubbelbestemmingen Ruimtelijke Kwaliteit en Beschermd Dorpsgezicht.

10c. Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals aangegeven onder 10b en verder in procedure worden gebracht.

11. bewoner Westersebos

11a. Perceel heeft de kleur geel, buurman heeft groen, waarom is dit en kan dit veranderd worden? Heeft de kleur invloed op de OZB belasting?

11b. Geel is de kleur van een woonbestemming. De bestemming van het perceel is Wonen-Vrijstaand. Het naastgelegen perceel waar bebouwing op is gevestigd heeft een agrarische bestemming (Agrarisch-Grondgeboden 1), dit is groen, omdat hier een agrarisch bedrijf op is gevestigd. Dit kan niet veranderd worden, het feitelijke gebruik is bepalend voor de bestemming. De bestemming is bepalend voor het toegestane gebruik.

11c. Voor kennisgeving aangenomen.

12. bewoner Middendorp

12a. Op het naastgelegen perceel (niet in eigendom) staat bos ingetekend. Dit is niet meer aanwezig.

12b. Op het perceel van indiener en op de naastgelegen percelen heeft een gedeelte naast de woonbestemming de bestemming bos en een gedeelte groen gekregen. Indiener spreekt over een gedeelte niet in zijn eigendom, dit is uitgedund maar niet volledig verwijderd. Dit zijn waardevolle groenstructuren die behouden moeten blijven. Dat gedeelten zonder toestemming en in strijd met de huidige bestemming zijn gekapt of verwijderd doet daar niets aan af. De percelen kennen ook de dubbelbestemming Ruimtelijke Kwaliteit. De gronden zijn bestemd voor onder meer bosgebieden, behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden en groenvoorzieningen (bestemming groen). De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (Middendorp) als verwoord in het document Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief (d.d februari 2018) als opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Omdat de cultuurhistorische kenmerken van dit gebied moeten worden beschermd en zo veel mogelijk moeten worden behouden of hersteld (indien dit in strijd met de bestemming is verwijderd of veranderd) wordt de bestemming bos en groen als zodanig gehandhaafd.

12c. Voor kennisgeving aangenomen.

13. bewoner Middendorp

13a. Vraagt wat de wijziging van dit plan is ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

13b. Het nieuwe bestemmingsplan Schoonebeek, oude Nederzettingen betreft een actualisatie van het huidige bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan "Schoonebeek, oude Nederzettingen" heeft in de eerste plaats als doel de bestaande situatie opnieuw vast te leggen. Agrarische percelen waarop geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd hebben een woonbestemming gekregen. Daarnaast hebben de nog huidige agrarische percelen een bouwvlak gekregen. Dit betekent dat wij de huidige, actuele, vergunde situatie juridisch opnieuw en juist hebben vastgelegd zodat dit bestemmingsplan weer jaren vooruit kan. In een actualisatieplan maken wij geen nieuwe dingen mogelijk, we leggen alleen de huidige, gerealiseerde en vergunde situatie opnieuw vast. Wij hebben de adressen waar een wijziging heeft plaatsgevonden ten opzichte van het huidige (oude) bestemmingsplan aangeschreven. Ten tweede moet het bestemmingsplan de feitelijke situatie voorzien van een actuele regelgeving, het huidige bestemmingsplan is van 1996 en past niet meer in de huidige wet- en regelgeving. Het huidige bestemmingsplan van "Schoonebeek, oude Nederzettingen" is namelijk verouderd en slecht bruikbaar bij vergunningverlening en handhaving. Een derde doel van het bestemmingsplan is dat het plan helder en toetsbaar moet zijn met specifieke aandacht voor bijzondere ruimtelijke kwaliteit en samenhangende structuren.

13c. Voor kennisgeving aangenomen.

14. bewoner Duitslandlaan

14a. In de getoonde plannen is niet de verbinding tussen oost en west opgenomen (Bultweg). Het zou goed zijn ook deze te versterken en hier bebouwing mogelijk te maken in landelijke stijl om het gebied aantrekkelijker te maken.

14b. De Bultweg ligt in het bestemmingsplan Buitengebied 2011. Ook in dit bestemmingsplan is aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de kenmerken en leefbaarheid van dit gebied.

14c. Voor kennisgeving aangenomen.

15. bewoner Middendorp

15a. Verzoekt uitleg over wanneer een gebouw de aanduiding “karakteristiek” krijgt.

15b. Voor de stoppende agrarische bedrijven wordt gezocht naar nieuwe economische dragers binnen (de karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De vraag naar vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties is de laatste jaren toegenomen. Om leegstand van bedrijfsgebouwen tegen te gaan, uiteindelijke verpaupering van die gebouwen te voorkomen en zodoende kapitaalsvernietiging tegen te gaan, wordt gezocht naar passend hergebruik door bijvoorbeeld (kleinschalige) bedrijvigheid of woongebruik. Door andere bedrijvigheid mogelijk te maken kan de leefbaarheid en de economische vitaliteit in de nederzettingen op peil gehouden worden. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor een aantal structuur- en beeldbepalende bijgebouwen. Voor het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er mag slechts één bijgebouw op een perceel de aanduiding karakteristiek krijgen. Indien er sprake is van twee structuur- en beeldbepalende bijgebouwen op een perceel, is afgewogen welk bijgebouw het meest geschikt zou zijn voor bewoning;
- Het bijgebouw moet geschikt zijn voor bewoning. Dit houdt onder andere in dat het bijgebouw een redelijke grootte moet hebben en de bouwkundige staat voldoende is om als basis voor een woning te dienen;
- De structuur- en beeldbepalende kwaliteit mag bij het wijzigen van gebruik, niet worden aangetast. Een kapschuur is bijvoorbeeld niet geschikt voor bewoning. Deze zal na verbouw niet meer als kapschuur herkenbaar zijn (het beeldbepalend karakter van de schuur verdwijnt dan).

15c. Voor kennisgeving aangenomen.

16. bewoner Middendorp

16a. Een gedeelte van het perceel heeft de bestemming “Bos”. Echter is deze bomenrij in werkelijkheid langer. Waarom zijn sommige bijgebouwen als karakteristiek aangeduid en andere niet? Indiener verzoekt een extra inrit, aan de westzijde (zijkant) van het perceel. Een bijgebouw op het naastgelegen perceel heeft de aanduiding caravanstalling gekregen. Dit hoorde eerst bij perceel indiener maar is niet meer van toepassing.

16b. Het perceel heeft de bestemming Wonen-Voormalige agrarische bebouwing- Structuur- en beeldbepalend en de bestemming Bos met over het gehele perceel de dubbelbestemming Waarde-Ruimtelijke kwaliteit. Het gedeelte met bestemming Bos eindigt aan de achterzijde van de woonbestemming, gelijk met de achtergrens. Indiener spreekt over een gedeelte niet in zijn eigendom en mogelijk zonder vergunning uitgedund.
Dit zijn waardevolle groenstructuren die behouden moeten blijven. Dat gedeelten zonder toestemming en in strijd met de huidige bestemming zijn gekapt of verwijderd doet daar niets aan af. De percelen kennen ook de dubbelbestemming Ruimtelijke Kwaliteit. De gronden zijn bestemd voor onder meer bosgebieden, behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden en groenvoorzieningen (bestemming groen). De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (Middendorp) als verwoord in het document Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief (d.d februari 2018) als opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Omdat de cultuurhistorische kenmerken van dit gebied moeten worden beschermd en zo veel mogelijk moeten worden behouden of hersteld (indien dit in strijd met de bestemming is verwijderd of veranderd) wordt de bestemming bos en groen als zodanig gehandhaafd. Dit is alleen ter plaatste van de woonbestemmingen. Op agrarische bestemmingen wordt dit door de dubbelbestemmingen beschermd.
Voor de stoppende agrarische bedrijven wordt gezocht naar nieuwe economische dragers binnen (de karakteristieke) voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De vraag naar vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid op vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties is de laatste jaren toegenomen. Om leegstand van bedrijfsgebouwen tegen te gaan, uiteindelijke verpaupering van die gebouwen te voorkomen en zodoende kapitaalsvernietiging tegen te gaan, wordt gezocht naar passend hergebruik door bijvoorbeeld (kleinschalige) bedrijvigheid of woongebruik. Door andere bedrijvigheid mogelijk te maken kan de leefbaarheid en de economische vitaliteit in de nederzettingen op peil gehouden worden. In dit bestemmingsplan is de aanduiding 'karakteristiek' opgenomen voor een aantal structuur- en beeldbepalende bijgebouwen. Voor het opnemen van de aanduiding 'karakteristiek' zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Er mag slechts één bijgebouw op een perceel de aanduiding karakteristiek krijgen. Indien er sprake is van twee structuur- en beeldbepalende bijgebouwen op een perceel, is afgewogen welk bijgebouw het meest geschikt zou zijn voor bewoning;
- Het bijgebouw moet geschikt zijn voor bewoning. Dit houdt onder andere in dat het bijgebouw een redelijke grootte moet hebben en de bouwkundige staat voldoende is om als basis voor een woning te dienen;
- De structuur- en beeldbepalende kwaliteit mag bij het wijzigen van gebruik, niet worden aangetast. Een kapschuur is bijvoorbeeld niet geschikt voor bewoning. Deze zal na verbouw niet meer als kapschuur herkenbaar zijn (het beeldbepalend karakter van de schuur verdwijnt dan).

Indiener verzoekt een extra inrit over gemeentegrond, met de bestemming Groen en dubbelbestemming Waarde-Ruimtelijke Kwaliteit. Een tweede inrit bij een woonbestemming is in strijd met het beleid en toetsingscriteria voor de inritvergunningen. Daar komt bij dat indiener de inrit wil aanleggen over gronden met de bestemming Groen en dubbelbestemming “Ruimtelijke Kwaliteit” en niet in eigendom van indiener. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en versterking en behoud van de cultuurhistorische waarde van het gebied en het behoud, herstel en versterking van de karakteristieke kenmerken van het gebied zoals vastgelegd in de bestemming, een inrit zal hier afbreuk aan doen.

16c. Voor kennisgeving aangenomen. Het bestemmingsplan zal worden aangepast zoals aangegeven onder 16b, verwijderen aanduiding caravanstalling, en verder in procedure worden gebracht.

17. bewoner omgeving

17a. De laatste jaren is in het gebied Oostersebos en Middendorp aanzienlijk veel gekapt. Vanaf de Europaweg is nu vrij zicht. Gevraagd wordt of er beter kan worde gehandhaafd op het behoud van de groenstructuren en de bestemming bos.

17b. Een van de doelen van dit geactualiseerde bestemmingsplan is dat het plan helder en toetsbaar moet zijn met specifieke aandacht voor bijzondere ruimtelijke kwaliteit en samenhangende structuren. Als toetsbare bijlage van de regels is daarom opgenomen dat de vastgelegde groenstructuren en bossen niet zonder toestemming mag worden gekapt. Dit zijn waardevolle groenstructuren die behouden moeten blijven. De percelen kennen ook de dubbelbestemming Ruimtelijke Kwaliteit. De gronden zijn bestemd voor onder meer bosgebieden, behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden en groenvoorzieningen (bestemming groen). De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (Middendorp) als verwoord in het document Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief (d.d februari 2018) als opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Omdat de cultuurhistorische kenmerken van dit gebied moeten worden beschermd en zo veel mogelijk moeten worden behouden of hersteld (indien dit in strijd met de bestemming is verwijderd of veranderd) wordt de bestemming bos en groen als zodanig gehandhaafd.

17c. Voor kennisgeving aangenomen.

18. bewoner Prinsenhofweg

18a. Vraagt hoeveel schapen er binnen een woonbestemming mogen worden gehouden (bij omzetting van een agrarische bestemming naar een woonbestemming).

18b. Het aantal schapen dat juridisch mag worden gehouden is niet juridisch vastgelegd. Wel is in de jurisprudentie een aantal criteria hiervoor vastgesteld. Zo kan bijvoorbeeld gekeken worden naar het winstoogmerk van de activiteit, de hinder van de activiteit, huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen), en de omgeving (in landelijk of in stedelijk gebied). Het aantal is dus afhankelijk van de kenmerken van het gebied, de hoeveelheid ruimte op het perceel en of nog gesteld kan worden dan het houden van de schapen ondergeschikt is aan de woonbestemming. In de rechtspraak is bepaald dat de vraag of een bepaalde activiteit in strijd is met de woonbestemming beoordeeld moet worden aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft. De vraag of het houden van dieren hobby- of bedrijfsmatig is, is onder andere van belang om te bepalen of het bouwen van een onderkomen voor deze dieren vergunningvrij mogelijk is. Vergunningvrij bouwen van zo'n onderkomen is binnen een woonbestemming immers alleen mogelijk als het houden van dieren hobbymatig is. In dat geval is het houden van dieren passend in een woonbestemming en daardoor functioneel ondergeschikt aan de woning. Als het houden van dieren bedrijfsmatig wordt of is, kan vergunningvrij bouwen niet meer passend binnen de woonbestemming worden geacht.

18c. Voor kennisgeving aangenomen.

2. Kopie reacties

Losse bijlage

Bijlage 3 Nota van beantwoording zienswijzen

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan “Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen” “NL.IMRO.0114.2021041-B501” Westerse Bos, Middendorp, Oosterse bos

Publicatie ontwerpbestemmingsplan: 18 oktober tot en met 28 november 2023

Gemeente Emmen, team ROW

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave **2**

1. Zienswijzen **3**
Inleiding 3
Samenvatting en beantwoording zienswijzen 3
1. LTO Noord *3*
2. Provincie Drenthe *5*
3. Bewoner Middendorp *5*
4. Bewoner Middendorp *6*
5. Bewoner Middendorp *7*

2. Kopie reacties **10**

1. Zienswijzen

Inleiding
Van 18 oktober 2023 tot en met 28 november 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen (identificatienummer 'NL.IMRO.0114.2021041-B501) met bijbehorende stukken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen.

Tijdens deze termijn zijn 5 zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn ontvangen binnen de wettelijke termijn overeenkomstig afdeling 3.4 artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht (AWB) en zijn dus ontvankelijk.

Zienswijzen zijn openbaar. Maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. Om kennis te nemen van de namen van de indieners van de zienswijzen is aan het raadsbesluit een appendix toegevoegd met naam en toenaam. Deze appendix maakt onderdeel uit van het raadsbesluit bij het bestemmingsplan maar zal niet digitaal bekend worden gemaakt. De appendix wordt geanonimiseerd voor documentversies die openbaar via internet toegankelijk zijn.

In deze Nota van beantwoording zijn de zienswijzen per indiener genummerd. Per zienswijze is, per thema, een samenvatting weergegeven (a) en de zienswijze van gemeentelijke beantwoording voorzien (b). Vervolgens is aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan (c).

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. LTO Noord

1A.

<u>Bouwvlakken</u>

Binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied gemeente Schoonebeek zijn de oude Nederzettingen (Westerse bos, Middendorp, Oosterse bos bestemd via artikel 6 "randveenontginningen Schoonebeek". Op grond van artikel 3 onder a van de planvoorschriften is bebouwing ten dienste van het agrarisch bedrijf toegestaan (bij de aanduidingen "agrarisch bedrijf" en "grondgebonden agrarisch bedrijf" op de plankaart is bebouwing toegestaan mits deze worden gegroepeerd binnen een aaneengesloten oppervlak van 1 hectare (denkbeeldige rechthoek maximaal 100 meter breed langs de weg en maximaal 150 meter diepte), daarnaast zijn uitbreidingsrichtingen aangegeven op de plankaart). Het betreft hier een min of meer flexibel bouwblok.

Binnen het ontwerpbestemmingsplan wat nu ter inzage ligt is gekozen voor een vast bouwvlak. Uit de bij het ontwerpplan behorende plankaart blijkt dat iedere agrarische locatie zijn eigen omvang/vorm bouwvlak heeft. Specifieke oppervlakten worden niet genoemd op de plankaart en binnen de regels (artikel 3 "Agrarisch- Grondgebonden 1"). Vanuit LTO zijn hierbij de volgende aandachtspunten van belang:

- bij de maatvoering van het bouwvlak (agrarisch bouwperceel) dient rekening te worden gehouden met de toekomstige groei van het bedrijf. De gangbare minimale oppervlaktemaat voor agrarische bouwpercelen bedraagt 1,5 hectare. Onderhavige maatvoering van 1,5 hectare is momenteel gangbaar binnen de recent door verschillende gemeenten ter inzage gelegde bestemmingsplannen Buitengebied;
- er dient uit te worden gegaan van netto bouwvlak (hierbij kan rekening worden gehouden door geen bouwvlak te leggen voor de agrarische woning en elementen, zoal grachten en vaste beplantingsstroken buiten het bouwvlak te laten).

Binnen de regels (artikel 3 Agrarisch- Grondgebonden, 3.4.1. onder a.) kan weliswaar buiten het bouwvlak gebouwd worden, maar dit kan enkel door een omgevingsvergunning in te dienen, waarbij bebouwing niet gerealiseerd wordt voor de voorgevel van de bedrijfswoning. Hiervoor is echter onder 3.4.2. wel een stringent afwegingskader opgetuigd, waardoor afwijken erg lastig kan/zal worden. Onder 3.4.2. wordt in ieder geval gesteld dat afwijken van de bouwregels slechts in incidentele gevallen is toegestaan. Daarbij zijn er nog een groot aantal aspecten genoemd waarvoor bij afwijking een belangenafweging dient te

worden doorlopen. Het gevolg hiervan is dat onderhavige afwijkingsbevoegdheid in de praktijk niet of nauwelijks zal kunnen worden benut. Ook hierom pleit LTO voor een bouwblok van 1,5 hectare bij recht.

Subsidiair is LTO van mening dat er een binnenplaneet afwijkingsbevoegdheid dient te worden opgenomen voor een vergroting tot en met 1,5 hectare bouwvlak. Nu is deze "1,5 hectare-uitbreiding" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" (artikel 5.5.1. van de planregels). Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zullen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden per d.d. 1 januari 2024 komen te vervallen. Feitelijk gezien is er binnen het plan na d.d. 1 januari 2024 geen grondslag om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden boven de 1 hectare veilig te stellen verzoek ik u dan ook namens LTO de "1,5 hectare-uitbreiding" als binnenslandse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" op te nemen. In beide gevallen (wijziging of afwijking) moeten de gevolgen voor het milieu van tevoren zijn getoetst in een planMER, dus het maakt niet uit of er een wijzigingsbevoegdheid dan wel een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Meer subsidiair is LTO van mening dat deze "1,5 hectare uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming artikel 3 "Agrarisch-Grondgebonden 1" dient te worden opgenomen. De binnen het plangebied ingetekende bouwvlakken vallen lang niet altijd samen met de grens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". Er is soms sprake van een "loze ruimte" tussen de begrenzing van de ingetekende bouwvlakken van en de bestemmingsplangrens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". De loze ruimte binnen de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden 1" kan niet worden opgevuld met bouwvlak, vanwege het ontbreken van een 1,5-hectare uitbreidingsmogelijkheid.

<u>Nok- en goothoogte en dakhelling</u>

De bouw- en goothoogte van bedrijfsgebouwen zijn in beide plannen hetzelfde (maximaal 12 meter respectievelijk 4,5 meter). De dakhelling is in het nieuwe plan op 15 graden gesteld. LTO blijft pleiten op grond van toekomstige en huidige maatvoering van agrarische gebouwen voor een nokhoogte van 14 meter, een goothoogte van 6 meter en een dakhelling vanaf 18 of 20 graden.

Via een aanvraag omgevingsvergunning kan op grond van artikel 3.4.1. onder j. k. en l. wel van de gestelde maatvoering binnen het conceptplan afgeweken worden, maar hiervoor is onder 3.4.2. wel weer eerder het ook al genoemde stringente afwegingskader van toepassing, waardoor afwijken lastig zo niet onmogelijk kan worden. LTO pleit er dan ook voor om bij recht de een nokhoogte van 14 meter, een goothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 18 graden binnen het plan op te nemen.

Resumerend kan gesteld worden dat LTO Noord pleit voor een bestemmingsplan dat qua maatvoering en (bouw)hoogtes aansluit bij de gangbare en toekomstige agrarische bedrijfsontwikkeling.

1B.

<u>Bouwvlakken</u>

Indiener pleit voor een bouwblok van 1,5 hectare bij recht en geeft aan dat dit een gangbare maatvoering is. Omdat dit een actualisatieplan betreft en wij enkel de bestaande rechten overnemen is deze bestaande grootte qua bouwvlak overgenomen (max. 1 ha). De mogelijkheden van de agrarische bedrijven ten opzichte van de mogelijkheden zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan worden in het nieuwe bestemmingsplan niet geschaad of ingeperkt. De agrarische bedrijven kunnen binnen het bouwvlak, die zo gunstig mogelijk is ingetekend, worden doorontwikkeld conform de huidige mogelijkheden. Het klopt dat de uitbreiding naar 1,5 ha is opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hoewel het instrument ‘wijzigingsplan’ niet meer bestaat onder de Omgevingswet, is door het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid de keuze gemaakt hier aan mee te werken wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.5. Dit kan mogelijk worden gemaakt door middel van een wijziging van het Omgevingsplan of een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Indiener geeft aan dat de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd zou moeten worden aan de bestemming Agrarisch-Grondgebonden 1, omdat de bouwvlakken niet altijd aansluiten aan de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Kleinschalige Veenontginningen’ waarin de wijzigingsbevoegdheid wel is opgenomen. Wij zijn het hiermee eens en passen het bestemmingsplan hierop aan.

Indiener noemt tevens als aandachtspunt om uit te gaan van het netto bouwvlak. Hier hebben we zoveel als mogelijk rekening mee gehouden en het bouwvlak in principe gelegd op gronden die ook daadwerkelijk gebruikt kunnen worden als agrarisch erf.

Binnen de regels hebben wij inderdaad een mogelijkheid opgenomen om buiten het bouwvlak te bouwen. Hieraan hebben wij een afwegingskader opgesteld, onder andere om ongewenste ontwikkelingen en bebouwing in dit cultuurhistorisch waardevolle gebied te voorkomen. Indiener stelt dat er hierdoor in de praktijk niet of nauwelijks gebruik zal worden gemaakt van deze (binnenplanse) mogelijkheid. Dit is een aanname. Wanneer goed onderbouwd kan worden dat bouwen buiten het bouwvlak noodzakelijk is, is dit mogelijk en werkt de gemeente hieraan mee. De gemeente vindt het wel belangrijk dat hier zorgvuldig naar gekeken wordt.

Nok- en goothoogte en dakhelling

Indiener pleit ervoor om bij recht een nokhoogte van 14 meter, een goothoogte van 6 meter en een dakhelling van minimaal 18 graden in het vast te stellen pan op te nemen. Dit is nu respectievelijk 12 m, 4,5 m en 15 graden. Via een binnenplanse afwijking kan alleen de goothoogte worden vergroot tot maximaal 5,5 m.

De gemeente heeft ervoor gekozen om in de gehele gemeente (ook in het buitengebied) dezelfde maatvoering bij recht voor de bedrijfsgebouwen aan te houden. Bij afwijking kan alleen de goothoogte worden vergroot tot maximaal 5,5 m.

Het betreft een actualisatieplan om de bestaande structuren/verschijningsvormen te behouden is dit in stand gehouden. Indien van de bestaande nok- of goothoogte dient te worden afgeweken bij een specifiek bouwplan dan kan hiertoe een verzoek worden ingediend. Er zal dan worden beoordeeld hoe dit bouwplan past in het beschermde stads- en dorpsgezicht en het waardevolle cultuurhistorisch gebied. Voorkomen moet worden dat het een afbreuk doet aan de specifieke waarden; structuur- en beeldbepalende bebouwing dient zo veel als mogelijk in stand worden gehouden.

1C.

De regeling van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 zoals aangegeven onder 1B en verder in procedure worden gebracht.

2. Provincie Drenthe

2A.

De provincie heeft geconstateerd dat de door de provincie gemaakte opmerkingen (in het kader van het vooroverleg, red.) in het plan zijn voorzien van een goede gemeentelijke reactie. Het provinciaal belang is op een voldoende wijze in het plan opgenomen.

2B.

Ter kennisgeving aangenomen.

2C.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Bewoner Middendorp

3A.

Situering bouwvlak

Het melkveehouderijbedrijf waar de zienswijze betrekking op heeft, heeft binnen het ontwerpbestemmingsplan Schoonebeek, oude Nederzettingen een ten opzichte van het voorontwerp gewijzigd vast bouwblok toegekend gekregen.

De eerdere oppervlakte bouwblok getypeerd als "uitgesloten-bebouwing" is aan de oostelijke zijde van het bouwvlak toegevoegd. Indiener had dit graag anders gezien, nu het vergroten van het bouwvlak aan de oostelijke zijde ook leidt tot niet-effectief bouwvlak, door de (te korte) afstand tot naburige gevoelige bebouwing. Indiener is van mening dat de "vrijgespeelde oppervlakte" bouwvlak achter het bestaande bouwvlak dient te worden geprojecteerd, zodat de zuidelijke gelegen

(kuil)voeropslagen hierbinnen passen. Indiener verzoekt uw Raad dan ook de contouren van het bouwvlak conform vorenstaande op de plankaart aan te passen.

Omvang bouwvlak

De omvang van het nu ingetekende bouwvlak beslaat nu (ook na wijziging bouwvlak) om en nabij 1 hectare. Indiener is van mening dat de toegekende omvang bouwvlak, nu al en met het oog op toekomstige uitbreiding van het melkveehouderijbedrijf verder in zuidelijke richting dient te worden uitgebreid, waarbij een oppervlakte van 1,5 hectare effectief bouwvlak bij recht wordt aangehouden.

Om uitbreidingsmogelijkheden van het bouwblok boven de 1 hectare blijvend mogelijk te maken is het zaak om een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen voor een vergroting tot en met 1,5 hectare bouwvlak. Nu is deze "1,5 hectare-uitbreiding" als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de bestemming "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" (artikel 5.5.1. van de planregels). Bij de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zullen de opgenomen wijzigingsbevoegdheden per d.d. 1 januari 2024 komen te vervallen. Feitelijk gezien is er binnen het plan na d.d. 1 januari 2024 geen grondslag om een agrarisch bouwvlak te vergroten tot 1,5 hectare. Om uitbreidingsmogelijkheden boven de 1 hectare veilig te stellen verzoekt indiener dan ook de "1,5 hectare-uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming "Agrarisch met waarden Kleinschalige Veenontginningen" op te nemen. In beide gevallen (wijziging of afwijking) moeten de gevolgen voor het milieu van tevoren zijn getoetst in een planMER, dus het maakt in dezen niet uit of er een wijzigingsbevoegdheid dan wel een afwijkingsbevoegdheid binnen het bestemmingsplan worden opgenomen.

Indiener is eveneens van mening dat deze "1,5 hectare uitbreiding" als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming artikel 3 "Agrarisch-Grondgebonden 1" dient te worden opgenomen. Het ingetekende bouwvlak van indiener valt niet samen met de grens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". Er is nu sprake van een "loze ruimte" tussen de begrenzing van het ingetekende bouwvlak van indiener en de bestemmingsplangrens "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen". De loze ruimte binnen de bestemming "Agrarisch-Grondgebonden 1" kan niet worden opgevuld, vanwege het ontbreken van een 1,5-hectare uitbreidingsmogelijkheid.

Kortom: Bij recht een 1,5 hectare bouwvlak toe te kennen en subsidiair de 1,5 hectare uitbreiding als binnenplanse afwijkingsbevoegdheid op te nemen binnen de bestemmingen "Agrarisch met waarden-Kleinschalige Veenontginningen" en Agrarisch-Grondgebonden 1".

3B.a

De situering van het bouwvlak wordt niet als zodanig aangepast op de verbeelding. Het bouwvlak doortrekken in zuidelijke richting, zoals voorgesteld, is ruimtelijk gezien niet wenselijk. Verdere aantasting van het landschap wordt hiermee mogelijk gemaakt, aangezien er een mogelijkheid is dat de opslag (die nu in het verlengde van de schuren ligt) dan ook weer verder opschuift.

Wat betreft de omvang van het bouwblok verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1, onder 1B. Hierin is aangegeven dat het vergroten van het bouwblok naar 1,5 ha niet wordt opgenomen in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Wel wordt de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.

3C.

Het bouwvlak van het bedrijf wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijze. De regeling van het bestemmingsplan zal worden aangevuld met een wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 zoals aangegeven onder 1B. Het plan zal daarna verder in procedure worden gebracht.

4. Bewoner Middendorp

4A.

Aanduiding karakteristiek op bestaande schuur

Indiener heeft in een inspraakreactie op het voorontwerp aangegeven graag de aanduiding ‘karakteristiek’ verwijderd willen zien op één van de bestaande schuren. Indiener geeft in de zienswijze aan de regeling van het voorontwerp bestemmingsplan verkeerd te hebben geïnterpreteerd. En daarom vraagt indiener of de aanduiding ‘karakteristiek’ weer kan worden toegevoegd.

Perceelsgrens

De schuur die aan de weg staat, staat niet op mijn perceel en is van de overburen. Wellicht is het verstandig hier een perceelsgrens aan toe te voegen in het bouwvlak.

4B.

Zoals in de vorige nota benoemd, hebben wij de aanduiding in het ontwerpbestemmingsplan op verzoek en na stedenbouwkundige afweging verwijderd. Omdat de schuur vanuit de cultuurhistorische analyse wel als karakteriek is aangemerkt, heeft dit wel de voorkeur en zal de bestaande schuur weer worden aangeduid als ‘karakteristiek’.

Het bestemmingsvlak splitsen wij in dit geval niet op. Voor de regeling maakt dit geen verschil en we hebben geconstateerd dat de perceelsgrens voor een deel door de schuur van uw overburen loopt. Met andere woorden, een deel van de schuur staat op uw kadastraal perceel en de aanduiding ‘karakteristiek’ zal dan, door opsplitsing van het bestemmingsvlak, ook worden opgesplitst en dit is niet wenselijk. Zoals gezegd maakt een en ander niet uit voor de geldende regels.

4C.

De aanduiding ‘karakteristiek’ wordt toegevoegd aan de bestaande schuur. Het bestemmingsplan wordt verder niet gewijzigd naar aanleiding van de zienswijze en het plan zal daarna verder in procedure worden gebracht.

5. Bewoner Middendorp

5A.

Situering en omvang bouwvlak

In het ontwerp is het perceel van de indiener voorzien van een bouwvlak van circa 1 ha. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. In de inspraakreactie op het voorontwerp heeft indiener verzocht om het bouwvlak te vergroten tot 1,5 ha. Dit aangezien de gangbare oppervlaktemaat voor agrarische bouwpercelen hedendaags al snel 1,5 ha bedraagt. De omvang van het bedrijf, de ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden en mogelijk nog gaan plaatsvinden, onder andere op het gebied van dierenwelzijn en duurzaamheid, noodzaken immers tot voldoende ruimte op het perceel. Initiatiefnemer heeft hierop reeds geanticipeerd door een kavelpad aan te leggen aan de noordzijde van het perceel.

In de reactie op de inspraakreactie verwijst de gemeente naar de reactie op de LTO, waarin wordt aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheid binnen het reeds geldende bestemmingsplan niet van toepassing is binnen de aanduiding 'oude nederzettingen'. Dit wil echter niet zeggen dat deze mogelijkheid niet gecreëerd kan worden, dan wel in de vorm van een binnenplanse omgevingsvergunning. ik kan mij immers voorstellen dat de gemeente ondernemers willen stimuleren om de bedrijfsvoering te optimaliseren, een bouwvlak van 1 ha biedt hiervoor tegenwoordig onvoldoende mogelijkheden. De provinciale omgevingsverordening staat er bovendien niet aan in de weg dat een bouwvlak van 1,5 hectare wordt toegestaan. Daarnaast betrekt de gemeente onze beargumentering, dat de gronden ten noorden en ten westen van het agrarisch bedrijf niet zijn voorzien van de aanduiding 'oude nederzettingen', niet in haar reactie. Er wordt enkel volstaan met een meer algemene verwijzing naar de reactie op de LTO.

De gronden ten noorden en ten westen van het agrarisch bedrijfsperceel van de indiener vallen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011', op grond waarvan het bouwvlak vergroot kan worden tot 1,5 ha middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Dit maakt dat de ligging van het agrarisch bedrijfsperceel uniek is in vergelijking tot andere agrarische ondernemers die zijn gevestigd binnen het plangebied van het ontwerp.

Indiener verzoekt om in overweging te nemen om het bouwvlak tot 1,5 ha richting het noorden te vergroten. De noodzaak voor vergroting van het bouwvlak tot 1,5 ha is gelegen in het feit dat de indiener ruimte nodig heeft voor mestopslag. Om de nutriënten in mest optimaal te kunnen benutten is het voor de indiener van belang om zo lang als nodig drijfmest op te kunnen

slaan. Op deze manier kan drijfmest op het juiste moment worden aangewend. Binnen het beperkte huidige bouwvlak van 1 ha is onvoldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in mestopslag. Dit terwijl een mestsilo enkel is toegestaan binnen het bouwvlak. Indiener heeft daarnaast de wens om in de toekomst wellicht een extra stal te realiseren voor de huisvesting van het vee in verband met dierenwelzijn en verdiept zich in de mogelijkheden met betrekking tot mestvergisting om het bedrijf te verduurzamen. Het betreffen ontwikkelingen waarmee wordt bijgedragen aan landelijke en provinciale belangen.

Van belang is dat uitbreiding van het bouwvlak er niet toe leidt dat de kenmerken van het gebied 'oude nederzettingen' verloren gaan. De uitbreiding van het bouwvlak zal immers maar voor een klein gedeelte zijn gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen'. Voor het overige zal het bouwvlak komen te liggen in het overige buitengebied van Emmen. De afstand van de grens van het bouwvlak zoals weergegeven in het ontwerp en de grens van het overige buitengebied van Emmen bedraagt maar 24 meter. Op basis van voorgaande kan gesteld worden dat de bedrijfslocatie van de indiener in een uithoek is gelegen. Vanwege de uitstrekkende kavelstructuur die aanwezig is, wordt het zicht vanaf de weg door een eventuele uitbreiding van het bouwvlak niet beperkt. Dit geldt eveneens voor het zicht vanaf de achterzijde van het agrarisch perceel, dat reeds beperkt wordt door de sleufsilo's. De indiener is bovendien bereid om de kenmerken van de oude nederzettingen te versterken door het perceel landschappelijk in te passen. De rechtvaardiging van toekenning van een groter bouwvlak is dus gelegen in de unieke situatie die zich hier voordoet.

Verzoek: Indiener verzoekt om bij recht een bouwvlak van 1,5 ha toe te staan. Wanneer u hier niet in mee gaat, verzoekt indiener het bouwvlak aan de noordzijde van het perceel te vergroten met 1.100 m2 en om een mogelijkheid te creëren waarbij onder voorwaarden het bouwvlak vergroot kan worden tot 1,5 ha.

Afstand tussen gebouwen

Op grond van artikel 3, lid 3.2, onder 3.2.1, sub b, van de planregels mag de afstand tussen gebouwen niet meer bedragen dan 25 meter. In de inspraakreactie heeft indiener verzocht om een maximale afstand van 35 meter te hanteren. De gemeente heeft hier in Nota van beantwoording geen reactie op gegeven.

Gezien het uitgestrekte en relatief smalle perceel van de indiener is het denkbaar dat gebouwen worden gerealiseerd op grotere afstand dan 25 meter, mede gezien het toekomstbeeld dat de indiener voor ogen heeft (uitbreiding ten behoeve van realiseren mestopslag en stal ten behoeve van huisvesting etc.). Derhalve verzoeken wij u de afstand van 25 meter te vergroten naar minimaal 35 meter.

Verzoek: Indiener verzoekt de maximale afstand tussen gebouwen van 25 meter te vergroten naar 35 meter.

Locatie sleufsilo's

Krachtens artikel 3, lid 3.2, onder 3.2.5, sub c, [sub b, red.] van de planregels dienen sleufsilo's te worden gebouwd binnen het bouwvlak. Gezien de benodigde voeropslag en de beperkte ruimte binnen het bouwvlak is het wenselijk voor agrarische ondernemingen dat sleufsilo's buiten het bouwvlak worden toegestaan. Indiener stelt voor om in het bestemmingsplan toe te staan dat sleufsilo's binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak mogen worden gerealiseerd.

Verzoek: Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen zodat sleufsilo's binnen een afstand van 25 meter van de grens van het bouwvlak geplaatst mogen worden.

Andere bouwwerken

In artikel 3, lid 3.5, onder 3.5.2, sub c, [wij denken dat indiener lid 3.2, onder 3.2.5, sub c, bedoelt red.] van de planregels is opgenomen dat 'andere bouwwerken' dan mestsilo's en voedersilo's zowel binnen als buiten het bouwvlak mogen worden gerealiseerd, maar dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 50 m2 mag bedragen.

Deze planregel wekt de indruk dat de oppervlakte voor 'andere bouwwerken' binnen het bouwvlak wordt beperkt tot 50 m2. Indiener vermoedt dat sprake is van een verschrijving en dat de maximale oppervlakte van 50 m2 enkel bedoeld is voor 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak en niet binnen het bouwvlak. In de werkpraktijk worden dergelijke bouwwerken binnen het bouwvlak bij recht toegestaan, ongeacht de oppervlakte. Indiener verzoekt dan ook om andere bouwwerken binnen het bouwvlak toe te staan, zonder daar een maximale oppervlakte aan te koppelen.

Voor wat betreft de maximale oppervlakte van 50 m2 voor andere bouwwerken buiten het bouwvlak wil indiener graag opmerken dat deze oppervlakte te beperkt is. Eén kuilvoerplaat heeft een oppervlakte van circa 100 m2. De bepaling is niet werkbaar in de praktijk en bovendien niet afgestemd op de praktijk. Indiener verzoekt 'andere bouwwerken' dan mestsilo's en voedersilo's buiten het bouwvlak toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak.

Verzoek: Indiener verzoekt 'andere bouwwerken' binnen het bouwvlak bij recht toe te staan, ongeacht de oppervlakte. Daarnaast verzoekt indiener 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel hiervoor een afwijkingsmogelijkheid te creëren.

Afwijkingsmogelijkheid andere bouwwerken

In artikel 3, lid 3.4, onder 3.4.1, sub n, van de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen op grond waarvan kuilvoerplaten of mestplaten buiten het bouwvlak geplaatst mogen worden waarbij de oppervlakte van 50 m2 wordt overschreden. Met toepassing van de afwijking mag de oppervlakte van kuilvoerplaten of mestplaten niet meer dan 100 m2 bedragen.

Zoals reeds geconcludeerd is de oppervlakte van 50 m2 voor andere bouwwerken binnen en buiten het bouwvlak niet werkbaar. De oppervlakte is simpelweg te beperkt voor opslag voor agrarische bedrijven. Hetzelfde geldt voor de oppervlakte van 100 m2 aan andere bouwwerken buiten het bouwvlak die kan worden toegestaan door een omgevingsvergunning aan te vragen. Met de afwijkingsmogelijkheid kan alsnog maar één kuilvoerplaat of mestplaat buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. Met deze regeling wordt onvoldoende perspectief geboden voor de indiener.

Indiener wil voorstellen om andere bouwwerken buiten het bouwvlak bij recht toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel om hiervoor een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen.

Verzoek: Wij verzoeken u 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak bij recht toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel hiervoor een afwijkingsmogelijkheid te creëren.

5B.

Situering en omvang van bouwvlak

Ten aanzien van het bij recht toestaan van 1,5 ha bouwvlak bij agrarische bedrijven verwijzen wij graag naar onze reactie op zienswijze 1, onder 1B. In het plan is zoals gezegd een mogelijkheid opgenomen om door middel van een wijzigingsbevoegdheid (sinds 1 januari 2024: een wijziging Omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit) het bouwvlak te vergroten naar 1,5 ha. Met dit bestemmingsplan is het echter enkel de bedoeling geweest de huidige, actuele, vergunde situatie juridisch opnieuw en juist vast te leggen zodat de regeling weer actueel is. Elk agrarisch bedrijf krijgt hiervoor bij recht een bouwvlak van 1 ha. Wanneer u uitbreidingsplannen hebt, kunt u een verzoek indienen bij de gemeente Emmen en onderzoeken wij in hoeverre dit gerealiseerd kan worden.

Afstand tussen gebouwen

Indiener verzoekt de maximale afstand tussen gebouwen van 25 meter te vergroten naar 35 meter. We hebben hier in de Nota vooroverleg en inspraak op gereageerd dat hiervoor een afwijkingsmogelijkheid wordt opgenomen voor een grotere afstand tussen bedrijfsgebouwen om zo een optimale bedrijfsvoering mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is hier al op aangepast door een mogelijkheid voor afwijken toe te voegen aan artikel 3.4.1 onder sub b.

Locatie sleufsilo's

Indiener verzoekt om in het bestemmingsplan een mogelijkheid op te nemen zodat sleufsilo's binnen een afstand van 25 meter van de grens van het bouwvlak geplaatst mogen worden. Deze mogelijkheid bestaat al. Zo is ook omschreven in de nota vooroverleg en inspraak: “Buiten het genoemde aaneengesloten oppervlak van 1ha (het zogenoemde bouwvlak) mogen nu uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m, hieronder kunnen inderdaad ook de sleufsilo’s worden geschaard. Omdat wij de bestaande bouwhoogtes en mogelijkheden willen behouden wordt dit hersteld in het nieuwe bestemmingsplan (verhoogd van 2 meter naar 3 meter).” Wanneer wij de bouwregels uit het bestemmingsplan doornemen, zien wij dat hier onduidelijkheid in zit. Uit lid 3.2.5 wordt niet duidelijk of sleufsilo’s nu wel of niet buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd. Wij verduidelijken dit in de regels, waarmee sleufsilo’s bij recht zijn toegestaan buiten het bouwvlak.

Andere bouwwerken

Indiener verzoekt 'andere bouwwerken' binnen het bouwvlak bij recht toe te staan, ongeacht de oppervlakte. De maximale oppervlakte van 50 m2 is met name opgenomen om de maximum oppervlakte aan overkappingen te beperken. Voor kuilvoer- en mestplaten zou deze beperking binnen het bouwvlak niet moeten gelden. We zullen de regels op dit punt aanpassen en de

maximum oppervlakte alleen van toepassing verklaren voor overkappingen (definitie: een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met niet meer dan één wand (dak op pootjes)).

Afwijkingsmogelijkheid andere bouwwerken

U verzoekt 'andere bouwwerken' buiten het bouwvlak zonder oppervlaktebeperking bij recht toe te staan binnen een afstand van 25 meter van het bouwvlak, dan wel hiervoor een afwijkingsmogelijkheid te creëren. In het ontwerpbestemmingsplan is in lid 3.4.1 sub n een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor agrarische voorzieningen in de vorm van een kuilvoerplaat of een mestplaat buiten het bouwvlak binnen een straal van 25 van de grens van het bouwvlak en niet voor de voorgevel van de bedrijfswoning, waarbij de bij recht toegestane oppervlakte van 50 m2 mag worden overschreden tot 100 m2. Wij zijn bereid om de restrictie van 25 m van de grens van het bouwvlak en een oppervlakte van maximaal 100 m2 te schrappen. De restrictie van 25 m blijft alleen gelden op de gronden ter plaatse van het beschermd dorpsgezicht.

Met de bepaling dat de bebouwing niet voor de voorgevel mag worden gerealiseerd, dat de bebouwing ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' binnen 25 m van de grens van het bouwvlak moet worden gerealiseerd en met inachtneming van de in lid 3.4.2 genoemde criteria zijn de belangen en waarden onzes inziens voldoende gewaarborgd. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

5C.

De bouwmogelijkheden worden op een aantal punten naar aanleiding van deze zienswijze verduidelijkt en aangepast. Het plan zal daarna verder in procedure worden gebracht.

2. Kopie reacties

Losse bijlage

bestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld

Gemeente Emmen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

bestemmingsplan Regels

Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

vastgesteld 15-05-2024

Inhoudsopgave

Regels **5**

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **7**
Artikel 1 Begrippen 7
Artikel 2 Wijze van meten 13

Hoofdstuk 2 **Bestemmingsregels** **15**
Artikel 3 Agrarisch - Grondgebonden 1 15
Artikel 4 Agrarisch - Niet grondgebonden 1 21
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen 27
Artikel 6 Bedrijf - Mijnbouw 2 31
Artikel 7 Bos 33
Artikel 8 Detailhandel 35
Artikel 9 Groen 39
Artikel 10 Verkeer 41
Artikel 11 Water 43
Artikel 12 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing 45
Artikel 13 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend 49
Artikel 14 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend 53
Artikel 15 Wonen - Vrijstaand 59
Artikel 16 Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend 63
Artikel 17 Leiding - Gas 67
Artikel 18 Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds) 71
Artikel 19 Waarde - Beschermd dorpsgezicht 73
Artikel 20 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit 75

Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **79**
Artikel 21 Anti-dubbeltelregel 79
Artikel 22 Algemene bouwregels 81
Artikel 23 Algemene gebruiksregels 83
Artikel 24 Algemene afwijkingsregels 85
Artikel 25 Algemene wijzigingsregels 87
Artikel 26 Overige regels 89

Hoofdstuk 4 **Overgangs- en slotregels** **91**
Artikel 27 Overgangsrecht 91
Artikel 28 Slotregel 93

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen met identificatienummer NL.IMRO.0114.2021041-B501 van de gemeente Emmen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan-huis-gebonden kleinschalige beroep- of bedrijfsactiviteiten:

een beroep, of het beroepsmatig verlenen van diensten of bedrijfsvoering dat op administratief, lichaamsverzorgend , juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 agrarisch bedrijf grondgebonden:

agrarische bedrijvigheid (bedrijfsvoering), zoals akkerbouw, veeteelt en vollegrond tuinbouw die afhankelijk zijn van de groeikracht van de bodem waarop het bedrijf wordt uitgeoefend, uitgezonderd een boomkwekerij;

1.8 agrarische gronden/agrarisch grondgebruik:

gronden die gebruikt worden voor het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/ of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bed & breakfast:

het gebruik van een ruime met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, een tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet begrepen overnachtingen, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. De ruimte die gebruikt wordt voor bed & breakfast mag niet worden gebruikt als zelfstandige woning;

1.12 bedrijf:

een onderneming of gedeelte van een onderneming, die een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en is gericht op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten, hieronder begrepen ondernemingen of gedeelten van ondernemingen, die door of vanwege de overheid worden geleid;

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een bedrijfsgebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) personen, wier huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.15 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.16 bestaande bebouwing:

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.17 bestaande situatie (stikstofdepositie):

1. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van:
   a. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, tweede lid, van de Wet natuurbescherming, of,
   b. een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa, onderdeel a, van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt, of,
2. indien een vergunning als bedoeld onder 1° ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 bijgebouw:

een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een bijbehorend bouwwerk, aan- of uitbouw en aangebouwd en/of vrijstaand bijgebouw;

1.22 boomteelt:

de teelt van heesters en/of bomen op open grond;

1.23 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;

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de 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:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde verbonden is;

1.29 cultuurhistorische waarden:

een aangewezen gebied en of element met 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), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.31 ecologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door een samenhangend geheel van onderling elkaar beïnvloedende mensen, planten, dieren en omgeving;

1.32 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.33 erker:

een (hoek- of rondvormig) uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, waaronder ook een entreeportaal, bouwkundig bestaand uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling, waarbij het entreeportaal een meer besloten karakter mag hebben;

1.34 fruitteelt:

de teelt van fruit aan opgaande houtige gewassen op open grond;

1.35 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.36 gevel:

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak;

1.37 gevellijn:

de fysieke, dan wel doorgetrokken denkbeeldige lijn die, behoudens toegelaten afwijkingen, bij het bouwen aan de wegzijde met het vooraanzicht vanaf de weg, niet mag worden overschreden;

1.38 groenvoorziening:

een (openbaar)gebied, dat is ingericht als berm, park, groenstrook, beplantingsstrook, grasveld, plantsoen, sport- en speelveldjes en dergelijke, welke voor het gehele jaar of een groot deel van het jaar voor het publiek algemeen toegankelijk moet zijn;

1.39 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst;

1.40 horeca - categorie 1:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven zoals een sportkantine;

1.41 huishouden:

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen);

1.42 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken gewassen;

1.43 karakteristieke objecten

objecten, welke wordt bepaald door de hoofdvorm en de bouwstijl, waarbij de relatie tussen hoofdvorm (nokhoogte, goothoogte en dakvorm), voormalige functie en situering kenmerkend is voor de streek of een tijdsperiode;

1.44 kwekerij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen, zoals een boomkwekerijbedrijf, een sierteeltbedrijf, een fruitteeltbedrijf en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven;

1.45 landschappelijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak (geomorfologisch, hydrologisch, ecologisch, cultuurhistorisch en landschappelijk-esthetische);

1.46 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen voor het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder: gezondheidszorg, zorg en welzijn, jeugd/ kinderopvang, onderwijs, religie, uitvaart, bibliotheken, openbare dienstverlening, culturele voorzieningen, verenigingsleven, gevangeniswezen, nutsvoorzieningen, voorzieningen voor sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.47 manege:

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur, het dresseren en trainen, alsmede het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen) en daaraan ondergeschikte horeca, niet zijnde een paardenfokkerij;

1.48 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.49 nutsvoorzieningen/of nutsbedrijven en semiopenbare nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten dienste van openbare en semiopenbare nut, zoals transformatorgebouwen, telefooncentrales, telecommunicatie, alarmeringsystemen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit, gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen;

1.50 overkapping:

een ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt met niet meer dan één wand (dak op pootjes);

1.51 paardenbak:

omheind terrein, waarop, door middel van het aanbrengen van zand en/of het plaatsen van bouwwerken zodat de paardensport kan worden beoefend;

1.52 perceelsgrens:

de lijn, welke de scheiding vormt tussen twee bouwpercelen of tussen een bouwperceel en een aangrenzend terrein;

1.53 plattelandswoning:

een voormalige agrarische bedrijfswoning die door derden, die geen functionele binding hebben met het bedrijf, wordt bewoond;

1.54 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming;

1.55 stoeterij:

een grondgebonden agrarisch bedrijf, dat is gericht op het trainen, fokken en verhandelen van paarden;

1.56 straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin, die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

1.57 teeltondersteunende voorzieningen:

bouwwerken en voorzieningen van lichtdoorlatend materiaal, niet zijnde glas, die door bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt ten behoeve van het verbeteren van de productie en arbeidsomstandigheden en het matigen van weersinvloeden en het bereiken van positieve effecten op milieu en water;

1.58 veldschuur:

een bedrijfsgebouw dat dient voor opslag en onderbrenging van producten en/of machines ten behoeve van de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

1.59 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.60 voorgevellijn:

denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.61 voormalige agrarische gebouwen:

bestaande gebouwen die in het verleden zijn gebouwd ten behoeve van een agrarische bedrijfsfunctie;

1.62 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten dienste van de waterhuishouding waaronder wadi's, waterlopen, waterpartijen, watergangen, dammen, sluizen, duikers, retentiebekkens, vijvers;

1.63 windturbine/windmolen:

een installatie bestaande uit een drager en wieken, de bedrading al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.64 wonen:

het huisvesten in een woning van één afzonderlijk huishouden;

1.65 wonen voormalig agrarisch bebouwing:

een grondgebonden woning met kenmerken van het voormalig agrarisch bedrijf;

1.66 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.67 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het (hoofd)gebouw gelegen is.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zij- c.q. achtererfscheiding:

de kortste afstand gemeten tussen een bouwwerk en de zij- c.q. achtererfscheiding;

2.2 de bebouwing op de verbeelding:

de op de verbeelding aangegeven (kadastrale) bebouwing wordt als illustratief beschouwd;

2.3 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.6 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;

2.7 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.8 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;

2.9 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;

2.10 het peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Grondgebonden 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Grondgebonden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. bedrijfsgebouwen;
c. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, dan wel twee bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden';
d. een bed & breakfastvoorziening en kantoor ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
e. een historische boomgaard ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - historische boomgaard';

met bijbehorende:
f. andere bouwwerken;
g. erven en tuinen;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de afstand tussen gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m;
c. de verschijningsvorm van gebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - structuur- en beeldbepalend' en 'specifieke bouwaanduiding - structuurbepalend', dient te worden gehandhaafd.

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. bedrijfsgebouwen worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning opgericht, dan wel, indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.
e. de verschijningsvorm van bedrijfsgebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.

3.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 250 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de bestaande locatie van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
c. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' bedraagt het aantal bedrijfswoningen niet meer dan is aangegeven;
d. de voorgevel van een bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande

locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
e. de bestaande bouwhoogte van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
f. de bestaande goothoogte van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
g. de bestaande dakhelling van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
h. de bestaande nokrichting van een bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd.

3.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en bouwhoogte ondergeschikt aan de bedrijfswoning, wat onder andere betekent dat:
   1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan de bedrijfswoning;
   2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk wat betreft oppervlakte niet groter is dan de bedrijfswoning;
b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel, indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.
e. de verschijningsvorm van bijbehorende bouwwerken, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.

3.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van sleufsilo's bedraagt niet meer dan 3 m;
c. voor mestsilo's en voedersilo's geldt dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van torensilo's niet meer bedraagt dan 12 m;
   2. de bouwhoogte van mestsilo's niet meer bedraagt dan 8 m, inclusief afdekking;
d. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a tot en met c geldt dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer bedraagt dan 50 m^2;
   2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
   3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 3.2.1, sub a en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende regel geldt:
   1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. sublid 3.2.1,sub b en toestaan dat de afstand tussen de gebouwen wordt vergroot;
c. sublid 3.2.2 sub c en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt verhoogd tot maximaal 5,5 meter, waarbij de volgende regel geldt;
   1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
d. sublid 3.2.3, sub a en toestaan dat niet meer dan 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken wordt opgericht bij bestaande bedrijfswoningen die groter zijn dan 150 m^2;
e. sublid 3.2.3, sub a en toestaan dat de bedrijfswoning wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
f. sublid 3.2.3, sub b en toestaan dat de bedrijfswoning van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
g. sublid 3.2.3, sub d, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
h. sublid 3.2.3, sub d en toestaan dat de voorgevel van de bedrijfswoning achter de gevellijn wordt gerealiseerd, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
i. sublid 3.2.3, sub e en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
j. sublid 3.2.3, sub f en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
k. sublid 3.2.3, sub g en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wijzigt tot niet minder dan 35 graden, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
l. sublid 3.2.3, sub g en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd;
m. sublid 3.2.4, sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht.
n. sublid 3.2.5 sub c en toestaan dat agrarische voorzieningen in de vorm van een kuilvoerplaat of een mestplaat buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:
   1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
   2. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' moet de bebouwing worden gerealiseerd binnen een straal van 25 m van de grens van het bouwvlak.

3.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 3.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.

e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. artikel 3.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende regels gelden:
1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
5. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst;

b. de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
   2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
   3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
   4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
   5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
   6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;
   7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
   8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt;

c. lid 3.1, sub a, voor de verbreding of verdieping van de agrarische bedrijfsvoering, die wat betreft omvang niet passend is binnen de afwijking voor uitoefening van aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de volgende functies zijn toegestaan:
      - detailhandel in eigen voortgebrachte producten;
      - maatschappelijke functies;
      - een productiegerichte paardenhouderijtak;
      - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', of hiermee wat betreft leefklimaat te vergelijken bedrijfsactiviteiten;
   2. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
   3. de activiteit is ondergeschikt ten opzichte van de agrarische hoofdfunctie;
   4. er geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreed voor de omgeving, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
   5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

d. lid 3.1, sub a, en het grondgebonden houden van rosékalveren toestaan, waarbij aan de volgende voorwaarde moet worden voldaan:
   1. het bedrijf beschikt aantoonbaar over voldoende eigen grond ten behoeve van ruwvoervoorziening

en mestafzet voor het houden van de rosékalveren;

e. lid 3.1, sub c en toestaan dat een bedrijfswoning opgesplitst wordt in niet meer dan twee wooneenheden, waarbij de volgende regel geldt;
   1. de oppervlakte van de bedrijfswoning niet wordt vergroot;
f. lid 3.5, sub b, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
   1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
   2. de paardenbak niet minder dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;
   3. geen verlichting wordt aangebracht.

3.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 3.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap) en Bijlage 4 (Waardering) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor het uitbreiden van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden 1'en de vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha, waarbij de volgende bepalingen gelden:
   1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
   2. de uitbreiding is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
   3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   4. er is geen sprake van significante toename van depositie op Natura 2000 gebieden;
   5. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. voor de wijziging van de agrarische functie van agrarische bedrijfsbebouwing bij bedrijfsbeëindiging, waarbij de volgende regels gelden;
   1. de volgende functies zijn toegestaan:
      - een paardenhouderij (agrarisch);
      - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
      - wonen als bedoeld in Artikel 12, Artikel 13 en Artikel 14;
      - maatschappelijke functies;
      - opslag en/of stalling;
   2. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
   3. er geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreedt voor de omgeving, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
   4. de functiewijziging is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
   5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende

gronden;

c. voor de toevoeging van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' aan een voormalige tweede bedrijfswoning.

3.7.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 3.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap) en Bijlage 4 (Waardering). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 4 Agrarisch - Niet grondgebonden 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Niet grondgebonden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. uitoefening van een niet grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. bedrijfsgebouwen;
c. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;
d. een plattelandswoning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning';
e. een theeschenkerij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - theeschenkerij';

met bijbehorende:

f. andere bouwwerken;
g. erven en tuinen;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

k. de met de aanduiding 'relatie' met elkaar verbonden percelen als één bedrijf worden beschouwd.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de afstand tussen de gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. bedrijfsgebouwen worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van bedrijfswoningen opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 12 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 4,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
e. ten aanzien van de staloppervlakte is niet meer dan de bestaande oppervlakte toegestaan;
f. stallen worden uitgevoerd in niet meer dan één bouwlaag.

4.2.3 Bedrijfswoning

a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 250 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de bestaande locatie van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
c. de voorgevel van een bedrijfswoning dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
d. de bestaande bouwhoogte van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
e. de bestaande goothoogte van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
f. de bestaande dakhelling van een bedrijfswoning dient gehandhaafd te blijven;
g. de bestaande nokrichting van een bedrijfswoning dient te worden gehandhaafd;
h. ter plaatse van de aanduiding 'speciieke vorm van wonen - plattelandswoning' mag geen nieuwe (extra) bedrijfswoning worden gebouwd.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en hoogte ondergeschikt aan de bedrijfswoning, wat onder andere betekent dat:
   1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan de bedrijfswoning;
   2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk wat betreft oppervlakte niet groter is dan de bedrijfswoning;
b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

4.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. de bouwhoogte van sleufsilo's bedraagt niet meer dan 3 m;
c. voor mestsilo's en voedersilo's geldt dat deze binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
   1. de bouwhoogte van torensilo's niet meer bedraagt dan 12 m;
   2. de bouwhoogte van mestsilo's niet meer bedraagt dan 8 m, inclusief afdekking;
d. voor andere bouwwerken dan genoemd onder a tot en met c geldt dat:
   1. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen niet meer bedraagt dan 50 m^2;
   2. de bouwhoogte binnen het bouwvlak niet meer bedraagt dan 6 m;
   3. de bouwhoogte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 3 m.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 4.2.1, sub a en toestaan dat bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende regel geldt:
   1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. sublid 4.2.1,sub b en toestaan dat de afstand tussen de gebouwen wordt vergroot;
c. sublid 4.2.2 onder c en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt verhoogd tot maximaal

5,5 meter, waarbij de volgende regels gelden;
   1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;

d. sublid 4.2.2, sub e en toestaan dat het staloppervlak wordt vergroot naar niet meer dan 5.000 m^2, waarbij de volgende regels gelden;
   1. er wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
   2. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
   3. de uitbreiding is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
   4. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
   5. het bepaalde in Artikel 23 over stikstofdepositie wordt in acht genomen;
   6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

e. sublid 4.2.3, sub a en toestaan dat niet meer dan 100 m^2 aan bijbehorende bouwwerken wordt opgericht bij bestaande bedrijfswoningen die groter zijn dan 150 m^2;
f. sublid 4.2.3, sub a en toestaan dat de bedrijfswoning wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
g. sublid 4.2.3, sub b en toestaan dat de bedrijfswoning van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
h. sublid 4.2.3, sub c en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
i. sublid 4.2.3, sub c en toestaan dat de voorgevel van de bedrijfswoning achter de gevellijn wordt gerealiseerd, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
j. sublid 4.2.3, sub d en toestaan dat de bouwhoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
k. sublid 4.2.3, sub e en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoning wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
l. sublid 4.2.3, sub f, en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd;
m. sublid 4.2.3, sub f en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wijzigt tot niet minder dan 35 graden, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.
n. sublid 4.2.4, sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
o. sublid 4.2.5 sub c en toestaan dat agrarische voorzieningen in de vorm van een kuilvoerplaat of een mestplaat buiten het bouwvlak worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:
   1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
   2. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' moet de bebouwing worden gerealiseerd binnen een straal van 25 m van de grens van het bouwvlak.

4.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 4.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap). Bijlage 4 (Waardering) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken;
c. een theeschenkerij, als bedoeld in lid 4.1, sub d, anders dan in overeenstemming met een horeca-inrichting van categorie 1;
d. het gebruik van de vleesvarkensstal op het adres Oostersebos 15 - zoals vergund door het college van B en W van de gemeente Emmen op 23 oktober 2018 - voor de agrarische bedrijfsvoering indien de landschappelijke inpassing en de hemelwateropvang niet is aangelegd c.q. is uitgevoerd en in stand wordt gehouden, zoals opgenomen in het als Bijlage 6 opgenomen landschappelijk inpassingsplan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. artikel 4.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
    2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
    4. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
    5. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst.
b. lid 4.1, sub a, voor de verbreding of verdieping van de agrarische bedrijfsvoering, die wat betreft omvang niet passend is binnen de afwijking voor uitoefening van aan huis gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de volgende functies zijn toegestaan:
        - detailhandel in eigen voortgebrachte producten;
        - maatschappelijke functies;
        - een productiegerichte paardenh ouderijtak;
        - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2 van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', of hiermee wat betreft leefklimaat te vergelijken bedrijfsactiviteiten;
    2. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
    3. de activiteit is ondergeschikt ten opzichte van de agrarische hoofdfunctie;
    4. er geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreed voor de omgeving, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
    5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. lid 4.5, sub b, en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
    1. de afmeting niet meer dan 20 x 40 m bedraagt;
    2. de paardenbak niet minder dan 50 m verwijderd is van woningen van derden;
    3. geen verlichting wordt aangebracht.

4.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 4.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en

gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap), Bijlage 4 (Waardering) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor de wijziging van de agrarische functie van agrarische bedrijfsbebouwing bij bedrijfsbeëindiging, waarbij de volgende regels gelden;
    1. de volgende functies zijn toegestaan:
        - een grondgebonden agrarisch bedrijf als bedoeld in 'Artikel 3';
        - een paardenhouderij (agrarisch);
        - bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
        - wonen als bedoeld in Artikel 12, Artikel 13 en Artikel 14;
        - maatschappelijke functies;
        - opslag en/of stalling;
    2. de activiteit wordt uitgevoerd in combinatie met een woonfunctie;
    3. er geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk optreedt voor de omgeving, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
    4. de functiewijziging is passend binnen de landschappelijke structuur;
    5. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
b. voor het vergroten van het staloppervlak naar niet meer dan 10.000 m^2, waarbij de volgende regels gelden;
    1. er wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
    2. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    3. de uitbreiding is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
    4. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    5. het bepaalde in Artikel 23 over stikstofdepositie wordt in acht genomen;
    6. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.7.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 4.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap) en Bijlage 4 (Waardering). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
b. agrarische functies;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. behoud en herstel van watergangen;
e. een veldschuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';

met bijbehorende:

f. andere bouwwerken;
g. fiets- en voetpaden;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. op deze gronden worden geen gebouwen of overkappingen opgericht;
b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, is op de gronden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' een gebouw toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de oppervlakte van de veldschuur niet meer bedraagt dan bestaand;
    2. de bouwhoogte van de veldschuur niet meer bedraagt dan bestaand;
    3. de verschijningsvorm van een veldschuur, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.

5.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. mestopslagen en sleufsilo's zijn niet toegestaan;
b. spoel- en wasinstallaties ten behoeve van bollenteelt zijn niet toegestaan;
c. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken dan genoemd onder c bedraagt niet meer dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 5.2.2 en toestaan dat agrarische voorzieningen in de vorm van een kuilvoerplaat of een mestplaat buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
    2. ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' moet de bebouwing worden gerealiseerd binnen een straal van 25 m van de grens van het bouwvlak.

5.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 5.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.

b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap). Bijlage 4 (Waardering) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap) . Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen (gebruik langer dan zes maanden per jaar);
b. het aanleggen van paardenbakken;
c. de aanleg van bufferzones ten behoeve van natuurontwikkeling.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:
a. voor het uitbreiden van de bestemming 'Agrarisch - Grondgebonden 1'en de vergroting van het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha, waarbij de volgende bepalingen gelden:
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de stedenbouwkundige- en landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van significante toename van depositie op Natura 2000 gebieden;
    5. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
b. voor de nieuwvestiging van gas- of oliewinlocaties met de bestemming 'Bedrijf - Mijnbouw 2', waarbij de volgende regels gelden;
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
c. voor de vergroting van bestaande gas- of oliewinlocaties met de bestemming 'Bedrijf - Mijnbouw 2' met niet meer dan 25%, waarbij de volgende regels gelden;
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
d. voor de realisatie van leidingen met de bestemming 'Leiding - Gas' van het bestemmingsplan 'Buitengebied Emmen' (met identificatienummer NL.IMRO.0114.2009072-0710), waarbij de volgende regels gelden;
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    3. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.5.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 5.5.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap). Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 6 Bedrijf - Mijnbouw 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Mijnbouw 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. voorzieningen ten behoeve van de winning en/of distributie van olie en/of aardgas inclusief bijbehorende wegen en technische installaties;
b. de vestiging van geluidszoneringsplichtige inrichtingen is niet toegestaan;
c. bedrijfsgebouwen;

met de daarbij behorende:

d. andere bouwwerken;
e. toegangswegen, in- en uitritten;
f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
b. de bestaande gezamenlijke oppervlakte van gebouwen wordt met niet meer dan 25% uitgebreid;
c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt.

6.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,40 m;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de andere bouwwerken per terrein bedraagt niet meer dan 50 m^2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 25 m.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 6.2.1, sub a, en toestaan dat er een gebouw wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak, waarbij de volgende regels gelden:

1. de oppervlakte van de bebouwing bedraagt niet meer dan 50 m^2;
2. de hoogte van de bebouwing bedraagt niet meer dan 3,5 m;
3. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
4. de verruiming is noodzakelijk voor de inrichting van het terrein.

6.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 6.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Kleinschalige Veenontginningen', bij bedrijfsbeëindiging, waarbij de volgende regel geldt;
    1. bestaande bouwwerken en verharding worden opgeruimd.

6.5.2 Afweging

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 6.5.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap) en Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos). Deze bijlage wordt betrokken bij de onder sub b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouw, landschap en cultuurhistorie;
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bosgebieden;
b. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
c. extensief recreatief medegebruik;
d. water;
e. groenvoorzieningen;
f. fiets- en voetpaden;

met bijbehorende:
g. andere bouwwerken;
h. toegangswegen, in- en uitritten;
i. sport en speelgelegenheden;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
a. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

7.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de vloeroppervlakte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 15 m^2.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 7.2.2, sub a, en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg niet meer dan 2 m bedraagt.

7.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 7.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.

e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

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

7.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen van de bodem;
b. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
c. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
d. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies;
f. het rooien van bos, bomen, boomgaard, houtwal of singel.

7.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 7.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

7.4.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

7.4.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, als weergegeven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap) betrokken.

7.4.5 Voorwaarden

De sublid 7.4.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

7.4.6 Weigering

De in sublid 7.4.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 8 Detailhandel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bedrijfsgebouwen voor de uitoefening van detailhandel;
b. één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken;

met bijbehorende:
a. andere bouwwerken;
b. erven en tuinen;
c. toegangswegen, in- en uitritten;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. het hoofdgebouw wordt uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd.

8.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. de bestaande gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen wordt met niet meer dan 10% uitgebreid;
b. bedrijfsgebouwen worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning opgericht, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt niet minder dan 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

8.2.3 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 250 m^2, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
b. de voorgevel van bedrijfswoningen wordt in de naar de weg gekeerde bouwgrens opgericht;
c. de bouwhoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
d. de goothoogte van bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
e. de dakhelling van bedrijfswoningen bedraagt niet minder dan 35°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

8.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken zijn wat betreft massa en bouwhoogte ondergeschikt aan de bedrijfswoning, wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan de bedrijfswoning;
    2. één enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk wat betreft oppervlakte niet groter is dan de

bedrijfswoning;
b. bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel indien sprake is van een kleinere afstand, de bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

8.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van de bedrijfswoning, bedraagt niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m bedraagt;
b. de gezamenlijke oppervlakte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 50 m^2;
c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt niet meer dan 3 m.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 8.2.1, sub a, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht, waarbij de volgende regel geldt:
   1. de bebouwing wordt niet gerealiseerd voor de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. sublid 8.2.3, sub b, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
c. sublid 8.2.3, sub e, en toestaan dat de dakhelling van de bedrijfswoning wordt verlaagd;
d. sublid 8.2.4, sub b, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning worden opgericht;
e. sublid 8.2.5, sub a, en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt verhoogd tot niet meer dan 2 m, waarbij de volgende regel geldt:
   1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond.

8.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 8.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch,

archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap) en Bijlage 4 (Waardering). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het bewonen van bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken.

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen;
b. water;
met bijbehorende:
c. andere bouwwerken;
d. kunstwerken van artistieke aard;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. fiets- en voetpaden;
g. toegangswegen, in- en uitritten;
h. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

9.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1 m;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de vloeroppervlakte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 15 m^2.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 9.2.2, sub a, en toestaan dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg niet meer dan 2 m bedraagt.

9.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 9.3.1 genoemde afwijking is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap), Bijlage 4 (Waardering) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

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

9.4.1 Verboden werkzaamheden

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

a. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
b. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m^2;
c. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
d. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies.

9.4.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 9.4.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.

9.4.3 Combinaties

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

9.4.4 Toetsingscriteria

Bij de afweging omtrent verlening van de vergunning wordt de landschappelijke waarde, als weergegeven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en) en Bijlage 4 (Waardering).

9.4.5 Voorwaarden

De sublid 9.4.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.

9.4.6 Weigering

De in sublid 9.4.1 bedoelde vergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de vergunning kan worden voorkomen.

Artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. wegen, woonstraten en wegen voor de ontsluiting van de aanliggende percelen;
b. fiets- en voetpaden;
c. informatiesystemen/signaleringsborden;
d. voorzieningen voor het openbaar vervoer;

met bijbehorende:
e. andere bouwwerken;
f. kunstwerken en waterwerken;
g. toegangswegen, in- en uitritten;
h. groenvoorzieningen;
i. sport- en speelgelegenheden;
j. parkeervoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

10.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
b. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
d. de vloeroppervlakte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 15 m^2.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:
a. het gebruik van gronden ten behoeve van het plaatsen van reclamezuilen.

Artikel 11 Water

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. water;
b. behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
d. oevers en beplanting;
e. erftoegangswegen, dammen en taluds;

met de bijbehorende:
f. andere bouwwerken;
g. overige kunstwerken en waterwerken;
h. nutsvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

11.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. op of in deze gronden mogen andere bouwwerken worden opgericht, mits deze de waterhuishouding niet belemmeren;
b. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 6 m;
c. de vloeroppervlakte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 15 m^2.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

Artikel 12 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische bebouwing'aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
c. bijbehorende bouwwerken;
d. tuin en erven;

met bijbehorende:
e. andere bouwwerken;
f. sport- en speelgelegenheden;
g. toegangswegen in- en uitritten;
h. parkeervoorzieningen;
i. groenvoorzieningen;
j. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet vermeerderd worden;
d. de oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 150 m^2, danwel de bestaande oppervlakte;
e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is;
g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 9 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
h. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;
i. de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 35 graden bedragen, danwel de bestaande dakhelling;
j. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.

12.2.2 Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Voor de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 500 m^2;
b. de bouwhoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen;
c. de goothoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande goothoogte bedragen.

12.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m^2;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag

maximaal 3,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.

12.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 12.2.1, sub e en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
b. sublid 12.2.1, sub h en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
c. sublid 12.2.1, sub i en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. sublid 12.2.1, sub j en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
e. sublid 12.2.2, sub a en toestaan dat, indien reeds 500 m^2 of meer aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw- of verbouw van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 500 m^2 mag plaatsvinden, waarbij de volgende regels gelden:
    1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
    2. van het meerdere (oppervlakte bebouwing boven de 500 m^2) mag maximaal 20% worden herbouwd;
f. sublid 12.2.3, sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning worden opgericht;
g. sublid 12.2.3, sub c en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens.

12.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 12.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met

belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het voeren van een bedrijf anders dan bedoeld in lid 12.1, sub c, in die zin dat de bedrijfsactiviteiten zwaarder zijn dat milieucategorie 3.2 van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dan wel hiermee te vergelijken bedrijfsactiviteiten;
c. een caravanstalling als bedoeld in lid 12.1, sub d, zodanig dat de stalling niet in gebouwen plaatsvindt;
d. het aanleggen van paardenbakken.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Bevoegdheid

a. artikel 12.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende regels gelden:
1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
5. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst.

b. artikel 12.2.1 onder a en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst wordt in maximaal twee wooneenheden, waarbij de volgende regel geldt:
   1. de totale bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd;

c. artikel 12.5 onder d en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
   1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
   2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;

12.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 12.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos)

en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

12.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

a. voor de wijziging van de functie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de volgende functies zijn toegestaan:

- een grondgebonden agrarisch bedrijf zoals bedoeld in Artikel 3;
- een stoeterij;
- bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
- maatschappelijke doeleinden;
- opslag en/of stalling;

12.7.2 Afweging

a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 12.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 13 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuur- en beeldbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
c. bijbehorende bouwwerken;
d. tuin en erven;
e. lichte bedrijfsactiviteiten (milieucategorie 1 en 2) , uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';

met bijbehorende:

f. andere bouwwerken;
g. sport- en speelgelegenheden;
h. toegangswegen in- en uitritten;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is;
g. de bestaande bouwhoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
h. de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
i. de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
j. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.

13.2.2 Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Voor de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 500 m^2;
b. de bouwhoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen;
c. de goothoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande goothoogte bedragen;
d. de verschijningsvorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.

13.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m^2;

b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen.

13.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:
a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m^2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 13.2.1, sub a en d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. sublid 13.2.1, sub e, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
c. sublid 13.2.1, sub i, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. sublid 13.2.1, sub j, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
e. sublid 13.2.2, sub a en toestaan dat, indien reeds 500 m^2 of meer aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw- of verbouw van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 500 m^2 mag plaatsvinden, waarbij de volgende regels gelden:
    1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
    2. van het meerdere (oppervlakte bebouwing boven de 500 m^2) mag maximaal 20% worden herbouwd;
f. sublid 13.2.3, sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning mogen worden opgericht;
g. sublid 13.2.3, sub c, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

13.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 13.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. het voeren van een bedrijf anders dan bedoeld in lid 13.1, sub e, in die zin dat de bedrijfsactiviteiten zwaarder zijn dat milieucategorie 3.2 van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dan wel hiermee te vergelijken bedrijfsactiviteiten;
c. het aanleggen van paardenbakken.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. artikel 13.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende regels gelden:
1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
5. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst ;
b. artikel 13.2.1 onder b en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst wordt in maximaal twee wooneenheden, waarbij de volgende regels gelden:
   1. de totale bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd;
c. artikel 13.5 onder a en toestaan dat bijbehorende bouwwerken aangeduid met de aanduiding "karakterstiek" ten behoeve van het behoud mogen worden gebruikt voor een woonfunctie met maximaal één wooneenheid;
d. artikel 13.5, onder a, en toestaan dat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek' ten behoeve van het behoud mag worden gebruikt voor een woonfunctie met maximaal één wooneenheid;
e. artikel 13.5 onder d en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
   1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
   2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.

13.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 13.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

a. voor de wijziging van de functie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de volgende regels gelden;
   1. de volgende functies zijn toegestaan:

- een grondgebonden agrarisch bedrijf zoals bedoeld in Artikel 3 en bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
- maatschappelijke doeleinden;
- opslag en/of stalling;

13.7.2 Afweging

a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 13.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 14 Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige agrarische bebouwing - Structuurbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen met kenmerken van een voormalig agrarisch bedrijf / woonboerderij;
b. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
c. een caravanstalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling';
d. bijbehorende bouwwerken;
e. tuin en erven;

met bijbehorende:

f. andere bouwwerken;
g. sport- en speelgelegenheden;
h. toegangswegen in- en uitritten;
i. parkeervoorzieningen;
j. groenvoorzieningen;
k. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

a. Ter plaatse van de aanduiding 'caravanstalling' geldt dat de bestaande oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte en dakhelling van bebouwing ten behoeve van deze functie gehandhaafd blijft.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. als hoofdgebouw mag uitsluitend een vrijstaande woning worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' bedraagt het aantal woningen niet meer dan is aangegeven;
e. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
f. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is;
h. de bestaande bouwhoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
i. de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
j. de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
k. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd.

14.2.3 Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen

Voor de bestaande voormalige agrarische bedijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 500 m^2;
b. de bouwhoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen;
c. de goothoogte van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen mag maximaal de bestaande bouwhoogte bedragen;

d. de verschijningsvorm van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, bestaande uit de bestaande oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte en dakhelling, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', dient te worden gehandhaafd.

14.2.4 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 100 m^2;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;

14.2.5 Andere bouwwerken

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 14.2.2, sub a en d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. sublid 14.2.2, sub a en e en toestaan dat het hoofdgebouw van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
c. sublid 14.2.2, sub e, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
d. sublid 14.2.2, sub g en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
e. sublid 14.2.2, sub h en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
f. sublid 14.2.2, sub i en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

g. sublid 14.2.2, sub j en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
h. sublid 14.2.3, sub a en toestaan dat, indien reeds 500 m^2 of meer aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig is, een eenmalige vervangende bouw- of verbouw van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen boven de 500 m^2 mag plaatsvinden, waarbij de volgende regels gelden:
    1. er is sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
    2. van het meerdere (oppervlakte bebouwing boven de 500 m^2) mag maximaal 20% worden herbouwd;
i. sublid 14.2.4, sub a en toestaan dat er bij de vervanging van bijbehorende bouwwerken een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan (saneringsregeling), onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
j. sublid 14.2.4, sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning mogen worden opgericht;
k. sublid 14.2.4, sub c, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

14.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 14.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3, Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen of bijbehorende bouwwerken;
b. een caravanstalling als bedoeld in lid 14.1, sub c, zodanig dat de stalling niet in gebouwen plaatsvindt;
c. het aanleggen van paardenbakken.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 Bevoegdheid

a. artikel 14.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
    2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
    4. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
    5. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning worden geplaatst.
b. artikel 14.2.2 onder b en toestaan dat het hoofdgebouw opgesplitst wordt in maximaal twee wooneenheden, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de totale bebouwingsmogelijkheden worden niet verruimd;

c. artikel 14.5 onder a en toestaan dat een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw, aangeduid met de aanduiding 'karakteristiek' ten behoeve van het behoud mogen worden gebruikt voor een woonfunctie met maximaal één wooneenheid;
d. artikel 14.5 onder c en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
    1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
    2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;

14.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 14.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3, Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). van de planregels. Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

14.7.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen:

a. voor de wijziging van de functie van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de volgende functies zijn toegestaan:

- een grondgebonden agrarisch bedrijf zoals bedoeld in Artikel 3;
- een stoeterij;

bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;

- maatschappelijke doeleinden;
- opslag en/of stalling;

14.7.2 Afweging

a. De wijziging dient het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan te tasten.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in 14.7.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3, Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden;

e. voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 15 Wonen - Vrijstaand

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. vrijstaande woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:
d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. de oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 250 m² bedragen, danwel de bestaande oppervlakte, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van het hoofdgebouw gelden de volgende regels:
a. per bouwvlak is één vrijstaande woning toegestaan;
b. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is;
e. de bouwhoogte van een woning mag maximaal 9 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande bouwhoogte;
f. de goothoogte mag maximaal 3,5 meter bedragen, danwel ten hoogste de bestaande goothoogte;
g. de dakhelling mag niet minder dan 35 graden bedragen, danwel de bestaande dakhelling;
h. de bestaande nokrichting dient te worden gehandhaafd.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken dienen qua massa en hoogte ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw, wat onder andere betekent dat:
    1. de oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken niet groter is dan het hoofdgebouw;
    2. een enkel vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groter dan 75 m²;
b. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend ten minste 3 meter achter de voorgevel van de woning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
d. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;

15.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m^2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

15.3 Nadere eisen

15.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. sublid 15.2.2, sub d en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de gevellijn wordt gerealiseerd;
b. sublid 15.2.2, sub g en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt, mits het hoofdgebouw in hoofdzaak het karakter behoudt van één bouwlaag met kap;
c. sublid 15.2.2, sub h en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verlaagd;
d. sublid 15.2.2, sub i en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
e. sublid 15.2.3, sub a en toestaan dat de oppervlakte van een enkel vrijstaand bouwwerk maximaal 100 m^2 mag bedragen;
f. sublid 15.2.3, sub b en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning mogen worden opgericht;
g. sublid 15.2.3,sub c en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens.

15.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 15.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos)

en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. artikel 15.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende regels gelden:
1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing;
2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
5. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst.
b. artikel 15.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
   1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
   2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden.

15.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 15.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 16 Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand - Structuurbepalend' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. vrijstaande woningen;
b. bijbehorende bouwwerken;
c. tuin en erven;

met bijbehorende:
d. andere bouwwerken;
e. sport- en speelgelegenheden;
f. toegangswegen in- en uitritten;
g. parkeervoorzieningen;
h. groenvoorzieningen;
i. nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 50% van het bestemmingsvlak bedragen, met een maximum van 250 m².

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd worden;
b. als hoofdgebouw mag uitsluitend één vrijstaande woning worden gebouwd;
c. het aantal hoofdgebouwen ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mag niet worden vermeerderd;
d. de oppervlakte van het hoofdgebouw mag ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
e. de voorgevel van het hoofdgebouw dient in de gevellijn te worden opgericht, danwel op de bestaande locatie indien de huidige voorgevel achter de gevellijn is opgericht;
f. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen, danwel de bestaande afstand wanneer deze kleiner is;
g. de bestaande bouwhoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
h. de bestaande goothoogte van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
i. de bestaande dakhelling van een hoofdgebouw dient gehandhaafd te blijven;
j. de bestaande nokrichting van het hoofdgebouw dient te worden gehandhaafd;

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
a. bijbehorende bouwwerken dienen ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
b. per woning mag maximaal 75 m² vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd, mits niet meer dan 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak bebouwd wordt;
c. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 meter achter de gevellijn van het hoofdgebouw te worden opgericht, danwel indien sprake is van een kleinere afstand, de reeds bestaande afstand;
d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken binnen 3 meter afstand van de perceelsgrens mag maximaal 3,5 meter bedragen;
e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 6 meter bedragen.

16.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen gelegen langs een openbare weg en/ of langs het gedeelte van het zijerf, dat loopt vanaf de openbare weg tot aan de voorgevel van het hoofdgebouw, mag maximaal 1 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen achter de gevellijn maximaal 2 meter mag bedragen;
b. de gezamenlijke oppervlakte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 50 m^2;
c. de bouwhoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak bedraagt maximaal 6 meter;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 3 meter;

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:
a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. sublid 16.2.2, sub a en d en toestaan dat het hoofdgebouw wordt vergroot, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
b. sublid 16.2.2, sub a en toestaan dat het hoofdgebouw van locatie wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
c. sublid 16.2.2, sub d, en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw achter de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt gerealiseerd;
d. sublid 16.2.2, sub g, en toestaan dat de bouwhoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
e. sublid 16.2.2, sub h, en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
f. sublid 16.2.2, sub i, en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wijzigt, onder voorwaarde dat er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
g. sublid 16.2.2 , sub j, en toestaan dat wordt afgeweken van de bestaande nokrichting;
h. sublid 16.2.3, sub c, en toestaan dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw 100 m^2 mag bedragen mits de perceelgrootte 1000 m^2 is of meer;
i. sublid 16.2.3, sub d, en toestaan dat bijbehorende bouwwerken vanaf de voorgevel van de woning mogen worden opgericht.
j. sublid 16.2.3, sub e, en toestaan dat de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken verhoogd wordt binnen 3 m afstand van de perceelsgrens.

16.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 16.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid

en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:
a. het bewonen van bijbehorende bouwwerken;
b. het aanleggen van paardenbakken.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
a. artikel 16.1 en toestaan dat een deel van de bebouwing voor Bed and Breakfast wordt gebruikt, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de activiteit is uitvoerbaar binnen de bestaande bebouwing
    2. de activiteit is ruimtelijk ondergeschikt ten opzichte van de woonfunctie;
    3. er mag geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreden, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
    4. er worden maximaal 2 kamers gebruikt ten behoeve van de activiteit;
    5. er mogen geen reclameborden groter dan 0,5 m² bij of aan de woning worden geplaatst.
b. artikel 16.5 onder b en toestaan dat gronden gebruikt worden ten behoeve van een paardenbak, mits:
    1. de afmeting maximaal 20 x 40 m bedraagt;
    2. de paardenbak minimaal 50 m verwijderd is van woningen van derden;

16.6.2 Afweging

a. De toepassing van de in artikel 16.6.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief) en Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend;
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 17 Leiding - Gas

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor

a. de aanleg, het gebruiken en in stand houden van ondergrondse (hoofd)aardgastransportleidingen en overige aardgastransportleidingen, met de daarbij behorende belemmeringsstroken;
b. leidingen ten behoeve van de aardgaswinning;

met bijbehorende:

c. gebouwen en andere bouwwerken.

17.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. binnen een op de verbeelding aangegeven afstand van de ondergrondse aardgastransportleiding mag, in afwijking van het bepaalde elders in deze regels, niet worden gebouwd, uitgezonderd gebouwen ten dienste van de leiding;
b. de maximale oppervlakte van de bebouwing ten dienste van de leiding bedraagt 25 m² per gebouw;
c. de maximale bouwhoogte van de bebouwing ten dienste van de leiding bedraagt 3 meter;
d. andere bouwwerken mogen alleen ten dienste van de bestemming gebouwd worden;
e. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 3 meter bedragen.

17.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de gebouwen, wat betreft:

a. de woonsituatie;
b. het straat- en bebouwingsbeeld;
c. cultuurhistorie;
d. verkeersveiligheid;
e. sociale veiligheid;
f. brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
g. milieusituatie;
h. de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 17.2 sub a, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de veiligheid van de betrokken leiding wordt niet geschaad;
    2. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant;
    3. er worden geen kwetsbare objecten toegelaten.

17.4.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 17.4.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen doeleinden en omliggende bestemmingen niet mag worden aangetast;
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking dient in ieder geval rekening worden gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief) en Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voorzover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
a. het aanleggen, verbreden, of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden;
b. het aanbrengen van overige oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verbreden, verdiepen, en dempen van sloten, wijken en andere wateren;
d. het aanbrengen, vellen en/of rooien van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het permanent opslaan van goederen;
g. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
h. drainage van de gronden;
i. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen van de bodem.

17.5.2 Toegestane werkzaamheden

Het verbod als bedoeld in sublid 17.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
a. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
b. al in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
c. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning.
d. die verband houden met de aanleg van de betreffende leiding.

17.5.3 Combinaties

Voorzover voor verscheidene werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

17.5.4 Voorwaarden

a. De in sublid 17.5.1 bedoelde vergunning wordt niet verleend indien het werk of de werkzaamheid plaatsvindt met het oog op het ontwikkelen of versterken van natuurwaarden in een nieuw natuurgebied en door de uitvoering op directe of indirecte wijze aantoonbare afbreuk wordt of zou worden gedaan aan de agrarische bedrijfsvoering op aangrenzende of nabijgelegen percelen, dan wel aantoonbare schade of nadeel aan nabijgelegen agrarische bedrijven en/of de landbouwfunctie wordt of zou worden gedaan.
b. De in sublid 17.5.1 genoemde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de leiding.
c. De in sublid 17.5.1 genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht.

17.5.5 Weigering

De in sublid 17.5.1 bedoelde omgevingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd wanneer de voorgenomen werken, en/of werkzaamheden de waarden van een gebied zodanig zullen aantasten of de mogelijkheden tot herstel daarvan zodanig zullen verkleinen, dat dit niet door het stellen van voorwaarden aan de omgevingsvergunning kan worden voorkomen.

Artikel 18 Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

a. de aanleg, het gebruiken en in stand houden van een onder- of bovengronds transportleidingenstelsel van buizen en/of kabels bestemd voor de transport van vloeistoffen en/of gas, stoom, elektriciteit, signaal of anderszins ten behoeve van de oliewinning;
b. belemmeringenstrook;
c. verhardingen;

met bijbehorende:

d. gebouwen en andere bouwwerken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen en andere bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken gelden de volgende regels:

a. in geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel voor de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn;
b. op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd;
c. andere bouwwerken worden alleen ten dienste van de bestemming gebouwd;
d. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

18.3 Wijzigingsbevoegdheid

18.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. voor de vergroting, verkleining of verwijdering van de dubbelbestemming 'Leiding - NAM leiding (boven- en ondergronds)', waarbij de volgende regels gelden:
    1. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond;
    2. de uitbreiding is passend binnen de landschappelijke structuur;
    3. voldaan wordt aan milieu- en externe veiligheidswetgeving;
    4. er is geen sprake van onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

18.3.2 Afwegingen

a. De wijziging tast het functioneren van omliggende bestemmingen niet aan.
b. In de afweging omtrent toepassing van de in sublid 18.3.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: de woonsituatie, de stedenbouwkundige structuur, het landschap, archeologie, cultuurhistorie, verkeersveiligheid, (sociale en gezondheid) veiligheid, brandveiligheid/ externe veiligheid en rampenbestrijding, de milieusituatie, natuur, het functioneren van het watersysteem en de gebruiksmogelijkheden in andere bestemmingen.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief) en Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder b genoemde afweging voor wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie;
d. Voor zover voor meerdere activiteiten een wijziging benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken;
e. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad kan de functiewijziging niet plaatsvinden.

Artikel 19 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van de beschermde dorpsgezichten (Oud-Schoonebeek, Westerse Bos en Oud-Schoonebeek Oosterse bos) als verwoord in respectievelijk de aanwijzingen dorpsgezichten d.d. 1 mei 1969 (Westerse Bos) als opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels en 5 mei 1969 (oosterse Bos) als opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels en het document 'Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in' (d.d. februari 2018) als opgenomen in Bijlage 3 die met name worden gekenmerkt door:

- een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzicht van elkaar en de weg varieert;
- de open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen;
- de karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonbeekerdiep en het voormalige veen in het noorden;
- onverharde paden evenwijdig aan de strokenverkaveling;
- opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden;
- open ruimtes en zichtlijnen tussen Westerse Bos en de Europaweg en Westerse Bos richting het noorden;
- open ruimtes en zichtlijnen tussen Middendorp en de Europaweg en Middendorp richting het noorden;
- open ruimtes en zichtlijnen tussen Oosterse Bos en de Europaweg en Oosterse Bos richting het noorden;
- waardevol reliëf rond en in de nederzetting;
- besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing;
- karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling;
- bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg die beide beeldbepalend zijn;
- bomen langs de hoofdweg die mede het besloten beeld bepalen;

alsmede voor:

a. monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Rijksmonumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geldt voor de als rijksmonument aangewezen gebouwen dat de karakteristieke hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en van andere bouwwerken, moet worden gehandhaafd alsmede de bestaande ligging.

19.2.2 Carports en overkappingen

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' dat carports en overkappingen niet zijn toegestaan.

19.3 Afwijken van de bouwregels

19.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 19.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm, nokrichting, de gevelindeling, oppervlakte, of andere karakteristiek en/of de ligging van de bouwwerken wordt gewijzigd, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de verbouwingen of nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het

bestaande bouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande bouwwerk.

19.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 19.3.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het verharden en asfalteren en verbreden van de bestaande onverharde paden en klinkerpaden.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het rooien en/of kappen van singel- of laanbeplanting;
    2. het rooien en/of kappen van bomen die zijn voorzien van de aanduiding 'monumentale boom';
    3. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen;
    4. het verleggen of het nieuw aanleggen van vormen van ontsluitingen.
b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
c. De onder sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
d. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waarden als genoemd in lid 19.1.
e. De onder sub a, onder 2°, genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden.
f. De onder sub a, onder 3°, bedoelde vergunning doet geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld. Met het oog hierop wordt voor iedere aanvraag een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel tot aanleg van verharding of verandering van het profiel van ontsluitingen/inritten ter versterking van het landschappelijk karakter.

Artikel 20 Waarde - Ruimtelijke kwaliteit

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, herstel en versterking van het karakteristieke dorpsgezicht (Middendorp) als verwoord in het document Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief (d.d februari 2018) als opgenomen in Bijlage 3 en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap) die met name wordt gekenmerkt door:

- een combinatie van structuur- en beeldbepalende bebouwing met een losse bebouwingsstructuur waarbij zowel de nokrichtingen als de positie ten opzicht van elkaar en de weg varieert;
- de open ruimten tussen de gebouwen onderling en de hoofdweg en groepjes gebouwen;
- de karakteristieke opstrekkende strokenverkaveling richting Europaweg/Schoonbeekerdiep en het voormalige veen in het noorden;
- onverharde paden evenwijdig aan de strokenverkaveling;
- opgaand geboomte langs stroken percelen en/of onverharde paden;
- open ruimtes en zichtlijnen tussen Westerse Bos en de Europaweg en Westerse Bos richting het noorden;
- open ruimtes en zichtlijnen tussen Middendorp en de Europaweg en Middendorp richting het noorden;
- open ruimtes en zichtlijnen tussen Oosterse Bos en de Europaweg en Oosterse Bos richting het noorden;
- waardevol reliëf rond en in de nederzetting;
- besloten kleinschalig karakter door veel opgaand geboomte, bosjes en perceelsrandbegroeiing;
- karakteristieke beplanting in het buurtschap en evenwijdig aan de strokenverkaveling;
- bestaande breedte en de klinkerverharding van de hoofdweg die beide beeldbepalend zijn;
- bomen langs de hoofdweg die mede het besloten beeld bepalen;

alsmede voor:

a. monumentale bomen, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Rijksmonumenten

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' geldt voor het bouwen van hoofdgebouwen en in Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap) bij deze regels genoemde andere bouwwerken, dat de karakteristieke hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogten, de kapvorm, nokrichting, gevelindeling en oppervlakte van gebouwen en van andere bouwwerken, moet worden gehandhaafd alsmede de bestaande ligging.

20.2.2 Carports en overkappingen

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Ruimtelijke kwaliteit' dat carports en overkappingen niet zijn toegestaan.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 20.2 en toestaan dat de goot- of bouwhoogte, kapvorm, nokrichting, de gevelindeling, oppervlakte, of andere karakteristiek en/of de ligging van de bouwwerken wordt gewijzigd, mits: geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke verschijningsvorm van het bouwwerk, waarbij de

verbouwingen of nieuwbouw in ieder geval moeten passen bij de architectuur en vormgeving van het bestaande bouwwerk en er rekening wordt gehouden met ligging en context van het bestaande bouwwerk.

20.3.2 Afweging

a. De toepassing van de in sublid 20.3.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet worden aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen:

a. het verharden en asfalteren en verbreden van de bestaande onverharde paden en klinkerpaden.

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

a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. het rooien en/of kappen van singel- of laanbeplanting;
    2. het rooien en/of kappen van bomen die zijn voorzien van de aanduiding 'monumentale boom';
    3. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen;
    4. het verleggen of het nieuw aanleggen van vormen van ontsluitingen.
b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
c. De onder sub a bedoelde vergunning is niet vereist voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.
d. De onder sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de waarden als genoemd in lid 20.1.
e. De onder sub a, onder 2°, genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige waarden.
f. De onder sub a, onder 3°, bedoelde vergunning doet geen afbreuk aan het bebouwingsbeeld. Met het oog hierop wordt voor iedere aanvraag een inrichtingsplan opgesteld met een voorstel tot aanleg van verharding of verandering van het profiel van ontsluitingen/inritten ter versterking van het landschappelijk karakter.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

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 22 Algemene bouwregels

22.1 Ondergeschikte bouwonderdelen

a. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouwgrens dan wel de maximale bouwhoogte niet meer dan niet meer dan 1 m wordt overschreden;
b. Vlaggenmasten en antennemasten, voor zover deze direct ten dienste staan van - en deel uitmaken van een gebouw, mogen de toegestane bouwhoogte met niet meer dan 1,5 m overschrijden;
c. Dakopbouwen, noodtrappen, luchtbehandeling- en liftinstallaties zijn niet hoger dan 1,5 m ten opzichte van de bouwhoogte van een gebouw, en beslaan geen groter oppervlakte dan 15% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met enige bestemming wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van gronden en bebouwing binnen het (agrarisch) bouwperceel voor het houden van vee, met inbegrip van paarden, indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie (zie bestaande situatie) vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden;
b. het gebruik van gronden en bebouwing buiten het (agrarisch) bouwperceel voor het opslaan van mest indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie (zie bestaande situatie (stikstofdepositie):) vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de vanaf het betreffende agrarisch perceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden.

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

24.1 Bevoegdheid

Indien niet op grond van een andere regels in deze regels kan worden afgeweken, kan het college van burgemeester en wethouders met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. het afwijken van de voorgeschreven maten, oppervlaktes, afmetingen, afstanden en percentages met niet meer dan 10%;
b. het oprichten van niet voor bewoning bestemde bouwwerken ten behoeve van het openbaar net aangesloten nutsvoorzieningen, telecommunicatieverkeer openbaar vervoer of het wegverkeer, kunstwerken van artistieke aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen, met dien verstande dat:
    1. de goothoogte van gebouwen niet meer dan 3 m bedraagt;
    2. de oppervlakte van gebouwen niet meer dan 50 m^2 bedraagt;
    3. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 10 m bedraagt;
c. het oprichten van veiligheidsfakkels ten behoeve van de gaswinning met een bouwhoogte van niet meer 30 m en hekwerken met een bouwhoogte van niet meer dan 2 m;
d. het toestaan van geringe afwijkingen, die in het belang van zijn een ruimtelijke of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in de situering niet meer dan 3 m bedraagt;
e. het toestaan van het oprichten van niet meer dan 30 m^2 extra gebouwen voor noodzakelijke voorzieningen in het licht van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) uitsluitend op grond van- en vertoon van een medische indicatie;
f. het toestaan van in geringe mate, doch niet meer dan 5 m afwijken van een bestemmingsgrens, van het profiel van een straat of de vorm van een plein, alsmede van de vorm van bebouwde oppervlakken (bouwpercelen), voor zover zulks noodzakelijk en/of wenselijk is om het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein aan te passen;
g. het in geringe mate aanpassen van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
h. het binnen de bestemming in geringe mate verschuiven, doch niet meer dan 2 m van het bouwvlak;
i. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te vergroten en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verhoogd tot niet meer dan 10 m;
j. het oprichten van andere bouwwerken met uitzondering van windturbines/-molens, met een bouwhoogte van niet meer dan 25 m met dien verstande dat als het gaat om antennes naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders de noodzaak daartoe voldoende is aangetoond;
k. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens door:
    1. erkers, balkons, luifels en bordessen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken tot niet meer dan 1 m, over de gehele breedte van de voorgevel;
    2. ingangspartijen tot niet meer dan 2 m, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 6 m^2 en de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt;
l. de uitoefening van een aan-huis-gebonden kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten toe te staan in een deel van de woning, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de verblijfsruimten moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit 2012;
    2. de woonfunctie moet in overwegende mate gehandhaafd blijven en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet onevenredig aangetast;
    3. de woonfunctie moet in ruimtelijke zin en visuele zin primair blijven;
    4. de beroeps- of bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door in ieder geval één van de bewoners van de woning;
    5. niet meer dan 40% van het te bebouwen vloeroppervlak wordt gebruikt voor huisverbonden activiteiten met een bovengrens van 50 m^2;
    6. detailhandel vindt niet plaats behoudens een beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis verbonden beroep/en bedrijf;

7. er worden geen reclameborden groter dan 0,5 m^2 bij of aan de woning geplaatst;
8. er geen onevenredige parkeerdruk voor de omgeving optreedt, parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

24.2 Afweging

a. De toepassing van de in lid 24.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 25 Algemene wijzigingsregels

25.1 Bevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen:

a. en de bestemmingsgrenzen tot niet meer dan 5 m verschuiven waarbij de grond wordt bestemd voor dezelfde functies als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd;
b. en de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken verruimen tot niet meer dan 5% van het bouwvlak waarbij de verruiming uitsluitend plaatsvindt binnen de bestemming waarop het bouwvlak betrekking heeft;
c. en de binnen het plangebied geprojecteerde aansluitpunten van wegen verschuiven waarbij de verschuiving niet meer bedraagt dan 5 m en de grond wordt bestemd voor dezelfde functies als waarvoor de grond is bestemd waaraan deze wordt toegevoegd.

25.2 Afweging

a. De toepassing van de in lid 25.1 genoemde afwijkingen is beperkt tot incidentele gevallen, waarbij het functioneren van de bestemming begrepen functies en omliggende bestemmingen niet wordt aangetast.
b. In de afweging omtrent verlening van afwijking wordt in ieder geval rekening gehouden met belangen uit agrarisch-, ruimtelijk-, landschappelijk-, cultuurhistorisch, verkeerstechnisch-, milieuhygiënisch, archeologisch- en ecologisch oogpunt, het functioneren van het watersysteem, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, mogelijke onevenredige aantasting van de leefbaarheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.
c. De aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie worden beschreven in Bijlage 3 (Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos - Het landschap en de buurtschappen in historische perspectief), Bijlage 4 (Waardering ruimtelijke structuur Westerse Bos, Middendorp en Oosterse Bos) en en Bijlage 5 (Cultuurhistorische waardering bebouwing en omliggend landschap). Deze bijlagen worden betrokken bij de onder sub b genoemde afweging wat betreft de aspecten stedenbouwkundige structuur, landschap en cultuurhistorie.
d. Indien de genoemde waarden en of belangen onevenredig worden geschaad wordt de afwijking niet verleend.
e. Voor zover voor meerdere activiteiten een afwijking benodigd is en deze in één plan zijn ondergebracht, worden deze in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 26 Overige regels

26.1 Van toepassingverklaring

Dit bestemmingsplan 'Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen' is een aanvulling op de bestemmingsplannen die gelden in binnen de verbeelding opgenomen gebieden. Het bepaalde in deze bestemmingsplannen blijft van toepassing, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit bestemmingsplan voorgaan op de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. De bestemmingsplannen die gelden in binnen de verbeelding opgenomen gebieden zijn opgenomen in de navolgende tabel.

Naam plan	Identificatienummer	Vastgesteld op
Parapluplan Parkeernormen gemeente Emmen	NL.IMRO.0114.2017025-P701	26 april 2018
Emmen, Archeologie (facetbestemmingsplan)	NL.IMRO.0114.2020032-B501	26 augustus 2021 (ontwerp)

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 27 Overgangsrecht

27.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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.

b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met niet meer dan 10%.

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

27.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van 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.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

27.3 Uitzondering overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in lid 27.2 geldt niet voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna Afwegingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van een bestemmingsplan bestaand gebruik.

27.4 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 27.2 in het plan opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

Artikel 28 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen.