Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

Gemeente Emmen



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Toelichting

Emmen, Schoonebeek, oude nederzettingen

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.

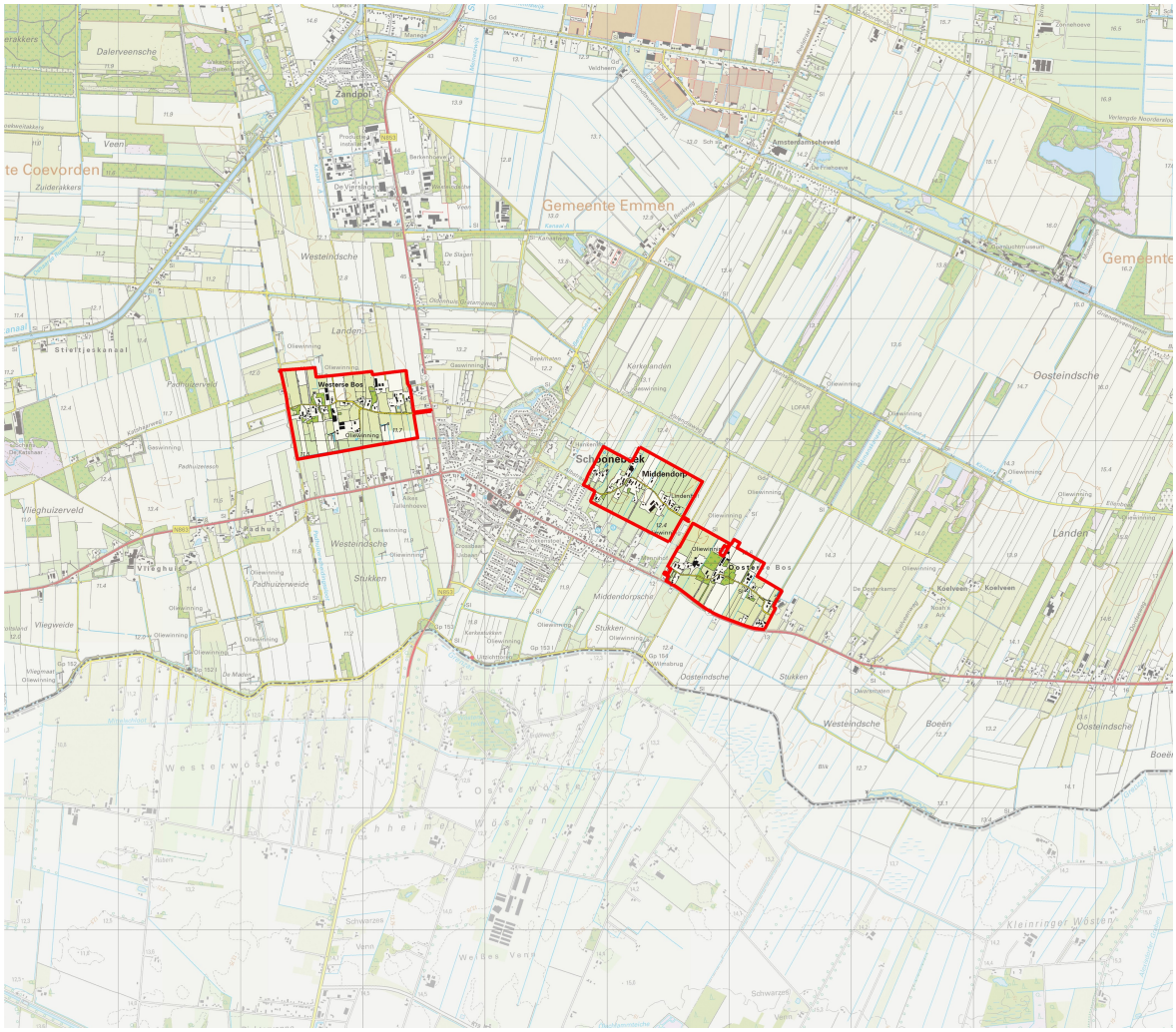
Om deze redenen is dit bestemmingsplan opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden en bouwregels vastgelegd voor de drie nederzettingen. Tevens wordt een passende regeling opgenomen voor bescherming van de beschermde dorpsgezichten van Oosterse Bos en Westerse Bos en de aanwezige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

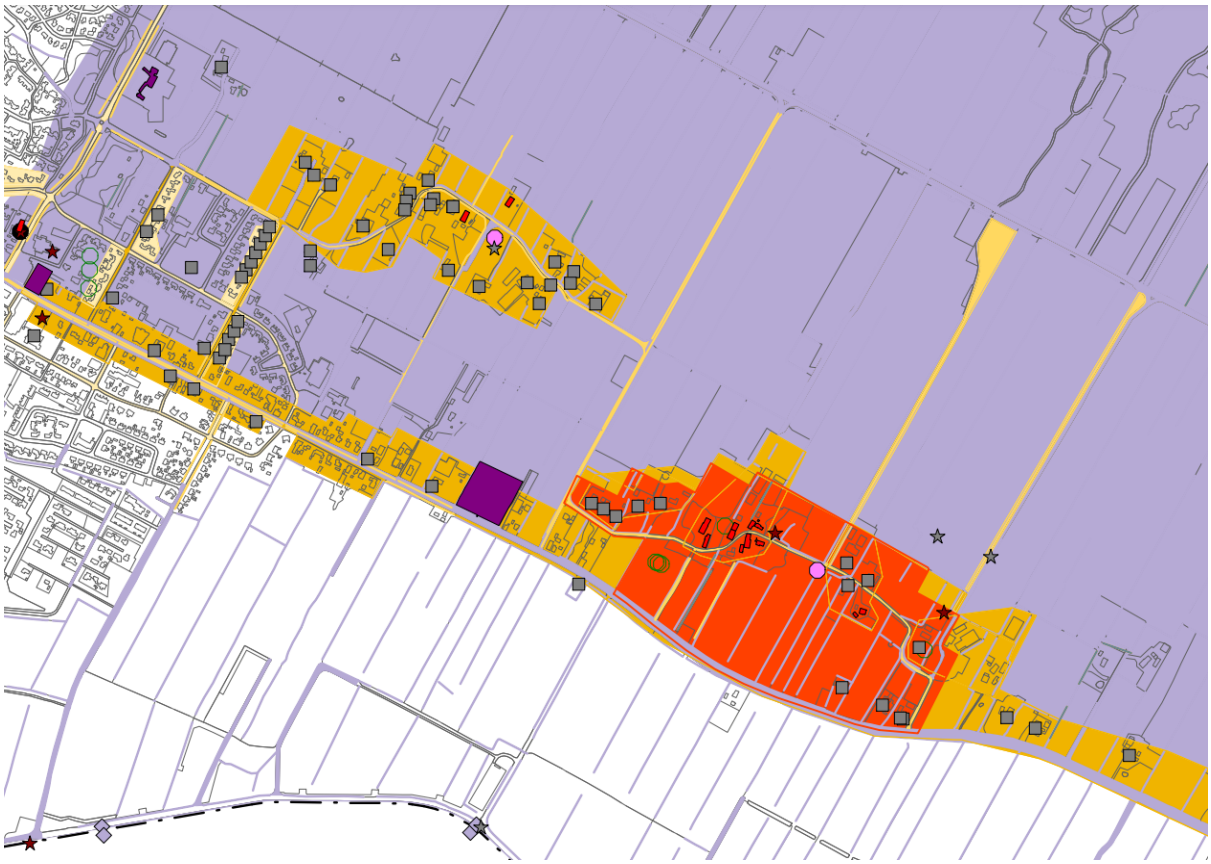
Aansluiting voorliggend bestemmingsplan
Door middel van dit bestemmingsplan worden de bestaande karakteristieke (landschappelijke en cultuurhistorische) waarden beschermd met een actuele regeling. Verder wordt een actuele regeling opgenomen voor agrarische bedrijven, waardoor de bedrijven in het plangebied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

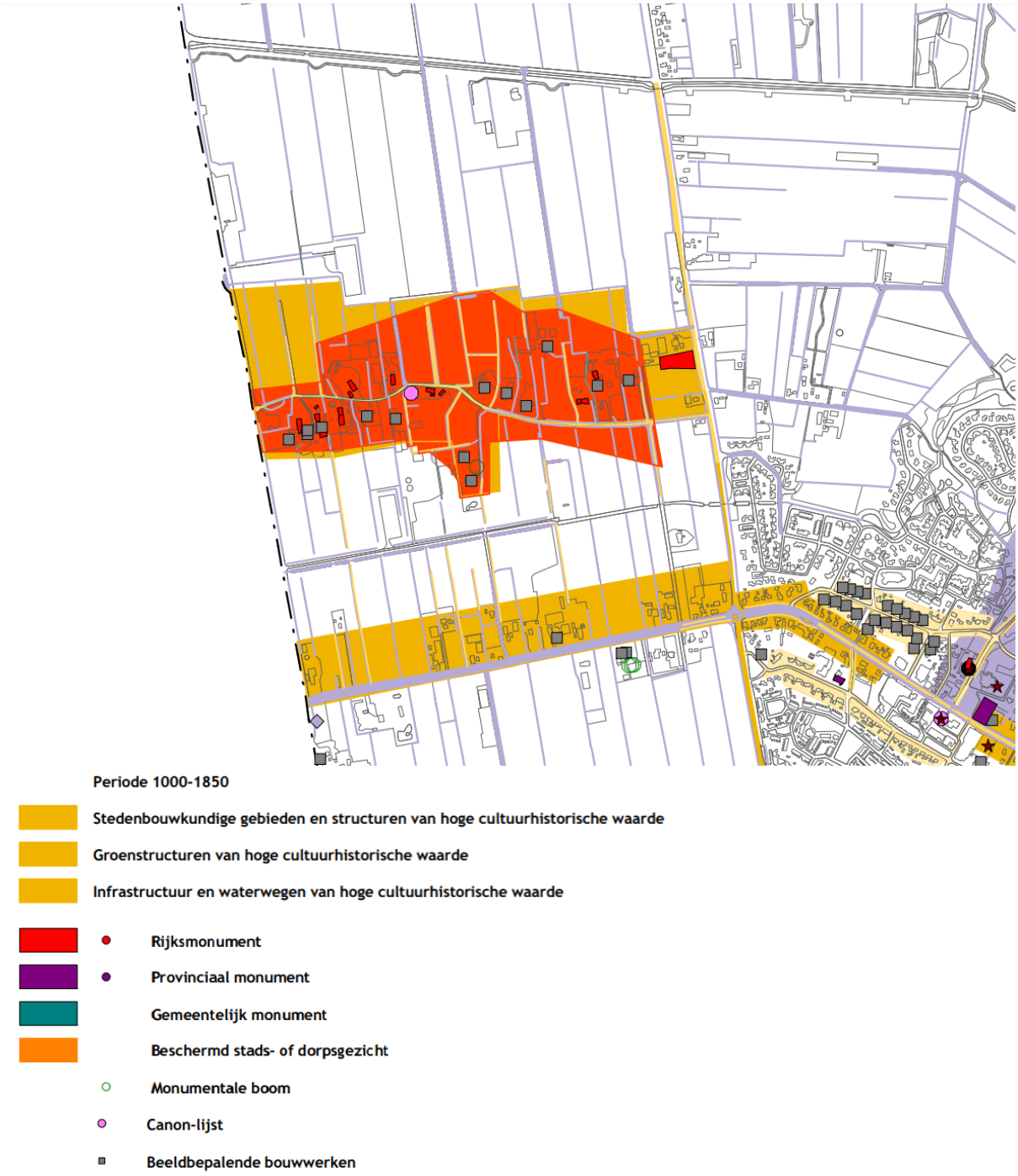
2.1.2 Erfgoednota Emmen 2017-2022

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.

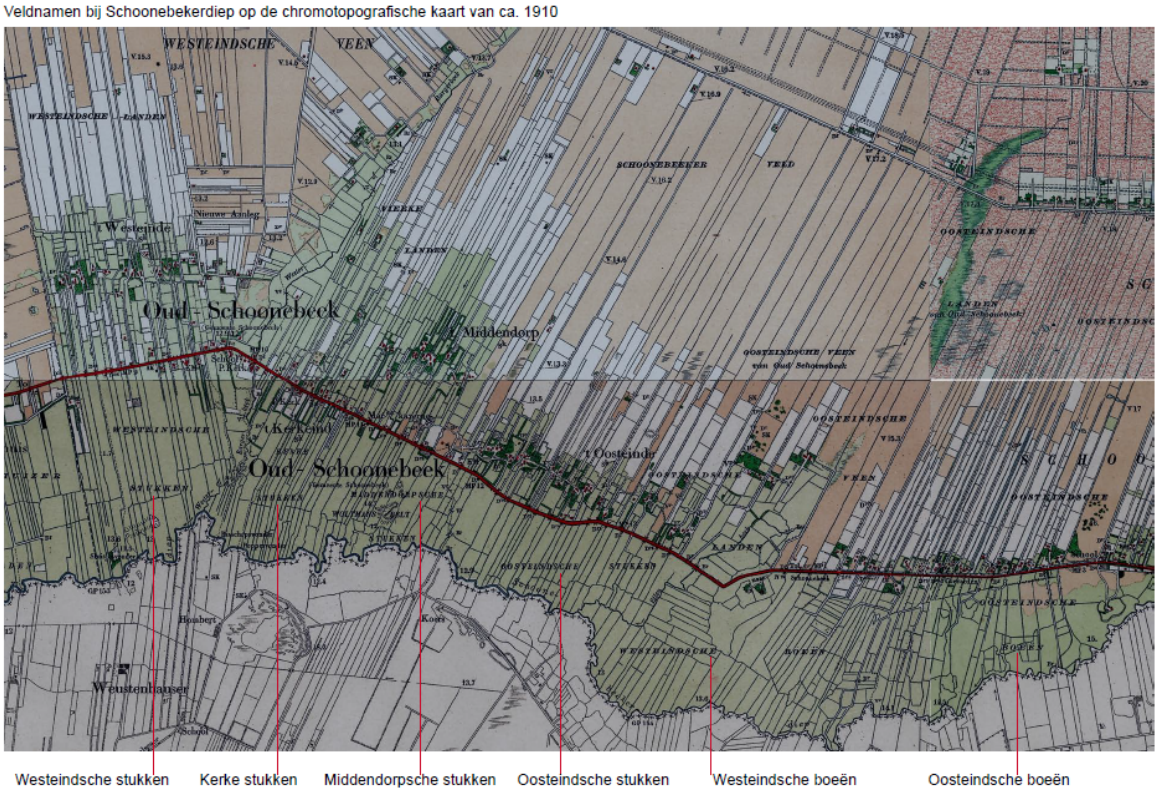
De conclusie is dat aangenomen mag worden vanaf de 11e eeuw het gebied permanent is bewoond, waarbij onduidelijk is waar de eerste bewoners precies vandaan kwamen.

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.

Vervolgens is het bestemmingsplan op 26 september 2024 gewijzigd vastgesteld. Een overzicht van de wijzigingen (ten opzichte van het ontwerp van het bestemmingsplan) is als Bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is de aanduiding 'karakteristiek' ten onrechte toegekend aan de verkeerde schuur aan Middendorp 8, Schoonebeek en de bestemming detailhandel ten onrechte is toegekend aan het pand aan Oostersebos 4b. De Raad van State heeft de raad in de gelegenheid gesteld een herstelbesluit te nemen. Hierbij is de aanduiding 'karakteristiek' op de juiste schuur geplaatst en de bestemming wonen weer toegekend aan het pand. De appellant heeft ingestemd met deze correctie.

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.